



## **Wertpapierprospekt**

vom 3. September 2012

### **6,25 Prozent Inhaber-Teilschuldverschreibungen 2012/2017**

der

**HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG**  
**Bergisch Gladbach**

in Höhe von

**bis zu 20.000.000 Euro**

Mindestplatzierungsvolumen: 12.000.000 Euro

wertpapierverbrieft durch in Girosammelverwahrung bei der  
Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main,  
hinterlegte Globalurkunden

**Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) A1EWNF**  
**International Security Identification Number (ISIN) DE000A1EWNF4**  
**Börsenkürzel H411**

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>4</b>
Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise .....	4
Abschnitt B - Emittent .....	5
Abschnitt C - Wertpapiere.....	8
Abschnitt D - Risiken.....	12
Abschnitt E - Angebot.....	18
<b>A.    RISIKOFAKTOREN .....</b>	<b>21</b>
I.    Allgemeine Hinweise .....	21
II.   Risiken aus der unternehmensspezifischen Tätigkeit.....	21
III.  Steuerliche und rechtliche Risiken.....	32
IV.  Risiken, die sich aus der Aktionärsstruktur ergeben .....	33
V.    Angebotsbezogene Risiken.....	34
VI.  Prognoserisiken.....	38
<b>B.    VERANTWORTLICHKEIT.....</b>	<b>38</b>
<b>C.    ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....</b>	<b>39</b>
I.    Hinweise zu Zahlenangaben und Währungsangaben.....	39
II.   Hinweise zu Quellen der Branchen-, Markt- und Kundendaten.....	39
III.  Zukunftsbezogene Aussagen .....	39
IV.  Angaben von Seiten Dritter .....	40
V.    Einsehbare Dokumente.....	40
<b>D.    INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN .....</b>	<b>40</b>
I.    Gründung, Firmierung, Sitz und Dauer der Gesellschaft .....	40
II.   Satzungsmäßiger Geschäftsgegenstand.....	41
III.  Gruppenstruktur .....	41
IV.  Börsenzulassung der Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG.....	45
V.    Bekanntmachungen .....	45
VI.  Abschlussprüfer .....	45
VII. Aktienkapital.....	46
VIII. Hauptaktionäre der Emittentin.....	46
IX.  Organe der Gesellschaft.....	46
1.  Allgemeines .....	46
2.  Vorstand der Emittentin.....	47
3.  Aufsichtsrat der Emittentin.....	48
4.  Potentielle Interessenkonflikte.....	49
5.  Hauptversammlung .....	49
6.  Corporate-Governance-Regelung .....	50
X.  Geschäftstätigkeit der Gesellschaft .....	51
1.  Historische Entwicklung.....	51
2.  Beschreibung der Geschäftstätigkeit .....	51
3.  Marktumfeld .....	52
4.  Wettbewerb.....	54
5.  Trendaussagen.....	54
6.  Investitionen.....	55
7.  Beschäftigte .....	55
8.  Wesentliche Verträge .....	55
9.  Finanzielle Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und ausgewählte Finanzinformationen.....	58

10. Rechtsstreitigkeiten .....	59
11. Keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition.....	59
<b>E. INFORMATIONEN ZU DEN INHABER-TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN .....</b>	<b>60</b>
I. Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere .....	60
II. Verwendung des Emissionserlöses .....	60
III. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind.....	62
IV. Gegenstand des Angebots.....	62
V. Übertragbarkeit .....	64
VI. Zahlstelle, Depotstelle .....	64
VII. Anwendbares Recht und Gerichtsstand.....	64
VIII. Währung .....	64
IX. Status und Rang .....	64
X. Zinssatz.....	65
XI. Laufzeit, Zins- und Rückzahlungstermine, Rückzahlungsverfahren .....	65
XII. Verjährung der Zins- und Rückzahlungsansprüche .....	65
XIII. Rendite.....	65
XIV. Absicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger .....	65
1. Spezialfondsanteile.....	66
2. Objektgesellschafts-Anteile .....	72
3. Barsicherheit .....	85
4. Höhe der Anleihe-Sicherheiten.....	86
5. Treuhandvertrag.....	88
XV. Mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen verbundene Rechte .....	98
XVI. Anlegervertretung.....	98
XVII. Rating .....	98
<b>F. INFORMATIONEN ZUM ANGEBOT .....</b>	<b>99</b>
I. Angebotspreis, Mindest- und Höchstbetrag .....	99
II. Angebotsfristen, Mindestplatzierungsvolumen, Ausgabe und Offenlegung des Angebotsergebnisses .....	99
III. Zeitplan.....	100
IV. Lieferung.....	100
V. Zulassung zum Handel und Handelsregeln .....	101
VI. Vertrieb und Übernahme der Schuldverschreibungen .....	101
VII. Angebotsland/geographische Beschränkungen .....	102
<b>G. ANLEIHEBEDINGUNGEN .....</b>	<b>102</b>
<b>H. BESTEUERUNG.....</b>	<b>109</b>
I. Allgemeiner Hinweis.....	109
II. Steuerliche Aspekte für im Inland ansässige Anleger.....	109
1. Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen .....	110
2. Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibung.....	111
III. Steuerliche Aspekte für nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Anleger .....	112
<b>I. FINANZTEIL .....</b>	<b>F-1</b>
<b>UNTERSCHRIFTENSEITE.....</b>	<b>U-1</b>

# ZUSAMMENFASSUNG

Zusammenfassungen bestehen aus Offenlegungspflichten, welche als „Elemente“ bezeichnet werden. Diese Elemente sind nummeriert in die Abschnitte A – E (A.1 – E.7).

Diese Zusammenfassung enthält alle diejenigen Elemente, welche für eine Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittent erforderlich sind. Da einige Elemente nicht angesprochen werden müssen, kann es zu Lücken in der Nummerierung der Abfolge der Elemente kommen.

Auch dann, wenn ein Element in die Zusammenfassung aufgrund der Art der Wertpapiere und des Emittenten eingefügt werden muss, ist es möglich, dass keine relevanten Informationen zu dem Element zur Verfügung gestellt werden können. In einem solchen Fall ist in die Zusammenfassung eine kurze Beschreibung des Elements mit dem Hinweis „Entfällt“ eingefügt.

## **Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise**

### **A.1 Warnhinweise**

Die nachfolgende Zusammenfassung betrifft den vorliegenden Wertpapierprospekt („Wertpapierprospekt“ oder „Prospekt“) der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG („Emittentin“ oder „Gesellschaft“) für die Begebung von bis zu 20.000 auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen im Nennwert von je 1.000 Euro (jeweils eine „Inhaber-Teilschuldverschreibung“ und zusammen die „Anleihe“). Die Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Informationen aus diesem Wertpapierprospekt über die Emittentin, die Anleihe und die damit verbundenen Risiken.

Die Zusammenfassung sollte als Einführung zum Prospekt verstanden werden. Der Anleger sollte jede Entscheidung zur Anlage in die betreffenden Wertpapiere auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.

Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in einem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger in Anwendung der einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.

Die Emittentin übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung.

Diejenigen Personen, die die Verantwortung für die Zusammenfassung einschließlich der Übersetzung hiervon übernommen haben oder von denen der Erlass ausgeht, können haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, oder sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird, nicht alle erforderlichen Schlüsselinformationen vermittelt.

Es wird empfohlen, vor einer Anlageentscheidung die steuerlichen und anderen in Bezug auf die Anleihe wichtigen Gesichtspunkte sorgfältig zu lesen und sich gegebenenfalls von einem Rechts-, Steuer-, Finanz- und/oder sonstigen Berater diesbezüglich beraten zu lassen. Potenzielle Erwerber sollten insbesondere den Abschnitt „Risikofaktoren“, welcher bestimmte, mit der Anlage in die Anleihe verbundene Risiken hervorhebt, sorgfältig durchlesen, um zu entscheiden, ob die Anleihe eine für sie geeignete Anlage ist.

## **Abschnitt B - Emittent**

### **B.1 Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin**

Der Name der Gesellschaft lautet: „HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG“. Die Emittentin tritt im Geschäftsverkehr unter der Firmierung „HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG“ auf. Hier werden im Folgenden auch die Bezeichnungen „Hahn Gruppe“ und „Hahn AG“ verwendet.

### **B.2 Sitz, Rechtsform, geltendes Recht und Gründungsland der Emittentin**

Sitz der Gesellschaft ist Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach in Deutschland. Die Gesellschaft ist als deutsche Aktiengesellschaft (AG) im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der Nummer HRB 46697 eingetragen. Die Emittentin unterliegt deutschem Recht und wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 7. Dezember 1990 in Deutschland gegründet.

### **B.4b Bekannte Trends**

Die Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht vom 18. Januar 2012 für das aktuelle Jahr einen weiteren Anstieg der durchschnittlichen Erwerbstätigenzahl auf rund 41,3 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote würde demnach von 7,1 auf 6,8 Prozent zurückgehen. Das sind gute Rahmenbedingungen für den Konsum bzw. den Einzelhandel in Deutschland. So bestätigt der Handelsverband Deutschland (HDE) in seiner am 29. März 2012 veröffentlichten Pressemitteilung die Umsatzprognose für 2012 von um 1,5 Prozent steigenden Einzelhandelsumsätzen. Für das zweite Halbjahr des Jahres 2012 geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in seinem Konjunkturbarometer vom 26. Juli 2012 davon aus, dass sich das Wirtschaftswachstum in Deutschland abschwächen aber weiterhin positiv entwickeln wird.

Das Wachstumsszenario für die Eurozone lässt erwarten, dass sich der lockere geldpolitische Kurs der EZB auch in 2012 fortsetzen wird. Dies sollte sich gemäß der Zinsprognose der Landesbank Berlin vom 19. Juli 2012 in einem gleich bleibend niedrigen Zinsniveau manifestieren. Andererseits wird die Kreditverfügbarkeit für mittelständische Unternehmen durch die vom Gesetzgeber geforderte höhere Eigenkapitalausstattung der Banken in den kommenden Jahren beeinträchtigt werden (Quelle: Auswirkungsstudie Basel III, Die Folgen für den deutschen Mittelstand, Bundesverband mittelständischer Wirtschaft, BVMW, August 2011).

Aufgrund der großen Renditedifferenz zwischen erstklassigen Immobilien-Investments und langfristigen Anleihen des Bundes tendierten institutionelle Investoren lt. Marktbericht von CB Richard Ellis zum ersten Halbjahr 2012 im gewerblichen Immobilien-Investmentmarkt Deutschland dazu, den Anteil des Immobilienvermögens am Investmentportfolio weiter zu erhöhen. Die Analysten erwarten für das Gesamtjahr bei einem tendenziellen Nachfrageüberhang ein stabiles Preisniveau bei deutschen Immobilien. Der Vorstand der Hahn AG erwartet unter den genannten Annahmen, dass sich die Nachfrage nach professionell gemanagten, indirekten Immobilienbeteiligungen ähnlich positiv entwickeln wird wie die Direktanlage in Immobilien. Dies würde in 2012 eine stabile Produktnachfrage nach geschlossenen Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds mit der Assetklasse Einzelhandelsimmobilie nach sich ziehen.

Seit dem letzten geprüften Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Gesellschaft gegeben.

## B.5 Gruppenverhältnisse der Emittentin

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die Holding des Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Zu den angegliederten Zentralfunktionen zählen Rechnungswesen, Finanzierung, Recht, Personalwesen, IT und Investor Relations. Unter dem Dach der Holding sind drei bedeutende Tochtergesellschaften tätig: HAHN Fonds und Asset Management GmbH, HAHN Fonds Invest GmbH und HAHN Beteiligungsholding GmbH. Ihre Anteile werden jeweils vollständig von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gehalten. Daneben existieren weitere Tochtergesellschaften. Für die namentlich erwähnten Tochtergesellschaften wurden Gewinnabführungsverträge abgeschlossen. Die Immobilienbestände werden über Objektgesellschaften geführt.

Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist für das Management des für Dritte verwalteten Immobilienvermögens zuständig. In der HAHN Fonds Invest GmbH sind alle für das Neugeschäft wichtigen Funktionen angesiedelt. Die nicht operativ tätige HAHN Beteiligungsholding GmbH verwaltet die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments.



Die HAHN-Holding GmbH gehört nicht zur HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Sie ist lediglich die vermögensverwaltende Gesellschaft der Eheleute Michael und Andrea Hahn. Ein Großteil der Anteile an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, 50,23 Prozent, wird von dieser Gesellschaft gehalten.

## B.9 Gewinnprognosen und –schätzungen

Entfällt. Es liegen keine Gewinnprognosen oder –schätzungen vor.

## B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk der historischen Finanzinformationen

Entfällt. Die Konzernabschlüsse der Emittentin zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2010 sowie die Einzelabschlüsse der Emittentin zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2010 wurden von der Emittentin nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften ausgestellt und von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

## B.12 Ausgewählte historische Finanzinformationen über die Emittentin und Veränderungen

Konzernabschluss	HI/2012*	HI/2011*	2011	2010
Angaben in TEUR				
Umsatz	17.024	8.361	69.591	101.481
EBIT	-461	-2.551	2.039	6.587

EBT	-687	-2.795	1.769	4.689
Periodenergebnis	-558	-2.735	1.040	-1.073
Mittelzu/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.670	-6.732	3.799	4.062
EK-Quote in Prozent**	34,5	20,7	33,9	20,7

\*ungeprüft \*\* errechnet (Eigenkapital/Bilanzsumme); ungeprüft

Alle in diesem Kapitel in den Tabellen dargestellten Finanzinformationen sind auf volle TEUR kaufmännisch gerundet.

Seit dem letzten geprüften Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.

Seit dem letzten geprüften Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 ist keine wesentliche Veränderung in der Finanzlage oder der Handelsposition der Hahn-Gruppe eingetreten.

### **B.13 Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin**

Entfällt. Es liegen keine Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin vor, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

### **B.14 Abhängigkeit der Emittentin im Gruppenverhältnis**

Entfällt. Die Emittentin ist von anderen Unternehmen der Gruppe nicht abhängig. Die HAHN-Holding GmbH ist als Holdinggesellschaft der Emittentin als Hauptaktionär nicht Bestandteil der Hahn Gruppe.

### **B.15 Haupttätigkeiten der Emittentin**

Die Hahn Gruppe konzipiert Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Zu diesem Zweck erwirbt und veräußert die Hahn Gruppe Immobilien bzw. Anteile an Immobilienobjekten. Sie ist ein Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien.

### **B.16 Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse an der Emittentin**

Michael Hahn und seine Ehefrau Andrea Hahn halten direkt bzw. indirekt über die HAHN-Holding GmbH insgesamt 54,18 Prozent der ausstehenden 13.001.430 Aktien an der Emittentin: 50,23 Prozent dieser Anteile an der Emittentin werden indirekt über die HAHN-Holding GmbH gehalten. Diese Gesellschaft verfügt über zwei Gesellschafter: Michael Hahn hält 78,95 Prozent und seine Ehefrau Andrea Hahn die restlichen 21,05 Prozent an der HAHN-Holding GmbH. Weitere 1,34 Prozent bzw. 2,61 Prozent der Aktien an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG werden direkt von Michael Hahn bzw. seiner Ehefrau Andrea Hahn gehalten. Die HAHN-Holding GmbH ist als Holdinggesellschaft des Hauptaktionärs nicht Bestandteil der Hahn Gruppe. Es besteht daher eine Abhängigkeit der Emittentin von der HAHN-Holding GmbH. Diese kann in der Hauptversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen, soweit diese nicht einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung anwesenden Kapitals bedürfen. Die HAHN-Holding GmbH ist damit in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben.

Der Aktionär Joachim Loh hält gemäß der letzten veröffentlichten Stimmrechtsmitteilung 24,97 Prozent der ausstehenden Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Weitere 7,69 Prozent der Aktien befinden sich entsprechend der zuletzt veröffentlichten Stimmrechts-

mitteilung im Besitz der UNIMO Real Estate Holding AG. Die restlichen Anteile der Gesellschaft in Höhe von 13,16 Prozent befinden sich im Streubesitz.

## **B.17 Ratings**

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen wurden im Auftrag der Emittentin von der Scope Credit Rating GmbH mit dem Rating A- bewertet. Die Scope Credit Rating GmbH ist als Ratingagentur gemäß EU-Verordnung 1060/2009 registriert und verfügt über eine Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

## **Abschnitt C - Wertpapiere**

### **C.1 Art und Gattung**

Die in diesem Wertpapierprospekt angebotenen Wertpapiere sind Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Eine Inhaberschuldverschreibung ist ein Wertpapier, mit dem die Leistung einer bestimmten Geldsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt versprochen wird. Im Gegenzug für diese Leistung erhält der Anleger als Anleihegläubiger einen festen Zins auf das überlassene Kapital. Zudem hat der Anleger das unbedingte und unwiderrufliche Recht auf die volle Rückzahlung des Anleihe-Kapitals zu einem festgelegten Datum. Die Emittentin als Anleiheschuldnerin haftet mit ihrem gesamten Vermögen für die versprochenen Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihe-Kapitals.

Die Verbriefung der in diesem Wertpapierprospekt angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt in einer oder mehreren Globalurkunden, die bei der Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Mergenthaler Allee 6, 65760 Eschborn („Clearstream“), hinterlegt werden.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Soweit gesetzlich zulässig ist der Gerichtstand für alle rechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen Bergisch Gladbach, Deutschland.

### **C.2 Währung der Emission**

Euro.

### **C.5 Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit**

Der Verkauf, die Übertragung oder die Vererbung und der damit einhergehende Eigentumsübergang bedürfen keiner Zustimmung durch die Emittentin. Die Verfügung erfolgt durch Abtretung des in der Globalurkunde verbrieften Rechts in der jeweiligen Höhe. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind außerbörslich frei übertragbar.

Die Emittentin beabsichtigt, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nur in Deutschland öffentlich anzubieten. Daher dürfen die Inhaber-Teilschuldverschreibungen insbesondere nicht in den Vereinigten Staaten oder an US-Personen angeboten, verkauft oder ausgegeben werden. Darüber hinaus gibt es Beschränkungen für das Angebot und den Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und die Verteilung des Prospekts im Europäischen Wirtschaftsraum.

### **C.8 Mit den Wertpapieren verbundenen Rechte, Rang und Sicherheiten**

Der Anleger hat zum jeweiligen Fälligkeitstermin einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Emittentin auf Zahlung der laufenden Zinsen oder Rückzahlung des hingegebenen Kapitals. Bei den Inhaber-Teilschuldverschreibungen handelt es sich nicht um eine unternehmerische

Beteiligung. Der Anleger erhält daher keine Teilnahme-, Stimm- oder sonstige Mitspracherechte hinsichtlich der Versammlungen der Organe der Emittentin und deren Entscheidungen.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang mit allen anderen nicht nachrangigen derzeitigen und zukünftigen Verbindlichkeiten der Emittentin.

Zur weiteren Sicherstellung der Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und auf halbjährliche Zinszahlungen verpfänden Tochtergesellschaften der Emittentin erstrangig die nachfolgend beschriebenen Anteile an institutionellen Immobilien-Spezialfonds („Spezialfonds-Anteile“) und an Immobilien-Objektgesellschaften (die „Objektgesellschafts-Anteile“, zusammen mit den Spezialfonds-Anteilen die „Anleihe-Sicherheiten“) an einen Treuhänder.

	Anzahl der als Sicherheit gestellten Anteile		Zeitwert der als Sicherheit gestellten Anteile zum 30.06.2012 (siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)
<b>Spezialfonds-Anteile</b>		(in Euro)	
Hahn FCP-FIS-German Retail Fund	136,39		12.899.035,00
MEAG German SuperStores	44.840,00		4.481.758,00
	Anteil des als Sicherheit gestellten Kommanditkapitals (in Prozent)	Wert des von der Objektgesellschaft gehaltenen Grundstücks (siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)	Rechnerischer Anteil am Wert des jeweiligen Grundstücks, der auf den als Sicherheit gestellten Kommanditanteil entfällt <sup>1</sup>
<b>Objektgesellschafts-Anteile</b>		(in Euro)	
Hahn FMZ Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	12,40	17.900.000,00 <sup>2</sup>	992.000,00
Hahn EKZ Lübeck GmbH & Co. KG	5,10	32.610.000,00	590.264,28
Hahn VM Unterhaching GmbH & Co. KG	5,10	12.890.000,00	268.991,03
Hahn FMZ Gummersbach GmbH & Co. KG	5,10	10.820.000,00	185.803,15
Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG	5,00	18.000.000,00 <sup>3</sup>	317.193,40
Hahn EKZ Offenbach GmbH & Co. KG	5,10	21.497.000,00 <sup>4</sup>	590.325,00
Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG	4,92	36.282.000,00 <sup>5</sup>	538.547,64
Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG	5,10	7.591.000,00 <sup>6</sup>	215.236,22
Hahn Fachmarktzentrum Saarbürg GmbH & Co. KG	5,10	9.560.000,00 <sup>7</sup>	186.862,21
		<b>Summe:</b>	<b>21.266.015,93</b>

<sup>1</sup> Rechnerisch ermittelt: Der jeweilige Anteilswert ergibt sich aus dem anteiligen (prozentuale Höhe der Beteiligung) Reinvermögen der Objektgesellschaft. Dieses basiert auf dem Wert der Immobilie, welcher auf externe Gutachten oder aktuellen Marktwerten beruht, abzüglich der Nettoliquidität (Darlehen von Kreditinstituten und Bestand an liquiden Mitteln).

<sup>2</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>3</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>4</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>5</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>6</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>7</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

Weiterhin stellt die Emittentin zusätzlich eine Barsicherheit in Höhe von 400.000 Euro auf einem Treuhandkonto als Sicherheit zur Verfügung (die „Barsicherheit“).

Die Spezialfonds-Anteile werden von der HAHN Beteiligungsholding GmbH, eine Tochtergesellschaft der Emittentin, verpfändet. Spezialfonds sind Investmentfonds nach dem Investmentgesetz (oder vergleichbaren gesetzlichen Regelungen anderer europäischer Jurisdiktionen), die im Gegensatz zu Publikumsfonds nicht für die Kapitalmarktöffentlichkeit (also u.a. nicht für Privatanleger) konzipiert sind, sondern nur für spezielle institutionelle/professionelle Anleger oder Anlegergruppen aufgelegt werden. Anteile an Spezialfonds können damit nur von einem sehr eingeschränkten Kreis potentieller Investoren erworben werden.

Die Objektgesellschafts-Anteile werden von verschiedenen Tochtergesellschaften der Emittentin verpfändet. Bei den Objektgesellschaften handelt es sich um einen geschlossenen Immobilienfonds der Emittentin und um Objektgesellschaften, deren Kommanditanteile im Übrigen hauptsächlich von dem HAHN FCP-FIS – German Retail Fund gehalten werden. Der HAHN FCP-FIS – German Retail Fund ist der erste Teilfonds des Umbrella-Fonds HAHN FCP-FIS, der wiederum als ein Fonds commun de placement (FCP) à compartiments multiples gemäß den Vorschriften des Luxemburger Gesetzes über spezialisierte Investmentfonds vom 13. Februar 2007 konzipiert ist.

Die Berechnung des bilanzierten beizulegenden Zeitwerts der Spezialfonds-Anteile erfolgte durch die Emittentin auf Grundlage einer aktuellen Anteilswertberechnung durch die jeweilige Fondsgesellschaft, die sich auf jährlich von externen Prüfern durchgeführte Immobilienwertgutachten stützt.

Hinsichtlich der Bewertung der Objektgesellschafts-Anteile ist zu beachten, dass die entsprechenden Gutachten lediglich die Immobilienobjekte der Objektgesellschaften, nicht aber die Objektgesellschafts-Anteile selbst bewerten. Ob daher der jeweilige Wert der als Sicherheit zur Verfügung gestellten Kommanditanteile an der jeweiligen Objektgesellschaft tatsächlich dem angegebenen Wert, welcher rein rechnerisch aus der jeweiligen Beteiligungshöhe am Reinvermögen ermittelt wurde, entspricht, ist nicht sicher. Zu den von der Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG, der Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG, der Hahn EKZ Offenbach GmbH & Co. KG, der Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG, der Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG und der Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilien liegt der Emittentin jeweils kein Verkehrswertgutachten vor. Es handelt sich bei den entsprechenden Wertangaben lediglich um von der Emittentin aufgrund der aktuellen Verkaufslage geschätzte Marktwerte der betreffenden Immobilie.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Wert der Anleihe-Sicherheiten tatsächlich nicht dem angegebenen Wert von rund 21,27 Mio. Euro entspricht, dass er sich seit dem 30. Juni 2012 bereits negativ verändert hat bzw. dass er sich während der Laufzeit der Anleihe negativ verändern wird, so dass die Rückzahlung des Nennwerts der Anleihe nicht vollständig gesichert ist. Ebenso ist nicht gesichert, dass die verpfändeten Beteiligungserträge und Ausschüttungen aus den Anleihe-Sicherheiten zur Bedienung der Zinsverpflichtungen der Emittentin ausreichen. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann im Extremfall dabei eintreten bzw. die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen erhalten.

Zusätzlich werden sämtliche Beteiligungserträge und Ausschüttungen aus den verpfändeten Anleihe-Sicherheiten während der Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zugunsten der Anleihegläubiger auf einem Treuhandkonto erstrangig verpfändet. Diese Zuflüsse dürfen

für die Leistung der Zinszahlungen an die Anleihegläubiger verwendet werden. Ebenfalls darf die Barsicherheit auf dem Treuhandkonto in Höhe von 400.000 Euro für die Zinszahlungen verwendet werden. Falls die dem Treuhandkonto während der Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen aus den Anleihe-Sicherheiten zugeflossenen Ausschüttungen bzw. Beteiligungserträge zur Bedienung der halbjährlichen Zinsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern nicht ausreichen sollten, darf die Emittentin die Bareinlage für die Abdeckung des Differenzbetrages verwenden. Sofern während eines Laufzeitjahres der Anleihe die dem Treuhandkonto aus den Anleihe-Sicherheiten zufließenden Ausschüttungen die Summe der an die Anleihegläubiger zu zahlenden Zinsen übersteigen, wird der Treuhänder den jeweils überschießenden Betrag nach Ablauf eines weiteren Jahres an die Emittentin auskehren, jedoch nur insoweit, als dass nach Auskehrung an die Emittentin stets noch ein Mindestbetrag von EUR 400.000 auf dem Treuhandkonto verbleibt.

Die Emittentin und ihre jeweiligen Tochtergesellschaften haben am 3. September 2012 mit der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen, einen Treuhandvertrag hinsichtlich der Bestellung, Verwaltung und Abwicklung der Anleihe-Sicherheiten zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger, abgeschlossen. Gemäß diesem Vertrag wird der Treuhänder verpflichtet, einen Teil der Einnahmen aus der Anleihe in Höhe von ca. 10,689 Mio. Euro ohne Zugriffsmöglichkeit der Emittentin für die Ablösung von bestehenden Darlehen zu verwenden, welche die Hahn AG zur Finanzierung derjenigen Anteile an institutionellen Immobilienfonds eingesetzt hat, welche der erstrangigen Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger dienen.

In dem Fall der Zeichnung von Inhaber-Teilschuldverschreibungen in einer Höhe von weniger als 20 Mio. Euro wird der Treuhänder auf schriftliches Verlangen der Emittentin nach Abschluss des öffentlichen Angebots die erstrangig an ihn verpfändeten Anleihe-Sicherheiten in dem Verhältnis wieder freigeben, in welchem die tatsächliche Höhe der gezeichneten Inhaber-Teilschuldverschreibungen den Betrag von 20 Mio. Euro unterschreitet. Der Treuhänder wird dabei zunächst die Objektgesellschafts-Anteile jeweils im gleichen Verhältnis zueinander anteilmäßig wieder freigeben. Erst wenn die Objektgesellschafts-Anteile vollständig freigegeben sind, wird der Treuhänder anteilmäßig auch die Spezialfonds-Anteile freigeben, wobei das zahlenmäßige Verhältnis der HAHN FCP-Anteile und der MEAG GSS-Anteile zueinander jeweils unverändert bleibt.

Die Anleihe-Sicherheiten sind derzeit teilweise noch mit erstrangigen Pfandrechten verschiedener Banken belastet. Diese Banken haben der Emittentin gegenüber erklärt, dass sie die Anleihe-Sicherheiten zur erstrangigen Verpfändung an den Treuhänder freigeben werden, sobald die bei ihnen derzeit noch bestehenden Darlehen der Emittentin in Höhe von 10,689 Mio. Euro abgelöst worden sind. Die Ablösung dieser Darlehen wird der Treuhänder unmittelbar nach Abschluss der Ersten Angebotsphase aus den der Emittentin durch den Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zugeflossenen Mitteln vornehmen.

Sollte die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern ihrer Verpflichtung aus den Anleihebedingungen zur Zahlung der Zinsen und/oder zur Rückzahlung des Kapitals nicht nachkommen, hat der Treuhänder die Möglichkeit, im Rahmen der jeweiligen Sicherheitenverträge und den darin enthaltenen Verwertungsbeschränkungen die Anleihe-Sicherheiten durch Verkauf an einen geeigneten Investor oder hinsichtlich der Spezialfonds-Anteile darüber hinaus durch Rückgabe an die jeweilige Fondsgesellschaft zu verwerten. Die Verwertungserlöse werden den Anleihegläubigern (abzüglich etwaiger Verwertungskosten) bis zur Höhe ihrer gesamten Forderungen aus den Anleihebedingungen zufließen.

Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der Sicherungsrechte verpflichtet, soweit die Emittentin die Anleihegläubiger vollständig gemäß den Anleihebedingungen befriedigt hat. Solange die Ansprüche der Anleihegläubiger aus der

Anleihe nicht vollständig befriedigt worden sind, stehen die Anleihe-Sicherheiten weiterhin zur Verfügung. Der Treuhänder ist im Übrigen zur Freigabe der Anleihe-Sicherheiten ganz oder teilweise verpflichtet, sofern er im Gegenzug vergleichbare Sicherheiten erhält.

### **C.9 Zinsen, Rendite und Vertreter**

Zinssatz: 6,25 Prozent p.a.

Zinsbeginn: Ab Ausgabe der Inhaber-Teilschuldverschreibungen am 1. Oktober 2012.

Zinszahlungstermine: Erstmals am 1. April 2013, danach jeweils halbjährlich am 1. Oktober und 1. April eines jeden Jahres, zuletzt am 1. Oktober 2017.

Rückzahlung: Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden am 1. Oktober 2017 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Die individuelle Rendite über die Gesamtlaufzeit berechnet sich aus der Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Betrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen sowie der Laufzeit der Anleihe und den Transaktionskosten. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten (z.B. Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) abhängig ist.

Gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz kann eine Gläubigerversammlung einberufen werden, die den Anleger vertritt. Die Gläubigerversammlung wird grundsätzlich von der Anleihe-schuldnerin einberufen. Die Einberufung ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen.

### **C.10 Einfluss von Basisinstrumenten bei derivativer Komponente**

Entfällt. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen enthalten keine derivative Komponente.

### **C.11 Zulassung zum Handel**

Die Emittentin beabsichtigt, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf im Marktsegment „**der mittelstandsmarkt**“ der Börse Düsseldorf AG einbeziehen zu lassen.

ISIN: DE000A1EWNF4

WKN: A1EWNF

Börsen-Kürzel: H411

## **Abschnitt D - Risiken**

### **D.2 Emittentenbezogene Risiken**

Dieser Wertpapierprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen – insbesondere subjektive Zielvorstellungen zur künftigen Entwicklung der Gesellschaft –, die jedoch mit Unsicherheiten und Risiken verbunden sind. Diese Aussagen geben die gegenwärtige Einschätzung und Erwartung der Emittentin im Hinblick auf zukünftige Ereignisse wieder. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Faktoren dazu führen kann, dass die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich von den in diesem

Wertpapierprospekt geäußerten Zielvorstellungen abweicht. Die der Gesellschaft bekannten wesentlichen Risiken sind im Folgenden aufgeführt.

#### Veränderung der wirtschaftlichen Attraktivität angebotener Fonds

Die Hahn Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass die Attraktivität der von ihr aufgelegten Fonds aufgrund von verschlechterten wirtschaftlichen Bedingungen, ihrer Verwertung und sinkenden erzielbaren Preisen beeinträchtigt wird, und dies von ihr nicht ausgeglichen werden kann.

#### Haftungsrisiken als verantwortlicher Fondsinitiator und aus der Beratertätigkeit

Die Hahn Gruppe entwickelt die wirtschaftliche und rechtliche Struktur von Fondsbeteiligungsangeboten selbst, und ist damit grundsätzlich Haftungsrisiken für die mangelfreie Konzeption der Fonds und der Prospekthaftung ausgesetzt.

#### Reputationsrisiko

Die Hahn Gruppe hängt im hohen Maß vom Kundenvertrauen ab. Nimmt das Kundenvertrauen Schaden, kann dies die Geschäftstätigkeit der Hahn Gruppe negativ beeinflussen.

#### Abhängigkeit von der Verfügbarkeit geeigneter Immobilien

Die Hahn Gruppe investiert aufgrund ihres Geschäftsmodells insbesondere in großflächige Einzelhandelsimmobilien. Da aufgrund baurechtlicher Vorschriften solche Objekte nur begrenzt neu entstehen, kann es zur Erhöhung von Marktpreisen kommen.

#### Konzentration auf großflächige Einzelhandelsimmobilien

Das Geschäft der Gesellschaft konzentriert sich auf Einzelhandelsimmobilien. Da keine weitere Diversifizierung stattfindet, ist der Geschäftserfolg in hohem Maße abhängig von den Zukunftsperspektiven und der strukturellen Entwicklung der Einzelhandelsbranche und insbesondere des Lebensmitteleinzelhandels als einem bedeutenden Ankermieter.

#### Wettbewerb mit anderen Formen der Kapitalanlage

Die Hahn Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass es ihr nicht gelingt, sich mit den von ihr angebotenen Immobilienbeteiligungsmöglichkeiten im Wettbewerb mit anderen Formen der Kapitalanlage zu behaupten.

#### Fehleinschätzung von wertbildenden Faktoren bei der Immobilienakquisition

Beim Kauf von Immobilien bzw. von Anteilen an Objektgesellschaften bewertet die Gesellschaft regelmäßig die den Kaufpreis beeinflussenden Faktoren. Es ist nicht auszuschließen, dass die Hahn Gruppe Objekte fehlerhaft einschätzt und damit auch fehlerhafte Investitions- und Akquisitionsentscheidungen trifft.

#### Mietminderung, Kündigung des Mietvertrags, Mietausfall, erfolglose Nachvermietung und Leerstand

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mieten nicht gezahlt oder gemindert oder bestehende Mietverträge gekündigt werden und somit Leerstände verursacht werden.

#### Risiken der Fonds-, Immobilien- und Zeichnerverwaltung

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Verwaltung und Bewirtschaftung einzelner Objekte Fehler passieren und dadurch möglicherweise bestehende Handlungsspielräume nicht genutzt oder wichtige Fristen versäumt werden.

### Zunehmende Konzentration bei Nutzern/Betreibern großflächiger Einzelhandelsimmobilien

Aufgrund von Konzentrationsprozessen seitens der Nutzer/Betreiber großflächiger Einzelhandelsimmobilien stehen der Gesellschaft möglicherweise weniger Vertragspartner zur Verfügung, was sich negativ auf den Vermietungserfolg auswirken könnte.

### Risiken aus Revitalisierungs- und Weiterentwicklungsprojekten

Regelmäßig veredelt oder revitalisiert die Gesellschaft mit teilweise erheblichem finanziellem Aufwand Immobilien, nachdem bestehende Mietverträge ausgelaufen sind. Aufgrund der Planungsunsicherheit bei der Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklung oder baurechtlichen Genehmigungen kann nicht sichergestellt werden, dass diese Objekte die Mieterträge wie geplant wieder einbringen, oder die Gesellschaft die Kosten für fehlerhafte Umbaumaßnahmen selbst tragen muss.

### Risiko der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen

Es besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft aufgrund von Objektmängeln gegenüber Mietern oder Käufern Gewährleistungsansprüche erfüllen muss.

### Risiken aus opportunistischen Bauprojektentwicklungen

Sollte die Hahn Gruppe in genau definierten Fällen Bauentwicklungsprojekte betreiben, ist sie zusätzlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen vor allem die Risiken aus der Abhängigkeit von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, die Risiken bei verspäteter Fertigstellung von Objekten, die Risiken bei Kostenüberschreitungen, die Risiken bei mangelhafter Bauausführung und die Risiken mit Partnern.

### Umweltrisiken beim Erwerb von Immobilien

Es besteht die Möglichkeit, dass die Hahn Gruppe und deren Berater und/oder Gutachter zu einer falschen Einschätzung von Umweltrisiken beim Erwerb von Immobilien kommen oder gekommen sind.

### Versicherungstechnische Absicherung gehaltener Objekte

Es ist nicht auszuschließen, dass die Hahn Gruppe gegen einzelne die Immobilien von Objektgesellschaften der Hahn Gruppe betreffende Ereignisse nicht ausreichend und wirksam versichert ist.

### Risiko aus dem Einsatz eigenen Kapitals im Rahmen von Co-Investments

Es besteht bei Co-Investments ebenso wie bei Einzelinvestments eine Unsicherheit dahingehend, ob sich das jeweilige Investitionsobjekt erfolgreich entwickeln wird, und die Hahn Gruppe eine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten bzw. das eingesetzte Kapital zurückerhalten wird.

### Korrektur von Bewertungsansätzen im Konzern gehaltener Immobilien

Es besteht das Risiko, dass aufgrund wirtschaftlich negativer Entwicklungen einzelner Standorte, einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage Bewertungsansätze einzelner oder mehrerer Objekte bzw. Objektgesellschaften korrigiert werden müssen.

### Risiko der Inanspruchnahme aus Bürgschaften, Garantie- und Haftungszusagen

Die Gesellschaft ist dem Risiko der Inanspruchnahme aus von ihr gegebenen Bürgschafts- und Haftungserklärungen ausgesetzt. So wurden für einige ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften bzw. für von Tochtergesellschaften gehaltene Beteiligungen und für Beteiligungen

Dritter an Objektgesellschaften Bürgschafts-, Garantie- bzw. Haftungszusagen gegenüber unterschiedlichen Banken oder den Objektgesellschaften selbst abgegeben.

#### Risiko aus Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen

Die Emittentin hat mit ihren Tochtergesellschaften HAHN Fonds und Asset Management GmbH, HAHN Fonds Invest GmbH und HAHN Beteiligungsholding GmbH jeweils Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge geschlossen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin in Zukunft Jahresfehlbeträge dieser Tochtergesellschaften ausgleichen muss.

#### Abhängigkeit von der allgemeinen Marktentwicklung

Die Hahn Gruppe hat keinen Einfluss auf gesamtwirtschaftliche Entwicklungen. Änderungen von volkswirtschaftlichen, gesetzlichen, politischen oder demographischen Rahmendaten könnten den Erfolg der Gesellschaft negativ beeinträchtigen.

#### Abhängigkeit von Mitarbeitern mit besonderer Branchenkenntnis sowie Personen in Schlüsselpositionen

Die Gesellschaft verfügt über besondere Branchenkenntnisse, die der Vorstand und einzelne Mitarbeiter langfristig erarbeitet haben. Der zukünftige Erfolg der Hahn Gruppe wird wesentlich davon abhängen, ob es der Gesellschaft gelingt, diese Personen zu halten bzw. ähnlich qualifizierte Mitarbeiter einzustellen.

#### Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Hahn Gruppe ist grundsätzlich dem Risiko der Kündigung laufender Darlehen und der Bestellung von Ersatzsicherheiten, dem Risiko der Verwertung der Grundstücke und verpfändeten Anteile durch die finanzierenden Institute zur Bedienung ihrer Forderungen, dem Risiko bei Zinsänderungen nach Ablauf einer Zinsbindungsfrist und dem Risiko der Nichtgewährung von Darlehen für potenzielle Käufer einer Immobilien zu angemessenen Konditionen ausgesetzt.

#### Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen

Steuerliche Rahmenbedingungen wie z.B. zu Abschreibungszeiten, zu Fristen für private Veräußerungsgeschäfte oder zur Erbschaftsteuer, haben auf den Erfolg von Immobiliengesellschaften entscheidende Bedeutung. Sollten sich solche steuerlichen Rahmenbedingungen ändern, hätte dies negative Auswirkungen auf das Angebot von und die Nachfrage nach Immobilien und damit auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft.

#### Steuerliche Risiken der Fondskonzeption

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei einer Betriebsprüfung rückwirkend etwaige steuerliche Vorteile der vertriebenen Fonds ganz oder teilweise aberkennt. Dies könnte sich nachteilig auf den zukünftigen Vertrieb auswirken. Zudem ergeben sich bei der Umwandlung von vermögensverwaltenden Personengesellschaften in GmbH & Co. KGs im Rahmen von Exitstrategien zu rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Risiken kommen.

#### Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen

Im Juni 2011 wurde die Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds, die so genannte AIFM-Richtlinie, durch das europäische Parlament und den europäischen Rat verabschiedet. Diese Richtlinie behandelt u.a. das Management geschlossener Fonds und muss bis zum 22. Juli 2013 in nationales Recht umgesetzt sein. Bisher gibt es noch keine politische Entscheidung über die Umsetzung der Richtlinie im Detail. Das mit der Umsetzung der Richt-

linie befasste Bundesfinanzministerium hat am 20. Juli 2012 einen ersten Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie zur Stellungnahme an die Verbände veröffentlicht. Dieser Diskussionsentwurf enthält umfangreiche Auflagen für den Vertrieb und die Verwaltung geschlossener Fonds. Es besteht damit ein Risiko, dass das Spektrum an vermarktungs- und verwaltungsfähigen Produkten eingeschränkt wird. Außerdem ist damit zu rechnen, dass aufsichtsrechtliche Auflagen und Genehmigungserfordernisse zu erhöhten Aufwendungen bei der Hahn Gruppe führen werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Regulierung zur Anpassung von Teilen der Konzernstruktur oder des Geschäftsmodells führen wird.

Sollte sich eine sonstige Ausweitung der Aufklärungs- und Beratungspflichten im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Kapitalanlageprodukten ergeben (z.B. durch Rechtssprechung oder Gesetze), die z.B. für den Vertrieb von geschlossenen Fonds anwendbar sind oder die Beratungsfehler von Vertriebspartnern, die beim Absatz von Kapitalanlageprodukten eingeschaltet werden, in zunehmendem Maße in den Verantwortungsbereich des Produktanbieters verlegen, könnte dies ebenfalls erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe haben. Gleiches gilt für sonstige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, die die Attraktivität der Inanspruchnahme von Produkten oder Dienstleistungen der Hahn Gruppe erschweren können.

#### Risiken aus der Aktionärsstruktur ergeben

Michael Hahn und seine Ehefrau Andrea Hahn halten direkt bzw. indirekt über die HAHN Holding GmbH insgesamt 54,18 Prozent der Aktien an der Emittentin. Die Hauptaktionäre und insbesondere der Vorstandsvorsitzende, Michael Hahn, haben wesentlichen Einfluss auf die Hauptversammlung der Emittentin.

### **D.3 Wertpapierbezogene Risiken**

Anleihen sind Wertpapiere zur Unternehmensfinanzierung. Die Emittentin verpflichtet sich unter anderem, während der Laufzeit die vereinbarten Zinsen zu bezahlen und die Anleihe am Ende der Laufzeit zurückzuzahlen. Die Erfüllung der Zinsverpflichtungen und der Verpflichtung zur Rückzahlung der Anleihe am Ende der Laufzeit ist abhängig von der Geschäftstätigkeit und dem Erfolg des Unternehmens. Der Eintritt eines oder mehrerer der angeführten wesentlichen Risiken kann erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben und damit auf deren Fähigkeit, ihren Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der hier angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibung nachzukommen.

#### Sicherheiten decken möglicher Weise nicht vollständig die Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung des Nennwerts der Anleihe ab

Der aktuelle Wert der Anleihe-Sicherheiten ist unsicher und kann niedriger als in diesem Wertpapierprospekt angegeben sein oder werden. Zum einen sind die jeweiligen Bewertungen nicht aktuell und betreffen hinsichtlich der Objektgesellschafts-Anteile lediglich die Immobilienobjekte der Objektgesellschaften, nicht aber die Objektgesellschafts-Anteile selbst. Zum anderen kann der Wert der von den Spezialfonds und den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien sinken. Zudem ist nicht gesichert, dass die verpfändeten Beteiligungserträge und Ausschüttungen aus den Anleihe-Sicherheiten zur Bedienung der Zinsverpflichtungen der Emittentin ausreichen. Zur Minderung dieses Risikos dient die Barsicherheit in Höhe von 400.000 Euro.

### Eingeschränkte Verwertungsmöglichkeiten der Sicherheiten

Die Verwertung der Anleihe-Sicherheiten ist eingeschränkt, wenn dadurch das Stammkapital der die Sicherheit leistenden Tochtergesellschaften der Emittentin angegriffen wird oder eine bereits bestehende Unterbilanz verstärkt werden würde. Darüber hinaus ist die Fungibilität der Sicherheitenanteile eingeschränkt. Bei den Spezialfondsanteilen ist die Übertragung nur an bestimmten Personen (u.a. professionellen Investoren) möglich und erfordert die Zustimmung der jeweiligen Fondsgesellschaft. Die Veräußerung der Objektgesellschafts-Anteile ist ebenfalls an die Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden bzw. persönlich haftenden Gesellschafters geknüpft. Außerdem ist bei einer Minderheitsbeteiligung an einer Objektgesellschaft oft ein Wertabschlag vorzunehmen.

### Pflichtverletzung und Vergütung des Treuhänders

Es ist möglich, dass der Treuhänder, der die Anleihe-Sicherheiten hält, seine Pflichten verletzt und die Anleihe-Sicherheiten deswegen nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen.

Im Falle der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten ist der Treuhänder berechtigt, vor Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihe-Gläubiger die durch die Verwertung entstandenen Kosten (einschließlich seiner Vergütung) für sich abzuziehen, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden (können). Dadurch kann sich der an die Anleihe-Gläubiger auszukehrende Verwertungserlös ggf. entsprechend vermindern.

### Risiko in Bezug auf die Veräußerbarkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen

Da eine Zulassung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel in einem organisierten Markt nicht beabsichtigt ist, können bestimmte Investoren nicht in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen investieren. Es könnte sein, dass sich kein liquider Markt für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen entwickelt, weil auch die geplante Einbeziehung in den Freiverkehr scheitern kann.

### Insolvenz der Emittentin

Die Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist vom Geschäftserfolg der Emittentin abhängig. Die Gesellschaft muss im Rahmen des Geschäftsbetriebs oder durch Refinanzierungsmaßnahmen ausreichend liquide Mittel generieren. Da keine Einlagensicherung gesetzlich vorgeschrieben ist, besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen und der Zinsen. Dazu müssten gleichzeitig die bestehenden, erstrangigen Sicherheiten in ihrem Wert verfallen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt, wenn vorab die für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen vorgesehenen Sicherheiten verwertet wurden. Bei der Insolvenz wird das Vermögen verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt.

### Mindestplatzierungsvolumen

Eine Platzierung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt nur, wenn während der Ersten Angebotsphase vom 10. September bis zum 28. September 2012 Inhaber-Teilschuldverschreibungen in der Höhe von mindestens 12 Mio. Euro gezeichnet werden. Es ist ungewiss, ob dieses Mindestplatzierungsvolumen erreicht wird.

### Anleihespezifische Risiken

Die Rückzahlung der Anleihe sowie die Bedienung der Zinsansprüche sind an die Ertragslage des Unternehmens gebunden und können in der Insolvenz ganz oder teilweise ausfallen.

### Risiko der fehlenden Einflussnahme auf die Mittelverwendung

Die Anleger haben keinen Anspruch gegen die Emittentin auf eine bestimmte Verwendung des eingeworbenen Kapitals. Es besteht das Risiko das die Emittentin das eingeworbene Kapital anders als geplant einsetzt.

### Platzierungsrisiko

Es ist möglich, dass Investitionen nicht verwirklicht werden können, weil die Platzierung der Anleihe nicht oder nur teilweise gelingt.

### Prognoserisiken

Zukunftsgerichtete Aussagen in diesem Wertpapierprospekt unterliegen Risiken und Unsicherheiten.

## **Abschnitt E - Angebot**

### **E.2b Gründe für das Angebot und Zweckbestimmung der Erlöse**

Der Nettoerlös aus dem Angebot der Inhaber-Teilschuldverschreibungen soll wie folgt verwendet werden:

- 10,689 Mio Euro werden für die Ablösung von bestehenden Darlehen bei verschiedenen Banken eingesetzt, welche die Hahn AG zur Finanzierung der Spezialfonds-Anteile, welche nunmehr der Besicherung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen dienen sollen, eingesetzt hat. Die Anleihe-Sicherheiten sind derzeit noch mit erstrangigen Pfandrechten zugunsten dieser Banken belastet. Diese Banken haben der Emittentin gegenüber erklärt, dass sie die Anleihe-Sicherheiten zur erstrangigen Verpfändung an den Treuhänder freigeben werden, sobald die bei ihnen derzeit noch bestehenden Darlehen abgelöst worden sind. Die Ablösung dieser Darlehen wird der Treuhänder unmittelbar nach erfolgreichem Abschluss der Ersten Angebotsphase aus den der Emittentin durch den Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen während dieser Angebotsphase zugeflossenen Mitteln vornehmen. Es handelt sich hierbei folgende Darlehen:
  - 6.820.000 Euro (Finanzierung HAHN FCP-FIS)
  - 317.485 Euro (Finanzierung HAHN FCP-FIS)
  - 1.112.345 Euro (Finanzierung MEAG GSS)
  - 2.439.641 Euro (Finanzierung MEAG GSS)
- Die verbleibenden Mittel sollen insbesondere für die Ankaufsfinanzierung im Privatkundengeschäft eingesetzt werden. Weiterhin sind der Ausbau des privaten und institutionellen Fondsgeschäfts und die weitere Expansion des Unternehmens vorgesehen. Folgende Mittelverwendung steht dabei insbesondere im Fokus, wobei die Gesellschaft letztlich frei in der Verwendung des Emissionserlöses ist, und die zeitliche Reihenfolge bzw. Priorisierung offen ist:
  - Management weiterer institutioneller Fondsvehikel
  - Erwerb von strategischen Beteiligungen
  - Ausbau der Projektentwicklungstätigkeiten

### **E.3 Angebotskonditionen**

Die erste Angebotsphase beginnt am 10. September 2012 und endet am 28. September 2012 („Erste Angebotsphase“). Die zweite Angebotsphase beginnt am 1. Oktober 2012 und endet spätestens am 3. September 2013 („Zweite Angebotsphase“) oder bereits vorher zu dem Zeitpunkt, zu welchem die Anleihe vollständig platziert ist. Die Emittentin behält sich ferner das Recht vor, die Zweite Angebotsphase jederzeit auch aus sonstigen Gründen bereits vor dem 3. September 2013 zu beenden. Voraussetzung für den Beginn der Zweiten Angebotsphase ist, dass während der Ersten Angebotsphase das Mindestplatzierungsvolumen erreicht wurde.

Emissionstag: 1. Oktober 2012.

Gesamtnennbetrag: Bis zu 20.000.000 Euro

Stückelung: Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen haben einen Nennbetrag von je 1.000 Euro.

Ausgabepreis: Nennbetrag zuzüglich Stückzinsen nach stückzinsfreier Erster Angebotsphase.

Die Ausgabe der Anleihe erfolgt nur, wenn während der Ersten Angebotsphase Inhaber-Teilschuldverschreibungen in der Höhe von mindestens 12.000.000 Euro („Mindestplatzierungsvolumen“) gezeichnet werden. Wird das Mindestplatzierungsvolumen während der Ersten Angebotsphase nicht erreicht, wird die Anleihe nicht ausgegeben, Zahlungen auf den Ausgabepreis werden ohne Abzug von Kosten und Gebühren erstattet.

Die Emittentin legt zur Bindung von Lieferanten, Handelspartnern und sonstigen mit der Emittentin verbundenen Personen/Institutionen sowie zur Sparförderung bei Mitarbeitern ein „Friends and Family Programm“ auf. In dessen Rahmen wird ein Anteil von 5 Prozent (bzw. eine Summe von 1,0 Mio. Euro nominaler Zeichnungssumme) an der Emissionssumme für eine bevorrechtigte Zeichnung via Zeichnungsschein reserviert.

Weiterhin werden die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten institutionellen Investoren in der Schweiz, Österreich und in Frankreich angeboten.

Zahlstelle: Bankhaus Neelmeyer AG  
Am Markt 14-16  
28195 Bremen  
Telefax: 0421 / 3603-153

Die Emittentin ist berechtigt, eine andere Bank als Zahlstelle zu bestellen.

Clearing: Clearstream Banking Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main.

### **E.4 Für das Angebot wesentliche Interessen**

Die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG, Düsseldorf, hat ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da sich ihre Vergütung nach der Höhe des erzielten Emissionserlöses bemisst.

Nach Kenntnis der Emittentin hat keine weitere Person, die an dem Angebot der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beteiligt ist, ein wesentliches eigenes Interesse an dem Angebot.

## **E.7 Ausgaben**

Entfällt. Den Anlegern werden von der Emittentin keine Ausgaben in Rechnung gestellt.

## **A. RISIKOFAKTOREN**

### **I. Allgemeine Hinweise**

Der Anleihegläubiger investiert in das Unternehmen der Gesellschaft. Dies erfordert eine Entscheidung, bei der alle Gesichtspunkte, die für oder gegen eine Kapitalanlage sprechen, wohlüberlegt abgewogen werden sollten. Der Anleger sollte daher die nachfolgenden Risikobeschreibungen vor dem Hintergrund der übrigen Angaben in diesem Wertpapierprospekt aufmerksam lesen und bei seiner Entscheidung entsprechend berücksichtigen. Insbesondere sollte die Kapitalanlage des Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Anlagehöhe nur einen unwesentlichen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen.

Dieser Wertpapierprospekt lädt zu einer Geldanlage in Form von auf den Inhaber lautenden Inhaber-Teilschuldverschreibungen mit fester Verzinsung ein. Jede Geldanlage bei einem Unternehmen stellt ein Risiko dar und unterliegt betrieblichen und marktbedingten Schwankungen. Dies gilt in gleichem Maß auch für die hier angebotene Anleihe; sie ist eine Risikoanlage. Somit kann prinzipiell auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals eines Investors im Falle der Insolvenz der Emittentin nicht ausgeschlossen werden. Einen solchen denkbaren Totalverlust sollte der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkraften können. Das Anleihekapital wird nicht in ein einzelnes, vorher bestimmtes Projekt investiert, sondern wird für die unternehmerische Tätigkeit im Rahmen des operativen Geschäfts der Gesellschaft verwendet. Das Anleihekapital unterliegt keiner gesonderten staatlichen Aufsicht, so dass es sich um eine Investition mit den nachfolgend detailliert beschriebenen Risiken handelt.

Die gewählte Reihenfolge der nachstehend unter Ziffer II., III., IV. und V. aufgeführten Risiken bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin im Falle des Eintretens eines Risikofaktors. Neben den in der nachfolgenden Darstellung benannten Risiken der Emittentin können weitere Risiken und Aspekte von Bedeutung sein, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind oder welche sie aus heutiger Sicht für unwesentlich erachtet, die aber ihren Geschäftsbetrieb ebenfalls beeinträchtigen und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Gleichwohl handelt es sich nachstehend aus Sicht der Emittentin um alle ihr heute bekannten wesentlichen Risiken.

### **II. Risiken aus der unternehmensspezifischen Tätigkeit**

#### **Veränderung der wirtschaftlichen Attraktivität angebotener Fonds**

Sollten sich bei einzelnen Fonds die für die Investitionsobjekte zu zahlenden Kaufpreise erhöhen, sich die wirtschaftlichen Bedingungen ihrer Verwertung verschlechtern oder die bei ihrer Veräußerung am Ende einer Fondslaufzeit erzielbaren Preise sinken, und sollte es der Hahn Gruppe nicht gelingen, die wirtschaftliche Attraktivität solcher Beteiligungsangebote auf anderem Wege zu erhalten, kann dies die Rendite und damit auch die Attraktivität der von ihr bereits platzierten Fonds erheblich negativ beein-

trächtigen und dadurch eine negative Marktstimmung für Fondsprodukte der Hahn Gruppe bewirken. Sollte es der Gesellschaft darüber hinaus bei zukünftigen Fondsprodukten nicht gelingen, die finanziellen Folgen etwaiger nachteiliger Änderungen durch erhöhte Renditen auf Seiten der der jeweiligen Immobilie zugrunde liegenden Objektgesellschaft auszugleichen, oder alternative und den bisherigen Fondskonstruktionen hinsichtlich wirtschaftlichen Erwartungen für den Anleger mindestens gleichwertige Fondsstrukturen zu entwickeln, kann dies die Attraktivität der von der Hahn Gruppe aufgelegten Fonds beeinträchtigen und sich dadurch in erheblichem Maße negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

### **Haftungsrisiken als verantwortlicher Fondsinitiator und aus der Beratertätigkeit**

Die Hahn Gruppe entwickelt die wirtschaftliche und rechtliche Struktur von Fondsbeitragsangeboten selbst und haftet damit grundsätzlich für die mangelfreie Konzeption der Fonds. Haftungsgrundlage sind die von der Hahn Gruppe jeweils erstellten Verkaufsprospekte, in denen die Beitragsangebote ausführlich dargestellt sind. Aus der Eigenschaft als Fondsinitiator und Prospektherausgeber entstehen der Hahn Gruppe Risiken:

Die erstellten und zu erstellenden Verkaufsprospekte waren und sind als Grundlage für die Anlageentscheidung der potenziellen Anleger vorgesehen. Für den Inhalt haften die unmittelbar verantwortlichen Unternehmen und natürlichen Personen den Anlegern gegenüber für die Vollständigkeit, Klarheit und Richtigkeit der Verkaufsprospekte. Grundlage dieser Haftung ist für bis zum 30. Juni 2005 vertriebene Beitragsangebote die durch die Rechtsprechung ihrem Umfang und Inhalt nach faktisch geforderte schriftliche Information über die Risiken der Anlage, die aus beweis- und haftungsrechtlichen Gründen letztlich in der Veröffentlichung eines Prospekts resultierte und damit eine Prospekthaftung im engeren Sinne begründete. Daneben gelten für ab dem 1. Juli 2005 vertriebene Beitragsangebote die Haftungsbestimmungen des Wertpapier-Verkaufsprospektgesetzes und für ab dem 1. Juni 2012 veröffentlichte bzw. fehlerhaft nicht veröffentlichte Verkaufsprospekte und zusätzlich zu hinterlegende Vermögensanlagen-Informationsblätter die Haftungsbestimmungen des Vermögensanlagengesetzes. Prospekthaftungsfälle können ein erhebliches wirtschaftliches Risiko für den Bestand der Gesellschaft darstellen und sind nicht vollständig auszuschließen.

Sollte die Hahn Gruppe in ihrer Eigenschaft als Initiator oder Prospektherausgeber wegen eines fehlenden, unrichtigen, unvollständigen oder mit unklaren Angaben versehenen Verkaufsprospekts oder Vermögensanlagen-Informationsblattes in Anspruch genommen werden, kann dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft sowie der gesamten Hahn Gruppe könnte sich ferner ergeben, sofern die von der Hahn Gruppe oder einer ihrer Tochtergesellschaften für den Vertrieb der Fondsprodukte eingesetzten Finanzdienstleister und Vertriebsunternehmen ihre Aufklärungs- und Beratungspflichten verletzen und die Hahn Gruppe oder eine ihrer Tochtergesellschaften für Schäden, die aus einer falschen oder unzureichenden Beratung entstehen, in Anspruch genommen würde. Die Hahn Gruppe lässt sich in den Verträgen mit Vertriebspartnern in der Regel von der Haftung freistellen. Die Haftungsinanspruchnahme des Vertriebspartners könnte jedoch an der Uneinbringlichkeit der bestehenden Forderungen oder aus anderen Gründen, die einen Rückgriff unmöglich machen, scheitern.

## **Reputationsrisiko**

Ein erfolgreiches Bestehen in der von der Hahn Gruppe bearbeiteten Branche setzt ein hohes Maß an Kundenvertrauen in den Anbieter voraus. Sollte die Reputation der Hahn Gruppe Schaden nehmen, etwa aufgrund negativer Berichterstattung – selbst wenn diese ungerechtfertigt wäre –, so ist eine erhebliche nachteilige Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe zu befürchten.

## **Abhängigkeit von der Verfügbarkeit geeigneter Immobilien**

Die Hahn Gruppe ist aufgrund ihres spezialisierten Geschäftsmodells bei der Auswahl und Konzeption ihrer Beteiligungs- und Dienstleistungsangebote sowie bei der Vornahme von Eigenbeteiligungen im Rahmen von Co-Investments von der Verfügbarkeit geeigneter Investitionsobjekte, insbesondere im Bereich großflächiger Einzelhandelsimmobilien, abhängig. Aufgrund der baurechtlich eingeschränkten Vermehrbarkeit solcher Objekte kann es zu einer generellen Erhöhung von deren Marktpreisen kommen, was zu einer eingeschränkten Rentabilität der auf diesen Investitionsobjekten basierenden Fonds- oder Beteiligungsstrukturen führen kann. So kann insbesondere die gestiegene Nachfrage aus dem Ausland nach geeigneten großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Deutschland zu einer erheblichen Preiserhöhung führen. Derartige Entwicklungen können zur Folge haben, dass für einen gewissen Zeitraum keine geeigneten Objekte zu angemessenen Preisen verfügbar sind. In der Folge könnte die Situation eintreten, dass temporär keine Beteiligungsangebote ausgegeben und mangels Verfügbarkeit keine Fonds emittiert bzw. keine Objekte veräußert werden können oder für die Gesellschaft selbst keine geeigneten Erwerbs- bzw. Beteiligungsmöglichkeiten bestehen. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ beeinflussen.

## **Konzentration auf großflächige Einzelhandelsimmobilien**

Die Hahn Gruppe ist im speziellen Segment Einzelhandelsimmobilien (insbesondere SB-Warenhäuser, Fachmärkte, Fachmarktzentren und Einkaufszentren) tätig und dabei Systempartner für global agierende Einzelhandelskonzerne. Die Hahn Gruppe konzipiert aus den von ihr erworbenen Objekten, strukturierte Anlagemöglichkeiten für institutionelle und private Investoren, für die sie anschließend auch Management und Verwaltungsaufgaben bezüglich der Objekte übernimmt.

Bei der Hahn Gruppe findet aufgrund der fast ausschließlichen Konzentration auf Einzelhandelsimmobilien kaum eine Diversifizierung der Geschäftsrisiken durch Abdeckung anderer Immobiliensegmente oder -arten statt. Eine Diversifizierung auf andere Immobiliensegmente ist zudem auch nicht geplant.

Insgesamt ist die Entwicklung der Gesellschaft somit abhängig von den Zukunftsperspektiven und der strukturellen Entwicklung der Einzelhandelsbranche, und hierbei insbesondere des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels und großflächigen Einzelhandels. Es kann für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Konsumgewohnheiten der Endverbraucher in einer Art und Weise ändern, die nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der Einzelhandelsbranche haben. Ebenso wenig kann ausgeschlossen werden, dass die Nachfrage der Verbraucher nach Einkaufsmöglichkeiten in Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe zurückgeht, dass der Trend zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Innenstädte anhält oder dass wieder vermehrt kleinere Geschäfte in Innenstadtlagen bevorzugt werden. Dies könnte

jeweils negative Folgen für die Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Hahn Gruppe haben.

### **Wettbewerb mit anderen Formen der Kapitalanlage**

Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe gehört vor allem das Initiieren von geschlossenen Immobilienfonds für Privatanleger, den so genannten Pluswertfonds (PWF) und das Verwalten von institutionellen Immobilienfonds. Die von der Hahn Gruppe initiierten Fonds befinden sich im Wettbewerb mit einer großen Anzahl anderer Formen der Kapitalanlage, wie etwa Aktien und anderen Wertpapieren, offenen Fonds, geschlossenen Fonds, Lebensversicherungen, Direktinvestitionen in andere Immobilienarten oder der sonstigen unmittelbaren Anlage in Investitionsgüter. Der Gesamtmarkt der Kapitalanlagemöglichkeiten ist einem stetigen Wandel und zahlreichen externen Einflüssen unterworfen.

Ein zukünftiger Anstieg des allgemeinen, derzeit relativ niedrigen Zinsniveaus könnte insbesondere dazu führen, dass die Attraktivität von Immobilienfonds gegenüber festverzinslichen oder an die Zinsentwicklung gekoppelten Kapitalanlageformen sinken könnte. Bei den von der Hahn Gruppe angebotenen Immobilienfonds kann eine vorzeitige Veräußerung von Beteiligungen an geschlossenen Immobilienfonds für Anleger, aufgrund der festen und je nach Struktur des Beteiligungsangebots langfristigen Kapitalbindung, nachteilig sein. Geschlossene Immobilienfonds der Hahn Gruppe könnten von Investoren aus diesem Grund gegenüber anderen Formen der Kapitalanlage als weniger attraktiv eingestuft werden. Entscheidungen von Investoren für oder gegen eine bestimmte Form der Kapitalanlage können darüber hinaus ebenso von der allgemeinen Marktsituation und der jeweiligen Stimmungslage an unterschiedlichen Märkten abhängen. So könnten Anleger in bestimmte Anlageformen vorübergehend oder auf Dauer bevorzugt investieren. Gelingt es der Hahn Gruppe nicht, sich mit den von ihr angebotenen Immobilienbeteiligungsmöglichkeiten im Wettbewerb mit anderen Formen der Kapitalanlage zu behaupten, kann dies einen erheblichen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

### **Fehleinschätzung von wertbildenden Faktoren bei der Immobilienakquisition**

Bei der Akquisition von Immobilien und Anteilen an Objektgesellschaften ist der zu zahlende Kaufpreis von entscheidender Bedeutung. Dieser leitet sich aus dem bei der Beurteilung der Immobilie entwickelten Wertansatz ab. Bei der Einschätzung von Immobilien spielt eine Vielzahl von Faktoren eine Rolle, die im Einzelfall teilweise subjektiv eingeschätzt werden müssen. Somit kann es eine objektiv absolut richtige Beurteilung nicht geben. Die Emittentin kann daher nicht ausschließen, dass bei einer Immobilien- oder Gesellschaftsanteilakquisition einzelne wertbildende Faktoren von ihr falsch eingeschätzt werden, oder dass ggf. eingeholte Gutachten, auf die sich Akquisitionsentscheidungen stützen, fehlerhaft sind. Daher könnten auch sowohl die Angaben in den Jahresabschlüssen oder Angaben mit Bezug auf die Jahresabschlüsse als auch Angaben bei der Darstellung der über Objektgesellschaften eingegangenen Immobilienbeteiligungen auf Falschannahmen beruhen, die auch von den Abschlussprüfern nicht festgestellt werden konnten. Auch in diesem Prospekt wiedergegebene Werte könnten auf falschen Annahmen beruhen. Fehleinschätzungen über die Bewertungsparameter können zu einer insgesamt fehlerhaften Analyse durch die Hahn Gruppe bei einer Investitions- bzw. Akquisitionsentscheidung führen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnte.

Darüber hinaus prüft die Hahn Gruppe, ihre Geschäftstätigkeit auf das europäische Ausland auszuweiten. Mit dem geplanten weiteren Ausbau der Geschäftstätigkeit auf Investitionsobjekte im europäischen Ausland ist das Risiko verbunden, dass die auf diesen Märkten identifizierten Objekte zu schlechteren Bedingungen akquiriert und bewirtschaftet werden müssen als dies bisher möglich war. Fehlende Marktkenntnisse über einzelne Regionen und deren gesetzliche und wirtschaftliche Gegebenheiten könnten zu Fehlentscheidungen beim Markteintritt im Ausland führen. Dies gilt auch für die Auswahl von Kooperationspartnern. Sollte es der Hahn Gruppe nicht gelingen, ihr spezifisches Know-how der Investitions- und Managementtätigkeit Einzelhandelsimmobilien auf Märkte und Investitionsobjekte im europäischen Ausland zu transferieren, könnte dies nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

### **Mietminderung, Kündigung des Mietvertrags, Mietausfall, erfolglose Nachvermietung und Leerstand**

Mieter von Immobilien, bei denen die Hahn Gruppe (Mit-)Eigentümer ist bzw. die von ihr betreut werden, sind in der Regel als meist global tätige Einzelhandelskonzerne Mieter an mehreren Immobilienstandorten. Zu diesen Mietern unterhalten die Hahn Gruppe sowie von der Hahn Gruppe betreuten Objektgesellschaften regelmäßig Vertragsbeziehungen. Die Hahn Gruppe sowie die von der Hahn Gruppe betreuten Objektgesellschaften unterliegen hierbei dem Mietreduzierungs-, Mietminderungs-, Kündigungs- und Mietausfallrisiko sowie dem Risiko des Leerstandes von Bestandsflächen. Diese Risiken können auch ohne rechtliche Grundlage auftreten. Die Hahn-Gruppe ist dabei in hohem Maße auf die Bonität der Mieter angewiesen. Bei Ausfall/Insolvenz eines Mieters wären zudem wahrscheinlich mehrere Standorte von einem Mietausfall betroffen. Dies hätte bei nicht sofortiger Nachvermietung negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe. Ferner können sich bei Ablauf eines Mietvertrages oder bei Ausübung von Kündigungsrechten Risiken in der Nachvermietung ergeben, die bis zum Leerstand reichen können. Bei längerfristigem Leerstand kann es wegen fehlender Einnahmen der das Mietobjekt haltenden Objektgesellschaft zur Zwangsversteigerung der Immobilie und zur Insolvenz der Objektgesellschaft kommen. Ein längerer Leerstand oder die Nichterfüllung einer ggf. vereinbarten Betreiberpflichtung des Mieters würde sich in erheblicher Weise nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe auswirken.

### **Risiken der Fonds-, Immobilien- und Zeichnerverwaltung**

Die Hahn Gruppe ist für die Steuerung und Verwaltung der Bewirtschaftungsprozesse einzelner Objekte bzw. Objektgesellschaften für die jeweiligen Investoren und Mieter tätig. Es besteht das Risiko, dass die Hahn Gruppe bei diesen Tätigkeiten, die u.a. Bereiche wie Mietüberwachung, Vertragswesen, Buchhaltung, Instandhaltung und Bewirtschaftungsplanung umfassen, ihrer Sorgfaltspflicht nicht in ausreichendem Maße nachkommt und fehlerhafte Leistungen erbringt. Dies hätte unter Umständen zur Folge, dass Handlungsspielräume nicht vollständig ausgenutzt werden könnten (z.B. aufgrund der Verstreichung von Fristen zur Mieterhöhung oder der fehlenden Geltendmachung von Garantie- oder Schadenersatzansprüchen). Könnten diese Handlungsspielräume nicht genutzt werden, hätte dies möglicherweise nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe. Gleiches gilt bei der Zeichnerverwaltung u.a. hinsichtlich der Ermittlung von Einnahmen-Überschussrechnungen, Bilanzen oder steuerlichen Ergebnissen.

### **Zunehmende Konzentration bei Nutzern/Betreibern großflächiger Einzelhandelsimmobilien**

Eine zunehmende Konzentration von Nutzern/Betreibern großflächiger Einzelhandelsimmobilien könnte zu einer Verringerung der Anzahl möglicher Vertragspartner für angebotene Leistungen der Hahn Gruppe im Geschäftsbereich Management führen. In diesem Fall stünden der Hahn Gruppe weniger Verhandlungspartner beispielsweise für Miet- oder Dienstleistungsverträge zur Verfügung, was negative Auswirkungen auf die erzielbaren Preise haben könnte. Solche Entwicklungen könnten sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe und damit der Gesellschaft auswirken.

### **Risiken aus Revitalisierungs- und Weiterentwicklungsprojekten**

Es besteht bei Revitalisierungs- und Weiterentwicklungsprojekten ein Risiko im Hinblick auf den nicht planbaren Verlauf des Immobilienlebenszyklus sowie die Planungsunsicherheit hinsichtlich eventueller Änderungen bezüglich der zukünftig zugelassenen Art und des Ausmaßes der baulichen Nutzung. Vor Beginn der entsprechenden Maßnahmen ist die Hahn Gruppe darauf angewiesen, dass die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, durch die entsprechenden Behörden erteilt werden bzw. erteilt worden sind. Risiken aus Planungsunsicherheit können hierbei entstehen, da einerseits Finanzinvestitionen der Eigner in die Immobilien in größerem Umfang erforderlich sind und je nach Beteiligungshöhe an der Immobilie bzw. der zugrunde liegenden Objektgesellschaft Mieteinnahmen unter Umständen erst später, gar nicht oder nicht in der kalkulierten Größenordnung erzielt werden können. Sollte die Hahn Gruppe an einem Objekt beteiligt sein, erhöhen sich diese Risiken mit steigendem Beteiligungsanteil. Schwankungen der Märkte, konjunkturelle Einflüsse oder andere unvorhersehbare Faktoren oder Faktoren, die nicht oder als nicht wesentlich betrachtet wurden und die während der Entwicklungsphase eingetreten sind, können sich auf das erwartete Renditeergebnis der Maßnahme auswirken. Zu diesen Faktoren zählen insbesondere Planungsfehler sowie unbekanntes Umweltrisiken. Risiken der Revitalisierung und Weiterentwicklung von Objekten, die sich im Eigentum von Objektgesellschaften befinden, an denen die Hahn Gruppe Anteile besitzt bzw. die sie betreut, sind ebenso aufgrund möglicher Auseinandersetzungen mit Baubehörden und der verspäteten und/oder mangelhaften Ausführung durch die eingesetzten Bau- und Subunternehmer oder deren Insolvenz vorhanden. Aus der verspäteten Fertigstellung, höheren als den planmäßig zu erwartenden Kosten oder dem vollständigen Scheitern der Revitalisierungs- und Weiterentwicklungsmaßnahmen ergibt sich folglich das Risiko, die erwartete Zielrendite nicht zu erreichen oder sogar einen Verlust zu realisieren. Diese aufgeführten Risiken aus Revitalisierungs- und Weiterentwicklungsmaßnahmen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe und damit der Gesellschaft auswirken.

### **Risiko der Inanspruchnahme aus Gewährleistungen**

Es besteht das Risiko, dass die Hahn Gruppe bei der Vermietung und Veräußerung von Immobilien oder Gesellschaftsanteilen wegen Sach- oder Rechtsmängeln der Objekte oder der fehlerhaften und unvollständigen Prüfung der Wirtschaftlichkeitsprognosen in Anspruch genommen wird. Hierzu zählen insbesondere die Mängel an Objekten, über die die Hahn Gruppe keine Kenntnis erlangte, die sie aber hätte erlangen können oder müssen. Die Möglichkeit der Nutzung von Rückgriffsansprüchen auf Vorveräußerer ist abhängig von Verjährungsfristen, der Beweislage, der wirtschaftlichen Situation des

Vorveräußerers und anderen Faktoren bzw. Vertragsbedingungen, die einen Rückgriff unmöglich machen könnten. Für die Hahn Gruppe besteht somit das Risiko in Gewährleistungsfällen die Beweislast zu tragen sowie beim Erwerb von Objekten der späteren Insolvenz des Veräußerers und einer möglichen Verjährung oder sonstigen Nichtdurchsetzbarkeit der Forderungen ausgesetzt zu sein, sollten diese Rückgriffsansprüche überhaupt bestehen.

Die Hahn Gruppe unterliegt beim Verkauf und Erwerb von Immobilien auch den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). In der Regel gehen bestehende Mietverträge auf den Erwerber einer Immobilie über. § 566 Abs. 2 BGB regelt hierzu, dass bei Veräußerung einer Immobilie der Verkäufer wie ein Bürge gegenüber dem Mieter des Objektes für die Erfüllung der Pflichten des Erwerbers aus dem Mietvertrag haftet. Eine Freizeichnung der Hahn Gruppe hiervon kann nur eingeschränkt erfolgen. Sollten Erwerber eines Objektes ihre Pflichten aus den übergegangenen Mietverträgen nicht erfüllen, müsste die jeweilige verkaufende Objektgesellschaft aus dem Konzernverbund der Hahn Gruppe hierfür möglicherweise im Sinne des Gesetzes eintreten, was zu unerwarteten finanziellen Verpflichtungen führen kann. Risiken aus Gewährleistungen könnten die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe wesentlich negativ beeinträchtigen.

### **Risiken aus opportunistischen Bauprojektentwicklungen**

Besonders der Bereich großflächiger Einzelhandelsimmobilien ist aufgrund der restriktiven Gesetzeslage sehr langen Planungs- und Genehmigungsprozessen ausgesetzt. Die Hahn Gruppe betreibt daher regelmäßig keine klassische Bauprojektentwicklung. In der Regel werden Projekte von der Hahn Gruppe nur begonnen, wenn spezifische Bedingungen erfüllt sind, wie z.B. das Vorliegen eines Mietvertrags oder das Vorhandensein von behördlichen Genehmigungen zur Realisierung von Betriebsstätten für großflächigen Einzelhandel.

Sollte die Hahn Gruppe Bauentwicklungsprojekte betreiben, ist sie zusätzlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen vor allem:

- **Abhängigkeit von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen:** Betätigt sich die Hahn Gruppe als Bauprojektentwickler ist sie vor Beginn der entsprechenden Baumaßnahmen darauf angewiesen, dass die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen, insbesondere Baugenehmigungen, durch die entsprechenden Behörden erteilt werden bzw. erteilt worden sind. Sollten aus unvorhergesehenen Gründen Genehmigungen zurückgezogen werden oder vorgesehene Baugebiete nicht mehr genutzt werden können, könnte dies negative Auswirkungen auf die Realisierung eines solchen Projekts haben. Die geplanten Baumaßnahmen, eine anschließende Nutzung und die eventuelle spätere Weiterentwicklung könnten nicht stattfinden oder beeinträchtigt werden.
- **Verspätete Fertigstellung von Objekten:** Die Hahn Gruppe versucht die betreffenden großflächigen Einzelhandelsimmobilien in der Regel bereits vor Baubeginn zu vermieten. Wenn bis zu einem vorher festgelegten Zeitpunkt keine vollziehbare Baugenehmigung vorliegt, hat der Mieter regelmäßig ein Rücktrittsrecht vom Mietvertrag. Sofern Objekte nach Vorlage der behördlichen Genehmigungen zu einem im Mietvertrag ggf. vereinbarten Übergabezeitpunkt nicht bzw. nicht rechtzeitig fertig gestellt werden können, hätte dies auf den geplanten Vermietungsbeginn nachteilige Auswirkungen und eventuell finanzielle Ansprüche wie z.B. Schadenersatzansprüche des Mieters gegenüber dem Vermieter zur Folge. Die Hahn Grup-

pe vereinbart mit ihren für die Bauprojektentwicklung beauftragten Generalunternehmern feste Fertigstellungsfristen, um den Generalunternehmer bei dessen Verschulden in die Haftung nehmen zu können. Die Haftungsinanspruchnahme des Generalunternehmers könnte jedoch an der Uneinbringlichkeit der bestehenden Forderungen oder aus anderen Gründen, die einen Rückgriff unmöglich machen, scheitern.

- **Kostenüberschreitungen:** Kostenüberschreitungen bei der Bauprojektentwicklung entstehen regelmäßig durch unbeeinflussbare oder unvorhergesehene Ereignisse, z.B. äußere Einflüsse höherer Gewalt. Über die ursprüngliche Planung hinausgehende Baumaßnahmen, die zusätzlich anfallen sowie fehlerhafte Planannahmen über die Bauphase können ebenfalls dazu führen, dass es zu Kostenüberschreitungen kommt.
- **Mangelhafte Bauausführung:** Baumaßnahmen werden nicht von der Hahn Gruppe selbst ausgeführt, sondern von Planungs- und Bauunternehmen als Generalübernehmer bzw. Generalunternehmer im Rahmen eines Vertragsverhältnisses erbracht. Auftretende Probleme und Schwierigkeiten der beteiligten Unternehmen bei der planmäßigen Abwicklung des Bauvorhabens könnten sich nachteilig auf die Finanzlage der Hahn Gruppe auswirken.
- **Risiken mit Partnern:** In der Regel werden Bauprojektentwicklungsmaßnahmen mit Kooperationspartnern durchgeführt. Fehlendes Know-how des Kooperationspartners, Auseinandersetzungen über Vertragsgestaltungen, die wirtschaftliche Situation bis hin zur Insolvenz des Partners können zur Gefährdung des Bauprojektes führen.

Sollten eines oder mehrere dieser Risiken entstehen, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

### **Umweltrisiken beim Erwerb von Immobilien**

Es besteht die Möglichkeit, dass die Hahn Gruppe und deren Berater und Gutachter zu einer falschen Einschätzung von Umweltrisiken beim Erwerb von Immobilien kommen oder gekommen sind. Die Hahn Gruppe könnte beim Auftreten entsprechender Risiken zur Beseitigung von z.B. mit PCB oder Asbest verunreinigten Böden oder Gebäudeteilen oder zur Sanierung von z.B. mit Dioxinen oder anderen Giftstoffen verunreinigten Gewässern oder Böden auch außerhalb der betroffenen Grundstücke oder zum Ersatz der durch solche Maßnahmen erforderlichen Kosten und Schäden Dritter verpflichtet sein, was mit hohen Kosten verbunden sein kann.

Bestehen im Falle rechtmäßiger Verpflichtungen Rückgriffsansprüche gegen den jeweiligen Veräußerer der betroffenen Immobilien oder das mit der Prüfung von Umweltrisiken beauftragte Unternehmen zugunsten der Hahn Gruppe, könnten diese Rückgriffsansprüche nur eingeschränkt ausübbar oder uneinbringlich sein, etwa aufgrund von Verjährung, Insolvenz des Anspruchsgegners oder aus anderen Gründen. Zudem können die Fristen, innerhalb deren solche Rückgriffsansprüche verjähren, kürzer sein als die Fristen, innerhalb deren ein Konzernunternehmen der Hahn Gruppe seinerseits in Anspruch genommen wird. Somit besteht das Risiko, dass die Gesellschaft oder eines ihrer Tochterunternehmen oder Beteiligungen für Umweltverunreinigungen in Haftung genommen wird, ein Rückgriff aber nicht vollziehbar ist, und die Hahn Gruppe damit die Kosten der Maßnahme allein tragen muss. Dies könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

### **Versicherungstechnische Absicherung gehaltener Objekte**

Für Immobilien von Objektgesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist, bestehen Versicherungspolice zur Abdeckung von Elementarschäden, Betriebsunterbrechungen, Haftpflichtansprüchen oder sonstigen ähnlichen Fällen. Diese Versicherungen unterliegen Haftungsausschlüssen und Haftungsbeschränkungen sowohl hinsichtlich der Höhe der Haftung als auch der jeweils versicherten Schadensereignisse. Es ist nicht auszuschließen, dass die Hahn Gruppe gegen einzelne, besondere Ereignisse nicht ausreichend und wirksam versichert ist. Ein finanzieller Verlust aufgrund einer nicht bestehenden oder nicht ausreichend bestehenden Versicherung oder die Leistung von Schadenersatz im Falle einer nicht oder nicht ausreichend bestehenden Versicherung, könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe haben.

### **Risiko aus dem Einsatz eigenen Kapitals im Rahmen von Co-Investments**

Es besteht bei Co-Investments ebenso wie bei Einzelinvestments eine Unsicherheit dahingehend, ob sich das jeweilige Investitionsobjekt erfolgreich entwickeln wird, und die Hahn Gruppe eine Rendite auf ihr eingesetztes Kapital erhalten bzw. das eingesetzte Kapital zurückerhalten wird. Eine negative wirtschaftliche Entwicklung solcher Co-Investments könnte sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Ferner kann nicht gewährleistet werden, dass es der Hahn Gruppe gelingt, das gemeinschaftliche Investitionsvorhaben derart zu kontrollieren und zu steuern, dass das insgesamt eingesetzte Kapital gewinnbringend eingesetzt wird. Dies kann ebenfalls zu einem Verlust des von der Hahn Gruppe eingesetzten Kapitals führen, was nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben könnte.

### **Korrektur von Bewertungsansätzen im Konzern gehaltener Immobilien**

Die Wertentwicklung von Immobilien ist regelmäßig von der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage und bestimmten, grundstücksbezogenen Faktoren abhängig. Bei einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes oder der allgemeinen konjunkturellen Lage besteht das Risiko, dass die von der Gesellschaft vorgenommenen Bewertungsansätze von im Bestand der Hahn Gruppe befindlichen Objekten bzw. Objektgesellschaften korrigiert werden müssen. Ferner besteht das Risiko, dass aufgrund wirtschaftlich negativer Entwicklungen einzelner Standorte, an denen sich Objekte bzw. Objektgesellschaften der Hahn Gruppe befinden, die Bewertungsansätze einzelner oder mehrerer Objekte bzw. Objektgesellschaften korrigiert werden müssen. Außerdem könnte die Stellung weiterer Sicherheiten aufgrund einer Abwertung des Immobilienvermögens erforderlich werden, was die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten der Hahn Gruppe beeinträchtigen würde. Dies alles hätte entsprechende negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe.

### **Risiko der Inanspruchnahme aus Bürgschaften, Garantie- und Haftungszusagen**

Die Emittentin hat für einige ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften bzw. für von Tochtergesellschaften gehaltene Beteiligungen und für Beteiligungen Dritter an Objektgesellschaften Bürgschafts-, Garantie- bzw. Haftungszusagen gegenüber unterschiedlichen Banken oder den Objektgesellschaften selbst abgegeben. Die Gesellschaft ist damit dem Risiko der Inanspruchnahme aus von ihr gegebenen Bürgschafts- und Haftungserklärungen ausgesetzt. Jede Inanspruchnahme der Hahn Gruppe aus diesen Vereinbarungen könnte sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der

Gesellschaft auswirken. Zusätzlich besteht das Risiko, dass die Hahn Gruppe aufgrund getroffener Vereinbarungen mit Banken ihre Ansprüche auf Überschüsse einzelner Objektgesellschaften zur Befriedigung von Finanzierungsverbindlichkeiten abtreten muss und, dass diese daher nicht für die Befriedigung der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen, was sich ebenfalls negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnte.

### **Risiko aus Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen**

Die Emittentin hat mit ihren Tochtergesellschaften HAHN Fonds und Asset Management GmbH, HAHN Fonds Invest GmbH und HAHN Beteiligungsholding GmbH jeweils Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge geschlossen. Diese Verträge führen auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 302 AktG dazu, dass die Emittentin dazu verpflichtet ist, jeden während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag dieser Tochtergesellschaften auszugleichen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin in Zukunft Jahresfehlbeträge dieser Tochtergesellschaften ausgleichen muss und sich dadurch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin wesentlich verschlechtert.

### **Abhängigkeit von der allgemeinen Marktentwicklung**

Die Hahn Gruppe ist auf dem deutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien tätig. Auch eine moderate Expansion in das europäische Ausland zählt zu den strategischen Optionen. Da die Entwicklung dieser Märkte von den politischen und gesamtwirtschaftlichen Umfeld sowie der Werteinschätzung und der Wertentwicklung von Immobilien beeinflusst wird, ist die weitere Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe von diesen Faktoren ebenfalls betroffen. Es besteht eine Abhängigkeit dieser Größen von zahlreichen, sich größtenteils gegenseitig beeinflussenden Faktoren, die regelmäßig vielfältigen Schwankungen unterliegen.

Zu den beeinflussenden Faktoren zählen insbesondere:

- Zyklische Schwankungen des Immobilienmarkts,
- Sonderfaktoren lokaler Märkte,
- Entwicklung der Renditen im Investmentmarkt,
- wirtschaftliche Entwicklung der Standorte, an denen die Hahn Gruppe tätig ist,
- gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auch das Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen,
- Entwicklung umlagefähiger Nebenkosten, die den Spielraum für Mieterhöhungen einschränken können,
- Höhe der Investitionstätigkeit der Unternehmen, insbesondere im Einzelhandel,
- Ausfall von bedeutenden Mietern aufgrund von Insolvenzen,
- Entwicklung des Verbrauchervertrauens und Konsumneigung,
- Kaufkraftentwicklung in der Bevölkerung,
- Änderungen der politischen, gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen,
- demographische Entwicklung in den relevanten Regionen,
- Entwicklung der Betriebskosten der Einzelhandelsobjekte, und
- besondere Einflüsse und generell vorhandene Risiken wie Ereignisse höherer Gewalt (Naturkatastrophen, Terroranschläge, kriegerische Handlungen, etc.).

Die Hahn-Gruppe ist von der Entwicklung dieser sich fortlaufend ändernden gesamtwirtschaftlichen Faktoren abhängig und wird von deren Entwicklung beeinflusst. Die Hahn Gruppe selbst hat auf permanente konjunkturelle Schwankungen und fortlaufen-

de gesamtökonomische Entwicklungen keinen Einfluss und muss ihr Verhalten entsprechend den Marktbedingungen anpassen.

Die fortlaufenden Änderungen ihres spezifischen wirtschaftlichen Umfelds und die sich ändernden Entscheidungsgrößen müssen von der Hahn-Gruppe kontinuierlich beobachtet, analysiert und neu bewertet werden. Schließlich ist der Erfolg der Gesellschaft davon abhängig, ob sich die hinsichtlich der weiteren unternehmerischen Vorgehensweise getroffenen Entscheidungen im Anschluss als richtig herausstellen.

Eine negative gesamtwirtschaftliche Entwicklung, eine negative Entwicklung des Immobilienmarktes oder eine Fehleinschätzung der Marktlage seitens der Hahn Gruppe könnten sich negativ auf die Geschäftstätigkeit und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

### **Abhängigkeit von Mitarbeitern mit besonderer Branchenkenntnis sowie Personen in Schlüsselpositionen**

Die Hahn Gruppe ist in ihrer Entwicklung in hohem Maße von dem Vorhandensein besonderer Branchenkenntnisse ihrer Mitarbeiter abhängig. In der Hahn Gruppe hat sich durch langfristig gewachsene Geschäftsbeziehungen einzelner Mitarbeiter sowie aufgrund anderer mitarbeiterbezogener Faktoren in diesem Punkt ein hoher Kenntnisstand herausgebildet. Die erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensziele der Gesellschaft und die Weiterentwicklung der Geschäftstätigkeit hängt somit in nicht unerheblichem Maße von der Fähigkeit der Hahn Gruppe ab, in erforderlichem Umfang qualifizierte Mitarbeiter halten und einstellen zu können. Sollte es nicht gelingen, im geplanten Umfang qualifizierte Mitarbeiter zu halten oder zu rekrutieren, könnte dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

### **Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko**

Bei der Vermarktung von Immobilien aus ihren Beständen, die über Objektgesellschaften gehalten werden, ist die Hahn Gruppe den Risiken der Kündigung laufender Darlehen und der Bestellung von Ersatzsicherheiten ausgesetzt. Für Objektgesellschaften bzw. deren zugrunde liegende Immobilien, die gemäß der für sie jeweils relevanten Verwertungsabsicht beispielsweise bald verkauft werden sollen, schließt die Gesellschaft in der Regel Kreditverträge mit kurzer Laufzeit und festem Zins ab. Insoweit besteht ein besonderes Risiko bei Zinsänderungen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist, wenn der Abverkauf der betroffenen Objektgesellschaften bzw. Immobilien nicht wie geplant gelingt. Auch ist die Gesellschaft indirekt darauf angewiesen, dass einem potenziellen Erwerber die Finanzierung der Akquisition zu angemessenen Konditionen ermöglicht wird.

Die im Eigentum der Objektgesellschaften befindlichen Immobilien werden regelmäßig zum großen Teil fremdfinanziert. Als Sicherheit werden den finanzierenden Instituten Grundschulden bzw. Mietabtretungen und auch Bürgschaften eingeräumt. Zusätzlich können auch Anteile an den jeweiligen Objektgesellschaften verpfändet werden. Wertminderungen der in den Objektgesellschaften gehaltenen Immobilien bzw. rückläufige Mieteinnahmen, die teilweise oder vollständige Nichtbedienung der Kapitaldienste oder sonstiger Anforderungen aus den Darlehensverträgen (z.B. Einhaltung von branchenüblichen Kennzahlen) können zur Verwertung der Grundstücke, zur Verwertung der verpfändeten Anteile durch die finanzierenden Institute, sowie zu Kündigungen laufender Darlehen und der Verpflichtung zur Bestellung von Ersatzsi-

cherheiten führen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe negativ beeinflussen. Bei Portfoliofinanzierungen kann dieses Risiko auch auf überkreuzbesicherte Finanzierungen anderer Objektgesellschaften übergreifen.

### **III. Steuerliche und rechtliche Risiken**

#### **Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen**

Steuerliche Rahmenbedingungen haben auf den Erfolg von Immobiliengesellschaften entscheidende Bedeutung. Investitionen auf Immobilienmärkten sind u.a. abhängig von den steuerlichen Rahmenbedingungen. Die Gesellschaft hat keinen Einfluss, dass die im Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form während der Gesamtlaufzeit der Anleihen fortbestehen. Die hier dargestellten steuerlichen Angaben geben deshalb die derzeitige Rechtslage, die aktuelle Rechtsprechung sowie die Kommentierung durch die steuerliche Fachliteratur wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen, abweichende Gesetzesauslegung durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. Verringerung der Abschreibungsmöglichkeiten oder der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen, Erhöhung der Grunderwerbsteuer oder Änderungen der Veräußerungsgewinnbesteuerung) können sich negativ auf das Angebot von und die Nachfrage nach Immobilien sowie auf das Marktumfeld für Investitionen und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

#### **Steuerliche Risiken der Fondskonzeption**

Die Konzeption der von der Hahn Gruppe vertriebenen Fonds für Privatanleger geht regelmäßig von einer bestimmten steuerlichen Beurteilung der Fondsgestaltung aus, die bei entsprechender Strukturierung des Fonds zu steuerlichen Vorteilen für die Anleger führen kann. Grundsätzlich besteht jedoch das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei einer Betriebsprüfung rückwirkend die steuerlichen Vorteile der vertriebenen Fonds ganz oder in Teilen aberkennt. Dies könnte sich nachteilig auf den zukünftigen Vertrieb auswirken und zu Einbußen im Neugeschäft mit weiteren Fonds führen. Daneben werden vermögensverwaltende Personengesellschaften im Rahmen von Exitstrategien in GmbH & Co. KGs umgewandelt. Hieraus können sich im weiteren Verlauf rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Risiken ergeben.

Die Veränderung steuerrechtlicher Rahmenbedingungen im In- und Ausland kann sowohl den wirtschaftlichen Erfolg der bereits platzierten Fonds als auch die Konzeption künftiger Fonds der Hahn Gruppe, und damit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, erheblich negativ beeinflussen.

#### **Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen**

Im Juni 2011 wurde die Richtlinie über die Verwalter alternativer Investmentfonds, die so genannte AIFM-Richtlinie, durch das europäische Parlament und den europäischen Rat verabschiedet. Diese Richtlinie behandelt u.a. das Management geschlossener Fonds und muss bis zum 22. Juli 2013 in nationales Recht umgesetzt sein. Bisher gibt es noch keine politische Entscheidung über die Umsetzung der Richtlinie im Detail. Das mit der Umsetzung der Richtlinie befasste Bundesfinanzministerium hat am 20. Juli 2012 einen ersten Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie zur Stellungnahme an die Verbände veröffentlicht. Dieser Diskussionsent-

wurf enthält umfangreiche Auflagen für den Vertrieb und die Verwaltung geschlossener Fonds. Es besteht damit ein Risiko, dass das Spektrum an vermarktungs- und verwaltungsfähigen Produkten eingeschränkt wird. Außerdem ist damit zu rechnen, dass aufsichtsrechtliche Auflagen und Genehmigungserfordernisse zu erhöhten Aufwendungen bei der Hahn Gruppe führen werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Regulierung zur Anpassung von Teilen der Konzernstruktur oder des Geschäftsmodells führen wird.

Sollte sich eine sonstige Ausweitung der Aufklärungs- und Beratungspflichten im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Kapitalanlageprodukten ergeben (z.B. durch Rechtsprechung oder Gesetze), die z.B. für den Vertrieb von geschlossenen Fonds anwendbar sind oder die Beratungsfehler von Vertriebspartnern, die beim Absatz von Kapitalanlageprodukten eingeschaltet werden, in zunehmendem Maße in den Verantwortungsbereich des Produktanbieters verlegen, könnte dies ebenfalls erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe haben. Gleiches gilt für sonstige Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, die die Attraktivität der Inanspruchnahme von Produkten oder Dienstleistungen der Hahn Gruppe erschweren können.

#### **IV. Risiken, die sich aus der Aktionärsstruktur ergeben**

Michael Hahn und Familie halten direkt bzw. indirekt über die HAHN Holding GmbH insgesamt 54,18 Prozent der Aktien an der Emittentin. Die Hauptaktionäre und insbesondere der Vorstandsvorsitzende Michael Hahn, haben damit wesentlichen Einfluss auf die Hauptversammlung der Emittentin. Weitere Großaktionäre sind das Aufsichtsratsmitglied Joachim Loh, Deutschland, mit einem Stimmenanteil von 24,97 Prozent und die UNIMO Real Estate Holding AG, Schweiz, mit einem Anteil von 7,69 Prozent an den stimmberechtigten Aktien.

Der Hauptaktionär Michael Hahn ist aufgrund seines Stimmenanteils in der Lage, auf der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit Entscheidungen Beschlüsse herbeizuführen. Dazu zählen Beschlüsse zur Gewinnverwendung und die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, soweit keine gesetzlichen Stimmverbote bestehen.

Die beiden größten Aktionäre, Michael Hahn und Joachim Loh, sind zudem in der Lage, gemeinsam die entsprechend dem gesetzlichen Regelfall mit Dreiviertel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen zu fassenden Hauptversammlungsbeschlüsse der Emittentin allein mit ihren Stimmen herbeizuführen. Eine solche Mehrheit erlaubt den beiden Großaktionären, auch wichtige Strukturentscheidungen gegen die Stimmen der übrigen vertretenen Aktionäre durchzusetzen. Hierzu gehört unter anderem die Erhöhung des Grundkapitals, gegebenenfalls unter Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre, die Schaffung von Genehmigtem oder bedingtem Kapital, Zustimmungen zu Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträgen, die Änderung des Unternehmensgegenstands und sonstige Satzungsänderungen, sowie Verschmelzungen, Spaltungen und formwechselnde Umwandlungen, Unternehmenszusammenschlüsse oder Verkäufe von Vermögen der Emittentin. Dies könnte sich nachteilig auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft auswirken, da Beschlüsse der Mehrheitsaktionäre nicht im Interesse der Gesellschaft stehen müssen.

## V. Angebotsbezogene Risiken

### **Fehlende Abdeckung der Zahlung von Zinsen und die Rückzahlung des Nennwerts der Anleihe durch die Sicherheiten**

Der aktuelle Wert der von der Gesellschaft gestellten Sicherheiten ist unsicher. Für die Spezialfonds-Anteile und Objektgesellschafts-Anteile wurde der Wert letztmalig per 30. Juni 2012 (mit einem Wert von insgesamt rund 21,27 Mio. Euro) berechnet. Hinsichtlich der Bewertung der Objektgesellschafts-Anteile ist zu beachten, dass die entsprechenden Gutachten lediglich die Immobilienobjekte der Objektgesellschaften, nicht aber die Objektgesellschafts-Anteile selbst bewerten. Ob daher der jeweilige Wert der als Sicherheit zur Verfügung gestellten Kommanditanteile an der jeweiligen Objektgesellschaft tatsächlich dem angegebenen Wert, welcher rein rechnerisch aus der jeweiligen Beteiligungshöhe am Reinvermögen ermittelt wurde, entspricht, ist nicht sicher. Es ist nicht auszuschließen, dass der Wert der Anleihe-Sicherheiten tatsächlich nicht dem angegebenen Wert von rund 21,27 Mio. Euro entspricht, dass er sich seit dem 30. Juni 2012 bereits negativ verändert hat bzw. dass er sich während der Laufzeit der Anleihe negativ verändern wird, so dass die Rückzahlung des Nennwerts der Anleihe nicht vollständig gesichert ist. Ebenso ist nicht gesichert, dass die verpfändeten Beteiligungserträge und Ausschüttungen aus den Anleihe-Sicherheiten sowie die Barsicherheit zur Bedienung der Zinsverpflichtungen der Emittentin ausreichen. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann im Extremfall dabei eintreten bzw. die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Inhaberteilschuldverschreibungen erhalten.

Bei den zwei Immobilienspezialfonds handelt es sich um Fonds, die ausschließlich in Gewerbeimmobilien in Deutschland investiert sind. Bei drei der neun Objektgesellschafts-Anteile handelt es sich um Minderheitsbeteiligungen an Objektgesellschaften eines der beiden Spezialfonds. Daher ist zu berücksichtigen, dass das Investment in Immobilien grundsätzlich Schwankungen unterliegt, die sich sowohl aus allgemeinen als auch lokalen Marktentwicklungen ergeben können. Der Wert der Spezialfonds-Anteile wird aus dem Wert der durch den jeweiligen Fonds gehaltenen Immobilienobjekte errechnet, so dass sich Änderungen des Werts der Immobilien unmittelbar auch in entsprechenden Wertveränderungen der Fonds niederschlagen. Dies gilt in gleicher Weise auch für die weiteren sechs Objektgesellschafts-Anteile. Bei negativen Marktentwicklungen im Immobiliensektor in Deutschland ist daher nicht auszuschließen, dass der Wert der Anleihe-Sicherheiten substantiell sinkt. In diesem Fall würde die betroffene Sicherheit nicht zur Befriedigung der Ansprüche der Anleihegläubiger ausreichen, die insoweit einen Ausfall ihrer Forderungen erleiden könnten.

### **Eingeschränkte Verwertungsmöglichkeiten der Sicherheiten**

Die Verwertung der Anleihe-Sicherheiten ist aus verschiedenen Gründen eingeschränkt. Grundsätzlich ist zu beachten, dass es sich bei den Anleihe-Sicherheiten um Sicherheiten handelt, die nicht von der Emittentin selbst, sondern durch Tochtergesellschaften der Emittentin zur Verfügung gestellt werden. Da aber die Anleihe durch die Emittentin ausgegeben werden wird, stellen derartige Sicherheiten so genannte Upstream-Sicherheiten dar. Wenn die derzeit mit den Tochtergesellschaften bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge beendet werden, dürfen diese Sicherheiten aus gesellschaftsrechtlichen Gründen nur in der Weise beschränkt abgegeben werden, dass eine Vollstreckung nicht möglich ist, wenn dadurch das Stammkapital des Sicherheitengebers angegriffen oder eine bereits bestehende Unterbilanz verstärkt werden würde. Dies kann dazu führen, dass eine Vollstreckung wegen des Eingriffs in

das Stammkapital vollkommen ausgeschlossen ist. In diesem Fall würde die betroffene Sicherheit nicht zur Befriedigung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen, und diese könnten insoweit einen Ausfall ihrer Forderungen erleiden. Es ist auch nicht auszuschließen, dass die Verwertung aller Anleihe-Sicherheiten von dieser Einschränkung betroffen ist und damit zu einem Total-Ausfall des Kapitals der Anleihegläubiger führt. Dieses Risiko wird hier zusätzlich durch die geringe Zahl der unterschiedlichen Sicherheitengeber (drei verschiedene Tochtergesellschaften der Emittentin) erhöht.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Fungibilität der Anteile an den Spezialfonds eingeschränkt ist, so dass eine Verwertung der Spezialfonds-Anteile und damit eine Realisierung des Werts nur erschwert, nur mit einem möglicherweise erheblichen Preisabschlag gegenüber dem von der Fondsgesellschaft errechneten Wert und eventuell nur über einen längeren Zeitraum möglich sein könnte. Die Einschränkung der Fungibilität ergibt sich zum einen daraus, dass nach den Fondsbedingungen für die Übertragung der Spezialfonds-Anteile auf Dritte die Zustimmung der jeweiligen Fondsgesellschaft notwendig ist. Ob die jeweilige Fondsgesellschaft die Zustimmung erteilen wird, ist ungewiss. Zum anderen handelt es sich bei beiden Fonds um Spezialfonds, die nur von bestimmten Personen (u.a. professionellen Investoren) erworben werden können. Auch eine Verwertung der Spezialfonds-Anteile durch Rückgabe an die Fondsgesellschaft ist ggf. nur eingeschränkt, mit Wertabschlag, dem jeweiligen Fonds zustehenden Rücknahmeabschlägen und z.B. nur zeitlich verzögert und über mehrere Jahre gestreckt möglich. Die jeweiligen Fondsbedingungen sehen für die Rücknahme vielfältige Einschränkungen vor, damit vor allem die Liquidität des Fonds sichergestellt ist. Schließlich könnten die Fondsbedingungen zukünftig mit nachteiligen Wirkungen für die Verwertbarkeit der Anteile geändert werden. Der Spezialfonds, der bei den beiden Spezialfonds-Anteilen den größeren Wert darstellt, ist zudem ein nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg gegründeter und organisierter Fonds, so dass sich die Verwertung (und auch das auf den entsprechenden Sicherheitenvertrag anwendbare Recht) nach dem Recht von Luxemburg richtet, was im Fall der Verwertung zu erhöhten Aufwendungen und damit reduzierten Erlösen für die Anleihegläubiger führen kann.

Die Fungibilität der Anteile an den Immobilien-Objektgesellschaften ist ebenfalls eingeschränkt, so dass eine Verwertung der Objektgesellschafts-Anteile und damit eine Realisierung des Werts nur erschwert, nur mit einem möglicherweise erheblichen Preisabschlag gegenüber dem von der Emittentin auf Basis der jeweiligen Immobilien-gutachten errechneten Wert und eventuell nur über einen längeren Zeitraum möglich sein könnte. Die Einschränkung der Fungibilität ergibt sich zum einen daraus, dass nach den jeweiligen Gesellschaftsverträgen der betreffenden Immobilien-Objektgesellschaften für die Übertragung der jeweiligen Objektgesellschafts-Anteile auf Dritte die Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden bzw. persönlich haftenden Gesellschafters notwendig ist. Ob diese Zustimmung erteilt wird, ist ungewiss. Darüber hinaus sehen die jeweiligen Gesellschaftsverträge zum Teil vor, dass alle Übertragungen der jeweiligen Objektgesellschafts-Anteile der Gesellschaft gegenüber immer nur zum Ende oder Anfang eines Geschäftsjahres wirksam werden, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit Abweichendes. Schließlich könnten die jeweiligen Gesellschaftsverträge zukünftig mit nachteiligen Wirkungen für die Verwertbarkeit der Objektgesellschafts-Anteile geändert werden. Generell ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Anteilen um Minderheitsanteile handelt, die nur sehr eingeschränkt einen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und z.B.

eine Veräußerung des einzigen Vermögensgegenstands der Objektgesellschaft (dem Grundstück) ermöglichen. In die Wertermittlung werden außerdem alle etwaigen Verbindlichkeiten der Objektgesellschaft (z.B. gegenüber Steuerbehörden) einfließen.

### **Pflichtverletzung und Vergütung des Treuhänders**

Aufgrund der Sicherungskonstruktion der Anleihe kontrolliert der Treuhänder, dass die Emittentin die Anleihe-Sicherheiten nicht für andere Zwecke als die Sicherung der Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen bzw. der Zinszahlung einsetzt. Verletzt der Treuhänder seine Pflichten, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder nicht für seine Pflichtverletzungen haftet oder entsprechende Ansprüche gegen den Treuhänder nicht durchsetzbar sind. Insbesondere besteht das Risiko, dass im Fall der Insolvenz des Treuhänders die von diesem für die Anleihegläubiger treuhänderisch gehaltenen Sicherheiten nicht ausschließlich und/oder ohne Zeitverzug für die Bedienung der Ansprüche der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen, da der Treuhänder selbst operativ tätig und auch keine Einzweckgesellschaft ist, also auch noch anderes Vermögen hält. Es besteht darüber hinaus auch insbesondere das Risiko, dass der Treuhänder pflichtwidrig den Emissionserlös nicht für die Ablösung von bestehenden Darlehen bei verschiedenen Banken einsetzt, welche die Emittentin zur Finanzierung der Spezialfonds-Anteile, welche nunmehr der Besicherung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen dienen sollen, eingesetzt hat. In diesem Fall würden die Banken die Anleihe-Sicherheiten nicht zur erstrangigen Verpfändung an den Treuhänder freigeben. Den Anleihegläubigern stünden dann keine erstrangigen Sicherheiten zur Verfügung.

Im Falle der Verwertung der Anleihe-Sicherheiten ist der Treuhänder berechtigt, vor Auskehrung des Verwertungserlöses an die Anleihe-Gläubiger die durch die Verwertung entstandenen Kosten (einschließlich seiner Vergütung) für sich abzuziehen, soweit diese nicht von der Emittentin getragen werden (können). Dadurch kann sich der an die Anleihe-Gläubiger auszukehrende Verwertungserlös ggf. entsprechend vermindern.

### **Insolvenz der Emittentin**

Die Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist vom Geschäftserfolg der Emittentin abhängig. Die Gesellschaft muss im Rahmen des Geschäftsbetriebs oder durch Refinanzierungsmaßnahmen ausreichend liquide Mittel generieren. Da keine Einlagensicherung gesetzlich vorgeschrieben ist, besteht das Risiko eines teilweisen oder vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen und der Zinsen. Dazu müssten gleichzeitig die bestehenden, erstrangigen Sicherheiten in ihrem Wert verfallen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der geltenden Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt, wenn vorab die für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen vorgesehenen Sicherheiten verwertet wurden. Bei der Insolvenz wird das Vermögen verwertet und zur Befriedigung der jeweiligen Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderung zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an diese verteilt.

### **Risiko in Bezug auf die Veräußerbarkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen**

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind neue Wertpapiere, die gegebenenfalls nicht handelbar sind, weil kein Markt für sie besteht. Es ist nicht beabsichtigt, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen zum Handel in einem organisierten Markt zuzulassen. Ein Weiterverkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen an solche Investoren, welche aufgrund interner Investment-Richtlinien ausschließlich in solche Wertpapiere

investieren, welche an einem organisierten Markt zugelassen sind, ist damit von vornherein ausgeschlossen. Obwohl beabsichtigt ist, die der Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr einzubeziehen, ist nicht gesichert, dass diese Einbeziehung erfolgt oder dass sich ein aktiver Handel entwickelt. Es ist daher möglich, dass sich kein oder kein liquider Handelsmarkt für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen entwickelt. Für die Anleger besteht das Risiko, dass die Inhaber-Teilschuldverschreibungen möglicherweise mit einem Abschlag gegenüber ihrem Erstausgabepreis, in Abhängigkeit von üblichen Zinssätzen, dem Markt für vergleichbare Wertpapiere, der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der finanziellen Situation der Emittentin. Darüber hinaus muss ein Käufer der Inhaber-Teilschuldverschreibungen damit rechnen, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen bis zum Fälligkeitstag oder bis zur Rückzahlung bei Endfälligkeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu halten. Schließlich ist nicht sichergestellt, dass die Anleihe innerhalb des Angebotszeitraums tatsächlich vollständig platziert werden kann, so dass sich das Risiko deutlich erhöhen kann, dass sich kein liquider Handel für die Inhaber-Teilschuldverschreibungen bildet.

#### **Mindestplatzierungsvolumen**

Eine Platzierung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt nur, wenn während der Ersten Angebotsphase vom 10. bis zum 28. September 2012 Inhaber-Teilschuldverschreibungen in der Höhe von mindestens 12.000.000 Euro gezeichnet werden. Es ist unklar, ob es der Emittentin gelingen wird, während der Ersten Angebotsphase ausreichende Zeichnungen einzuwerben. Wird das Mindestvolumen nicht erreicht, unterbleibt die Ausgabe der Anleihe durch die Emittentin. Anlegern, die finanzielle Mittel für die Zwecke der Zeichnung der Anleihe während der Ersten Angebotsphase geblockt hatten, könnte es bei Nichtdurchführung des Angebots wegen Nichterreichen des Mindestplatzierungsvolumens nicht möglich sein, diese geblockten finanziellen Mittel später zu gleichen Konditionen anzulegen.

#### **Anleihespezifische Risiken**

Die Rückzahlung der Anleihe sowie die Bedienung der Zinsansprüche sind an die Ertragslage des Unternehmens gebunden und können daher in der Insolvenz ganz oder teilweise ausfallen. Insoweit entfalten die oben dargestellten unternehmerischen Risiken der Gesellschaft auch eine mittelbare Wirkung für die Zinsansprüche sowie die Kapitalrückzahlungsansprüche der Investoren.

#### **Risiko der fehlenden Einflussnahme auf die Mittelverwendung**

Die Gesellschaft plant, einen wesentlichen Teil des Nettoerlöses aus dem Angebot der Inhaber-Teilschuldverschreibung, der ihr nach Begleichung der mit dem Angebot verbundenen Kosten verbleibt, für die Ablösung von bestehenden Darlehen einzusetzen, welche die Hahn AG zur Finanzierung derjenigen Anteile an institutionellen Immobilienfonds, welche nunmehr der Besicherung der Inhaber-Teil-Schuldverschreibungen dienen sollen. Die verbleibenden Mittel sollen insbesondere für die Ankaufsfinanzierung im Privatkundengeschäft eingesetzt werden. Die Emittentin ist jedoch in ihrer Entscheidung über die Verwendung des Kapitals frei. Die Anleger haben keinen Anspruch gegen die Emittentin auf eine bestimmte Verwendung des eingeworbenen Kapitals. Es besteht daher das Risiko, dass das eingeworbene Kapital von der Emittentin bzw. dem Treuhänder anders als geplant eingesetzt wird und dass diese anderweitige Verwendung des Kapitals die Fähigkeit der Emittentin, Zinsen und Rückzahlung zu leisten, beeinträchtigt oder ausschließt.

### **Platzierungsrisiko**

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Einwerbung des Anleihekaptals in dem geplanten Umfang erfolgen wird. Soweit die geplante Einwerbung allerdings nicht oder nur teilweise gelingen sollte, könnte dies dazu führen, dass geplante Investitionen der Gesellschaft nicht in vollem Umfang ausgeführt werden können. Die zukünftige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft könnte dadurch erheblich beeinträchtigt werden. Dies könnte eine Verschlechterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zur Folge haben, so dass die Gesellschaft die Zinszahlungs-, Nachzahlungs- und/oder Rückzahlungsansprüche der Anleger ganz oder teilweise nicht bedienen könnte.

## **VI. Prognoserisiken**

Dieser Prospekt enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich auf nicht historische und gegenwärtige Tatsachen und Ereignisse beziehen. Insbesondere gilt dies für solche Angaben, die sich auf die zukünftige finanzielle Entwicklung und die zukünftige Ertragslage der Gesellschaft sowie auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen, rechtliche und technologische Entwicklungen und sonstige für die zukünftige Geschäftstätigkeit relevante Rahmenbedingungen beziehen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen geben nur die Auffassungen der Gesellschaft hinsichtlich zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt wieder und unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen Plänen, Schätzungen, Prognosen und Erwartungen der Gesellschaft sowie auf bestimmten Annahmen, die sich, als fehlerhaft erweisen können. Insbesondere erfolgt keine Anpassung oder Fortschreibung dieser zukunftsgerichteten Aussagen an zukünftige Entwicklungen über die gesetzlichen Verpflichtungen der Gesellschaft hinaus. Zahlreiche Faktoren können somit dazu führen, dass die tatsächliche Entwicklung oder die erzielten Erträge der Gesellschaft wesentlich von der in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen Entwicklung oder den Erträgen abweichen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Marktstudien und Umfragen häufig auf Annahmen und Informationen Dritter beruhen und von Natur aus spekulativ und vorausschauend sind. Anleger sollten berücksichtigen, dass einige Einschätzungen der Gesellschaft auf solchen Marktstudien Dritter beruhen. Sollte eines oder sollten mehrere dieser Risiken oder Unsicherheiten eintreten oder sollten sich die von der Gesellschaft zugrunde gelegten Annahmen als unrichtig erweisen, ist nicht auszuschließen, dass in der Zukunft die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den von der Gesellschaft erwarteten Ergebnissen abweichen. Die Gesellschaft könnte aus diesem Grund daran gehindert werden, ihre finanziellen und strategischen Ziele zu erreichen. Dies wiederum könnte negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

## **B. VERANTWORTLICHKEIT**

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Buddestr. 14, 51429 Bergisch Gladbach, vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Michael Hahn sowie durch das weitere Vorstandsmitglied, Thomas Kuhlmann, übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 des Wertpapierprospektgesetzes („WpPG“) für den Inhalt dieses Wertpapierprospekts (der „Prospekt“)

pekt“) die Verantwortung und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben im Prospekt richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Michael Hahn sowie durch das weitere Vorstandsmitglied Thomas Kuhlmann, erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

## **C. ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

### **I. Hinweise zu Zahlenangaben und Währungsangaben**

Einzelne Zahlenangaben (darunter auch Prozentangaben) in diesem Prospekt können kaufmännisch gerundet sein. In Tabellen addieren sich solche kaufmännisch gerundeten Zahlenangaben unter Umständen nicht genau zu den in der Tabelle gegebenenfalls gleichfalls enthaltenen Gesamtsummen.

### **II. Hinweise zu Quellen der Branchen-, Markt- und Kundendaten**

Dieser Prospekt enthält Branchen-, Markt- und Kundendaten sowie Berechnungen, die aus Branchenberichten, Marktforschungsberichten, öffentlich erhältlichen Informationen und kommerziellen Veröffentlichungen entnommen sind („externe Daten“). Externe Daten wurden insbesondere für Angaben zu Märkten und Marktentwicklungen verwendet. Der Prospekt enthält darüber hinaus Schätzungen von Marktdaten und daraus abgeleitete Informationen, die weder aus Veröffentlichungen von Marktforschungsinstituten noch aus anderen unabhängigen Quellen entnommen werden können. Diese Informationen beruhen auf internen Schätzungen der Emittentin, die auf der langjährigen Erfahrung ihrer Know-how-Träger, Auswertungen von Fachinformationen (Fachzeitschriften, Messebesuche, Fachgespräche) oder innerbetrieblichen Auswertungen beruhen, und können daher von den Einschätzungen der Wettbewerber der Hahn Gruppe oder von zukünftigen Erhebungen durch Marktforschungsinstitute oder anderen unabhängigen Quellen abweichen.

### **III. Zukunftsbezogene Aussagen**

Dieser Prospekt enthält in die Zukunft gerichtete Aussagen. Zukunftsgerichtete Aussagen betreffen zukünftige Tatsachen, Ereignisse sowie sonstige Umstände, die keine historischen Tatsachen sind. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Prospekt über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit der Emittentin, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Emittentin, über Wachstum und Profitabilität sowie über wirtschaftliche Rahmenbedingungen, denen die Emittentin ausgesetzt ist sowie in Bezug auf allgemeine und branchenspezifische Marktentwicklungen und sonstige für die Geschäftstätigkeit relevante Rahmenbedingungen. Solche Aussagen basieren auf der gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen, Einschätzung der Emittentin hinsichtlich zukünftiger Ereignisse zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Sie unterliegen daher Risiken und Unsicherheiten, deren Eintritt bzw. Ausbleiben dazu führen kann, dass

tatsächliche Ergebnisse, die Finanzlage und die Profitabilität der Emittentin wesentlich von denjenigen abweichen oder negativer ausfallen als diejenigen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben werden. Entsprechendes gilt für die in diesem Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Aussagen und Prognosen aus Studien Dritter. Es wird darauf hingewiesen, dass die Emittentin nicht die Verpflichtung übernimmt, derartige zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Die Verpflichtung der Emittentin nach § 16 WpPG bleibt unberührt.

#### **IV. Angaben von Seiten Dritter**

Angaben von Seiten Dritter sind korrekt wiedergegeben und - soweit der Emittentin bekannt und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen unterschlagen worden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

#### **V. Einsehbare Dokumente**

Während der Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen können Kopien der folgenden Dokumente während der üblichen Geschäftsstunden am Sitz der Emittentin (HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach, Deutschland) eingesehen werden:

- (i) Satzung der Emittentin;
- (ii) Geprüfte Konzern-Jahresabschlüsse 2011 und 2010;
- (iii) Geprüfte Einzelabschlüsse der Emittentin 2011 und 2010;
- (iv) Ungeprüfte Konzern-Halbjahresabschlüsse zum 30. Juni 2012 und 30. Juni 2011;
- (v) dieser Prospekt;
- (vi) etwaige Nachträge gem. § 16 WpPG.

Dieser Prospekt wird zudem auf der der Internetseite der Emittentin unter [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) veröffentlicht und kann dort während der Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen in elektronischer Form eingesehen werden.

### **D. INFORMATIONEN ÜBER DIE EMITTENTIN**

#### **I. Gründung, Firmierung, Sitz und Dauer der Gesellschaft**

Die Firmierung der Gesellschaft lautet:

„HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG“

Die Emittentin tritt im Geschäftsverkehr unter ihrer Firmierung „HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG“ auf.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister des Amtsgerichts Köln unter der Nummer HRB 46697 eingetragen.

Die Emittentin unterliegt deutschem Recht und wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 7. Dezember 1990 in Deutschland gegründet.

Sitz der Gesellschaft ist Bergisch Gladbach.

Die Geschäftsadresse der Gesellschaft lautet:

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach

Die Telefon-Nr. ist die 02204 / 9490-0 und die Fax-Nr. die 02204 / 9490-117. Die Internet-Adresse lautet [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de).

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

Als deutsche Aktiengesellschaft unterliegt die Emittentin der Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland. Maßgebend für die Emittentin sind die üblichen, allgemein gültigen gesellschafts- und steuerrechtlichen Vorschriften, insbesondere das deutsche Aktienrecht. Da die Aktien der Gesellschaft zum Handel im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen sind, unterliegt sie auch den kapitalmarktrechtlichen Vorschriften in Deutschland.

## **II. Satzungsmäßiger Geschäftsgegenstand**

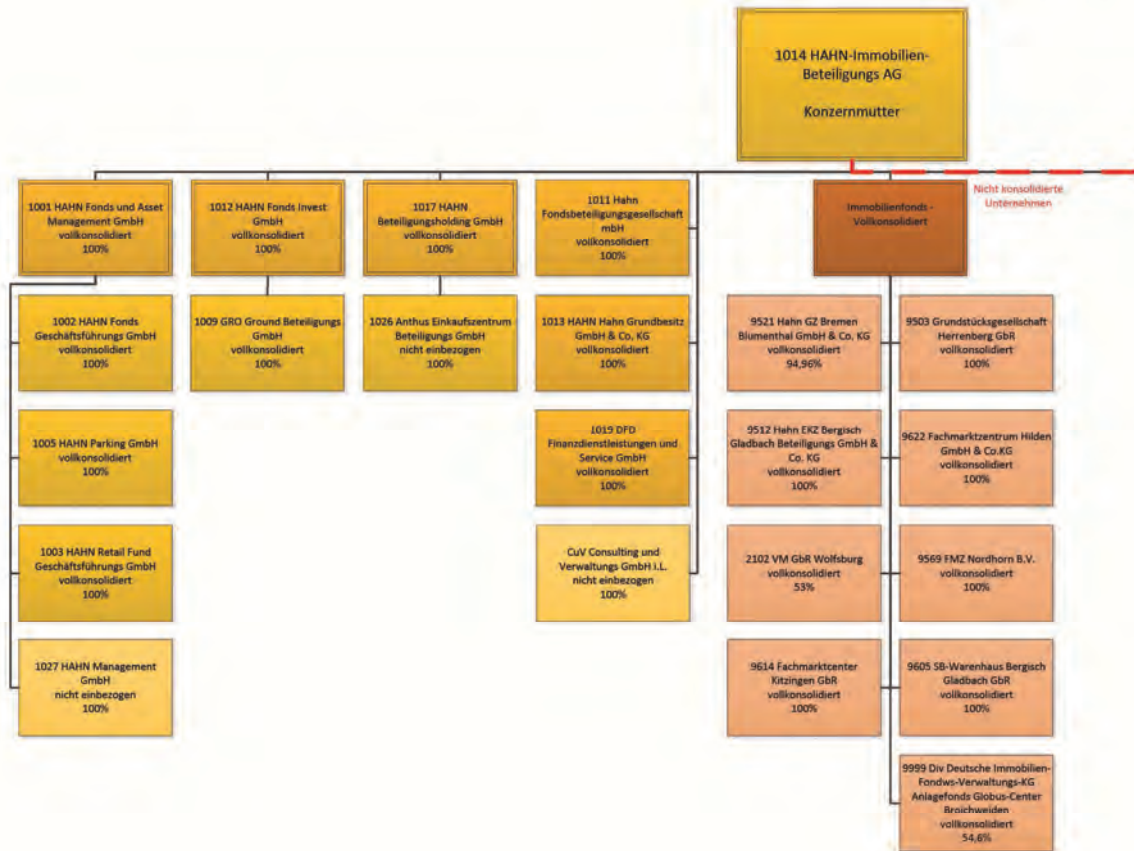
Gegenstand der Emittentin ist gemäß § 2 der Satzung:

- (1) Der Erwerb, die Vermittlung, die Nutzung, die Vermietung und Verwaltung von Grundstücken und Gebäuden, deren Errichtung, Entwicklung und Veräußerung, sowie alle damit zusammenhängende Geschäfte im In- und Ausland; die Erbringung von Dienstleistungen aller Art in diesem Zusammenhang, insbesondere auf den Gebieten des Portfolio-, Asset-, Facility- und Fondsmanagements einschließlich der Tätigkeiten, die der Genehmigung nach § 34 c Gewerbeordnung bedürfen; die Beratung Dritter bei Kapitalanlagen und die Vermittlung von Finanzierungen.
- (2) Der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Unternehmen, Aktien, Geschäftsanteilen und anderen Anteilen an solchen Unternehmen, insbesondere Immobiliengesellschaften und geschlossenen Immobilienfonds sowie die Gründung solcher Unternehmen.
- (3) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, dem Gegenstand des Unternehmens zu dienen. Sie kann ihren Betrieb ganz oder teilweise in verbundene Unternehmen ausgliedern.

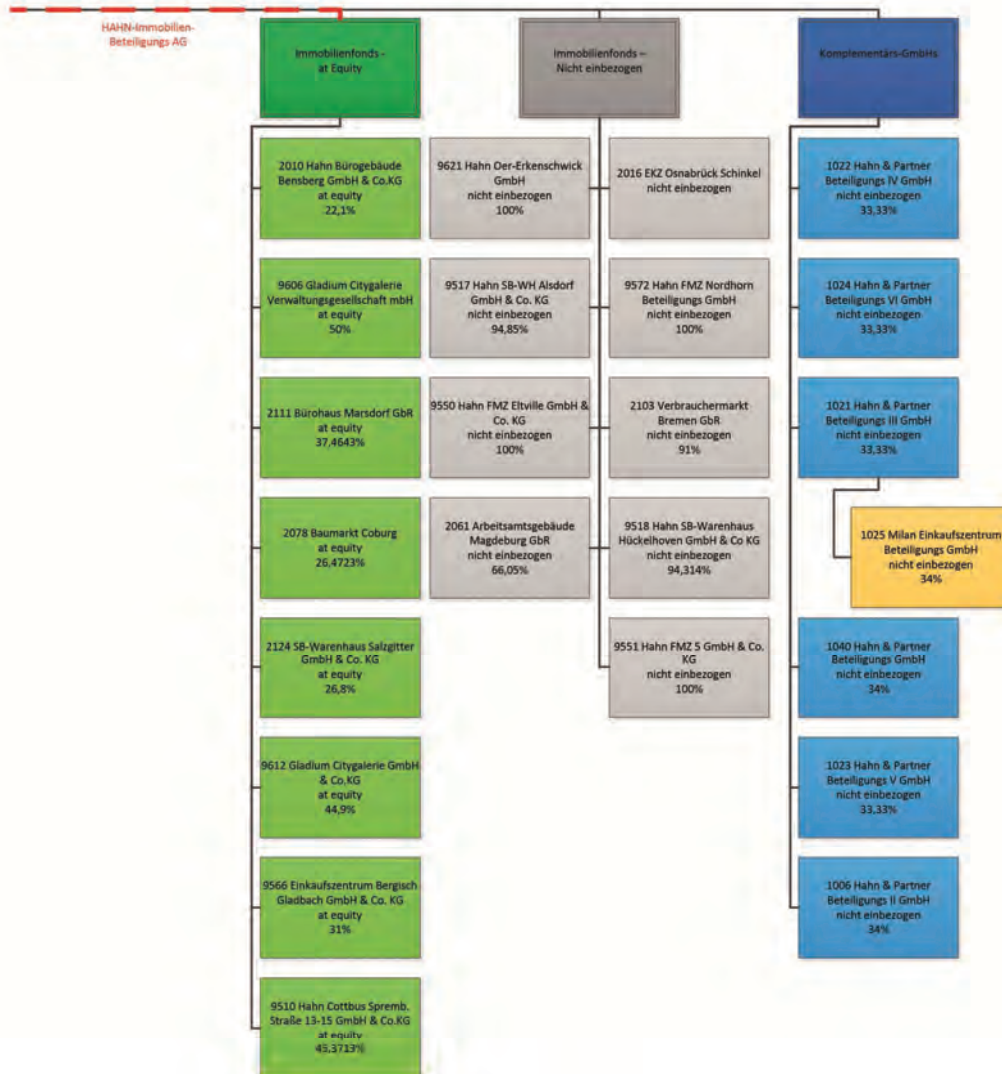
## **III. Gruppenstruktur**

Die Gruppenstruktur der Hahn Gruppe stellt sich wie folgt dar:

Organigramm: Konsolidierte  
Unternehmen der Hahn Gruppe



Organigramm: Nicht konsolidierte Unternehmen der Hahn Gruppe



Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die Holding des Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Zu den angegliederten Zentralfunktionen zählen Rechnungswesen, Finanzierung, Recht, Personalwesen, IT und Investor Relations. Unter dem Dach der Holding sind drei bedeutende Tochtergesellschaften tätig: HAHN Fonds und Asset Management GmbH, HAHN Fonds Invest GmbH und HAHN Beteiligungsholding GmbH. Ihre Anteile werden jeweils vollständig von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gehalten. Daneben existieren weitere Tochtergesellschaften. Für die namentlich erwähnten Tochtergesellschaften wurden Gewinnabführungsverträge mit der Holding abgeschlossen. Die Immobilienbestände werden über Objektgesellschaften geführt.

Die HAHN-Holding GmbH gehört nicht zur HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Sie ist lediglich die vermögensverwaltende Gesellschaft der Eheleute Michael und Andrea Hahn. Ein Großteil der Anteile an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, 50,23 Prozent, wird von dieser Gesellschaft gehalten.

Firma	Anteil am Eigenkapital in Prozent
<b>1. Verbundene konsolidierte Tochterunternehmen</b>	
HAHN Fonds und Asset Management GmbH	100%
HAHN Fonds Invest GmbH	100%
HAHN Beteiligungsholding GmbH	100%
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100%
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100%
HAHN Parking GmbH	100%
GRO Ground Beteiligungs GmbH	100%
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH	100%
HAHN Hahn Grundbesitz GmbH & Co. KG	100%
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH	100%
<b>2. Verbundene konsolidierte Tochterunternehmen (Fondsgesellschaften)</b>	
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR	100%
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	100%
FMZ Nordhorn B.V.	100%
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR	100%
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100%
Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co.KG	100%
VM GbR Wolfsburg	53%
Div Deutsche Immobilien-Fondws-Verwaltungs-KG Anlagefonds Globus-Center Broichweiden	54,6%
Hahn GZ Bremen Blumenthal GmbH & Co. KG	94,96%

Firma	Anteil am Eigenkapital in Prozent
<b>3. Assoziierte Unternehmen "at equity" bewertet</b>	
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co.KG	22,1%
Baumarkt Coburg	26,47%
SB-Warenhaus Salzgitter GmbH & Co. KG	26,8%
Einkaufszentrum Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	31%
Bürohaus Marsdorf GbR	37,46%
Gladium Citygalerie GmbH & Co.KG	44,9%
Hahn Cottbus Spremb. Straße 13-15 GmbH & Co.KG	45,37%
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH	50%
<b>4. Verbundene nicht konsolidierte Tochterunternehmen</b>	
Anthus Einkaufszentrum Beteiligungs GmbH	100%
HAHN Management GmbH	100%
Hahn FMZ Eltville GmbH & Co. KG	100%
Hahn FMZ 5 GmbH & Co. KG	100%
Hahn FMZ Nordhorn Beteiligungs GmbH	100%
Hahn Oer-Erkenschwick GmbH	100%
Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH	33,33%
Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH	33,33%
Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH	33,33%
Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH	33,33%
Milan Einkaufszentrum Beteiligungs GmbH	34%
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH	34%
Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH	34%
Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR	66,05%
Verbrauchermarkt Bremen GbR	91%
Hahn SB-Warenhaus Hückelhoven GmbH & Co KG	94,31%
Hahn SB-WH Alsdorf GmbH & Co. KG	94,85%
EKZ Osnabrück Schinkel	

#### IV. Börsenzulassung der Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Die Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (WKN 600670, ISIN DE0006006703) sind zum Handel im Regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Sie werden darüber hinaus an den deutschen Börsenplätzen Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart im Freiverkehr gehandelt.

#### V. Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen satzungsgemäß ausschließlich im elektronischen Bundesanzeiger. Die Gesellschaft ist berechtigt, den Aktionären mit deren Zustimmung Informationen im Wege der Datenfernübertragung zu übermitteln. Soweit gesetzlich erforderlich, erfolgen Veröffentlichungen auch in einer überregionalen Tageszeitung bzw. in einem Börsenpflichtblatt.

#### VI. Abschlussprüfer

Abschlussprüfer der Gesellschaft und Konzernabschlussprüfer der Hahn Gruppe für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 war die Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprü-

fungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft. Die Anschrift lautet: Graf-Adolf-Platz 15, 40213 Düsseldorf, Tel.: 0211-9352-0. Die Ernst & Young GmbH ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer in Berlin.

Die Konzernabschlüsse und die Jahresabschlüsse der Hahn Gruppe für die Geschäftsjahre 2011 und 2010 sind von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

## **VII. Aktienkapital**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro und ist eingeteilt in 13.001.430 auf den Inhaber lautende Stückaktien im Nennwert von je 1,- Euro. Alle Aktien sind voll eingezahlt. Sämtliche Aktionäre haben gleiche Stimmrechte aus ihren Aktien.

## **VIII. Hauptaktionäre der Emittentin**

Michael Hahn und seine Ehefrau Andrea Hahn halten direkt bzw. indirekt über die HAHN-Holding GmbH insgesamt 54,18 Prozent der ausstehenden 13.001.430 Aktien an der Emittentin: 50,23 Prozent der Anteile an der Emittentin werden indirekt über die HAHN-Holding GmbH gehalten. Diese Gesellschaft verfügt über zwei Gesellschafter: Michael Hahn hält 78,95 Prozent und seine Ehefrau Andrea Hahn die restlichen 21,05 Prozent an der HAHN-Holding GmbH. Weitere 1,34 Prozent bzw. 2,61 Prozent der Aktien an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG werden direkt von Michael Hahn bzw. seiner Ehefrau Andrea Hahn gehalten. Die HAHN-Holding GmbH ist als Holdinggesellschaft des Hauptaktionärs nicht Bestandteil der Hahn Gruppe. Es besteht daher eine Abhängigkeit der Emittentin von der HAHN-Holding GmbH. Diese kann in der Hauptversammlung der Emittentin sämtliche Beschlüsse fassen, soweit diese nicht einer Mehrheit von drei Vierteln des bei der Beschlussfassung anwesenden Kapitals bedürfen. Die HAHN-Holding GmbH ist damit in der Lage, bedeutenden Einfluss auf die Emittentin auszuüben.

Der Aktionär Joachim Loh hält gemäß der letzten veröffentlichten Stimmrechtsmitteilung 24,97 Prozent der ausstehenden Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Weitere 7,69 Prozent der Aktien befinden sich entsprechend der zuletzt veröffentlichten Stimmrechtsmitteilung im Besitz der UNIMO Real Estate Holding AG. Die restlichen Anteile der Gesellschaft in Höhe von 13,16 Prozent befinden sich im Streubesitz.

## **IX. Organe der Gesellschaft**

### **1. Allgemeines**

Die Organe der Emittentin sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Hauptversammlung. Die Kompetenzen dieser Organe sind im Aktiengesetz, der Satzung sowie in der Geschäftsordnung des Vorstands sowie in den Vorstandsverträgen geregelt.

## **2. Vorstand der Emittentin**

Der Vorstand leitet die Gesellschaft unter eigener Verantwortung nach Maßgabe der Gesetze der Bundesrepublik Deutschland, der Bestimmungen der Satzung der Gesellschaft und der Geschäftsordnung des Vorstands sowie unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Hauptversammlung und des Aufsichtsrats. Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten.

Der Vorstand besteht gemäß der Satzung der Emittentin (§ 5 Abs. 1) aus mindestens zwei Personen. Im Übrigen bestimmt der Aufsichtsrat die Anzahl der Vorstandsmitglieder. Der Aufsichtsrat bestellt die Vorstandsmitglieder und die stellvertretenden Vorstandsmitglieder. Er kann ferner einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands bestellen.

Dem Vorstand der Gesellschaft gehören gegenwärtig zwei Personen an:

Michael Hahn (Vorstandsvorsitzender),  
Thomas Kuhlmann (Mitglied des Vorstands)

### **Michael Hahn**

Michael Hahn ist seit dem 4. Januar 2011 Vorstandsvorsitzender der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Er ist verantwortlich für Strategie, Investor Relations, Controlling und das Fonds Management für Privatkunden. Michael Hahn wurde 1948 in Stendal geboren. Michael Hahn ist staatlich geprüfter Betriebswirt und Gründer der Hahn Gruppe. 1982 wurde er Geschäftsführender Gesellschafter der Administra Immobilienverwaltungsgesellschaft mbH und weiterer Vorläufergesellschaften der heutigen Hahn Gruppe. Im Jahre 1990 gründete Michael Hahn die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und wurde deren Vorstandsvorsitzender und Mehrheitsgesellschafter. 2006 ist Michael Hahn für einige Jahre in den Aufsichtsrat als Aufsichtsratsvorsitzender gewechselt. 2011 kehrte er in den Vorstand zurück. Michael Hahn und Familie halten direkt bzw. indirekt über die HAHN Holding GmbH insgesamt 54,18 Prozent der Aktien an der Emittentin. Er ist außerdem Aufsichtsratsmitglied der deboka Deutsche Grund & Boden Kapital AG, Düsseldorf.

### **Thomas Kuhlmann**

Thomas Kuhlmann ist seit dem 1. August 2009 Mitglied des Vorstands. Er verantwortet das Immobilien Management, Recht, IT, Fonds Management für institutionelle Kunden, Rechnungswesen und die Finanzierung. Thomas Kuhlmann wurde 1970 in Wuppertal geboren. Er studierte an der Fachhochschule Düsseldorf Betriebswirtschaftslehre. Seine berufliche Laufbahn begann er bei der CommerzLeasing und Immobilien AG (heute CommerzReal) als Projektleiter. Nach der Beförderung zum Verkaufsleiter erhielt er 2001 die Prokura. 2005 wechselte Thomas Kuhlmann zur Hahn Gruppe als Leiter Vertrieb bei der Tochtergesellschaft HAHN Fonds Management GmbH. Von 2006 an war er dort als Geschäftsführer tätig.

Die Vorstandsmitglieder sind unter der Geschäftsadresse der Gesellschaft erreichbar.

### **3. Aufsichtsrat der Emittentin**

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten. Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus sechs Mitgliedern. Ein Vorsitzender und ein stellvertretender Vorsitzender werden vom Aufsichtsrat in einer Sitzung im Anschluss an die Hauptversammlung, in der alle von der Hauptversammlung zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder neu gewählt worden sind, gewählt (§ 7 Abs. 1 der Satzung).

Der derzeitige Aufsichtsrat der Gesellschaft setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Dr. Reinhard Frhr. v. Dalwigk (Aufsichtsratsvorsitzender)  
Dr. Eckart John von Freyend (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)  
Robert Löer  
Joachim Loh

Derzeit hat der Aufsichtsrat nicht die in der Satzung vorgegebene Anzahl von sechs Mitgliedern.

#### **Dr. Reinhard Frhr. v. Dalwigk**

Dr. Reinhard v. Dalwigk ist Vorstandsvorsitzender der analyticon Biotechnologies AG und Mitgesellschafter der Aderhold & Kollegen Rechtsanwalts-gesellschaft GmbH. Vom Jahr 2000 bis Mai 2010 war Herr Dr. von Dalwigk in dieser Rechtsanwalts-gesellschaft Geschäftsführer. Zuvor führte er eine eigene wirtschaftsberatende Kanzlei in Düsseldorf.

#### **Dr. Eckart John von Freyend**

Dr. Eckart John von Freyend ist Dipl.-Volkswirt und Dr. rer. pol. und war von April 1995 bis Juni 2006 Vorsitzender des Vorstandes der IVG Immobilien AG. Zuvor war Herr Dr. John von Freyend Ministerialdirektor beim Bundesministerium der Finanzen, Geschäftsführer und Gesellschafter der Verlagsgruppe Deutscher Wirtschaftsdienst John von Freyend GmbH sowie Mitglied der Hauptgeschäftsführung im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Dr. John von Freyend ist Gesellschafter der Gebr. John von Freyend GbR, Bad Honnef. Er ist Aufsichtsratsvorsitzender bei der Hamburger REIT AG, der GSW Immobilien AG und der AVECO Holding AG, Frankfurt am Main. Dr. Eckart John von Freyend ist Mitglied des Aufsichtsrats beim VNR Verlag für die deutsche Wirtschaft AG, der Investment AG für langfristige Investoren TGV und der EUREF AG. Außerdem ist er Mitglied des Verwaltungsrats bei der FMS Wertmanagement AöR und bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

#### **Robert Löer**

Robert Löer ist Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach. In den Jahren 1993 bis März 2001 war Herr Löer in leitender Funktion für die Hahn Gruppe tätig. Zuerst als Geschäftsführer der früheren Hahn-Tochtergesellschaft Administra Immobilienverwaltungsgesellschaft und später als Mitglied des Vorstands der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG.

#### **Joachim Loh**

Joachim Loh ist im Anschluss an sein Maschinenbaustudium im Jahr 1971 in die Geschäftsführung des Familienunternehmens Hailo eingestiegen und führte seine ge-

schäftlichen Aktivitäten bis 2009 unter dem Dach der Joachim Loh Unternehmensgruppe. Herr Loh ist Geschäftsführer der Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, der Joachim Loh, Industrieanlagenvertriebs GmbH sowie der Lotus Verwaltungs GmbH, alle in Haiger. Joachim Loh ist außerdem Aufsichtsratsvorsitzender der Dürr Dental AG.

Es bestehen weder verwandtschaftliche Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Aufsichtsrats noch zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats und Mitgliedern des Vorstands.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind über die Geschäftsadresse der Gesellschaft zu erreichen.

Der Aufsichtsrat verfügt über einen Prüfungsausschuss. Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Compliance, der erforderlichen Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und Honorarvereinbarungen mit den Abschlussprüfern. Dem Prüfungsausschuss gehören Dr. Eckart John von Freyend als Vorsitzender, Robert Löer und Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk an. Alle Mitglieder des Vorstands nahmen an den Sitzungen des Prüfungsausschusses regelmäßig teil.

#### **4. Potentielle Interessenkonflikte**

Der Vorstandsvorsitzende Michael Hahn ist Geschäftsführender Gesellschafter der Michael Hahn Vertriebs GmbH. Die Gesellschaft vertreibt Anteile an Immobilienfonds im Auftrag der Hahn Gruppe. In 2010 betrugen die durch die Emittentin an Herrn Hahn gezahlten Vertriebsprovisionen insgesamt rund TEUR 258. In 2011 wurden keine Anteile vertrieben. In 2012 wurden keine Vertriebsprovisionen an Herrn Michael Hahn gezahlt.

Im Übrigen hält Michael Hahn Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, die er regelmäßig im Zweitmarkt von der Hahn Gruppe erwirbt oder an sie veräußert. Solche Geschäfte bedürfen der Genehmigung des Aufsichtsrats. Sie werden stets nur genehmigt, wenn diese Geschäfte ebenso vergleichbar mit Dritten abgeschlossen worden wären.

Neben den hier aufgeführten Interessen von Michael Hahn sowie den im Abschnitt „Verträge mit nahestehenden Personen“ aufgeführten Beziehungen haben die Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands keine potentiellen Interessenskonflikte in Bezug auf Verpflichtungen gegenüber der Hahn Gruppe.

Weitere Ausführungen finden sich unter Ziffer D.X.8.b.

#### **5. Hauptversammlung**

Die Hauptversammlung ist das Organ, in dem die Aktionäre ihre Rechte innerhalb der Gesellschaft wahrnehmen können. Die Hauptversammlung findet am Sitz der Gesellschaft, in Köln oder am Sitz einer deutschen Wertpapierbörse statt. Die ordentliche

Hauptversammlung ist innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres einzuberufen.

Darüber hinaus ist die Hauptversammlung in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen einzuberufen.

Die Hauptversammlung beschließt insbesondere über:

- die Bestellung des Aufsichtsrats;
- die Verwendung des Bilanzgewinns;
- die Entlastung der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats;
- die Bestellung des Abschlussprüfers;
- Maßnahmen der Kapitalbeschaffung und der Kapitalherabsetzung; und
- Satzungsänderungen.

## 6. Corporate-Governance-Regelung

Vorstand und Aufsichtsrat der Emittentin befassen sich fortlaufend mit der Fortentwicklung der Erfüllung der Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex und begrüßen auch dessen neue Empfehlungen. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG entspricht mit einer Ausnahme sämtlichen Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010. Auf die Neufassung vom 15. Mai 2012 wurde noch kein Bezug genommen. Der vollständige Wortlaut der letzten Entsprechenserklärung ist am Ende dieses Berichts abgedruckt und ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dort sind auch die Entsprechenserklärungen der vergangenen Jahre zugänglich.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im April 2012 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 07.12.2011 den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex („DCGK“) in der Fassung vom 26.05.2010 entsprochen wurde.*

*Zukünftig wird die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG den Empfehlungen des DCGK in der Fassung vom 26.05.2010 mit Einschränkung der Empfehlung in Ziffer 5.4.6 Absatz 2. Satz 1 entsprechen.*

*Erläuterung: Ziffer 5.4.6 des Kodex empfiehlt in Absatz 2 Satz 1, dass die Mitglieder des Aufsichtsrats neben einer festen eine erfolgsorientierte Vergütung erhalten sollen. Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 06. Juni 2012 stattfindenden Hauptversammlung vorschlagen, zur Stärkung der Unabhängigkeit des Aufsichtsrats auf eine solche variable Vergütungskomponente zukünftig zu verzichten. Der Verzicht auf eine erfolgsorientierte Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird in der aktuellen Corporate Governance-Diskussion zunehmend befürwortet. Es ist zu erwarten, dass dies auch in der Neufassung des Corporate Governance Kodex 2012 entsprechend berücksichtigt wird. “*

## **X. Geschäftstätigkeit der Gesellschaft**

### **1. Historische Entwicklung**

Die Ursprungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Administra Immobilienverwaltungs GmbH, wurde 1982 in Köln gegründet. Die Gründung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG erfolgte dann 1990, ebenfalls in Köln. 1994 wurde der Unternehmenssitz nach Bergisch Gladbach verlegt. Die HAHN & Partner Beteiligungs GmbH und die Hahn & Partner GmbH & Co. KG (heutige HAHN Fonds und Asset Management GmbH) wurden 1996 gegründet. 1997 erreichte das betreute Immobilienvermögen 1 Mrd. Euro. 2002 wurde die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zur Holding umstrukturiert. 2003 überschritt das betreute Immobilienvermögen die Marke von 1,5 Mrd. Euro. Im Jahre 2004 begründete die Hahn Gruppe eine bedeutende Kooperation mit der MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft, einer Tochter der Münchener Rück und Ergo. Im Rahmen der Kooperation übernimmt die Hahn Gruppe das Asset- und Property-Management für den Spezialfonds „MEAG German Superstores“. 2006 erreichte das betreute Immobilienvermögen der Hahn Gruppe die Marke von 2 Mrd. Euro. Im Oktober 2006 ging die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG an die Börse. Im Rahmen des IPO wurden 2 Mio. Aktien über eine Kapitalerhöhung bei nationalen und internationalen Investoren platziert. 2008 vollzog die Hahn Gruppe den Einstieg in das institutionelle Fondsgeschäft. Das erste institutionelle Produkt war der gemeinsam mit der LRI Invest S.A. konzipierte HAHN-FCP-FIS – German Retail Fund. Im Juli 2011 führte die Emittentin eine Kapitalerhöhung über 1.001.430 neue Stückaktien durch. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich auf 13.001.430 Euro.

### **2. Beschreibung der Geschäftstätigkeit**

Die Hahn Gruppe konzipiert Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Zu diesem Zweck erwirbt und veräußert die Hahn Gruppe Immobilien bzw. Anteile an Immobilienobjekten. Sie ist ein Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien.

Im Rahmen des Fonds Management ist die Hahn Gruppe u.a. für die Konzeption, das Management und die fortlaufende Anlegerbetreuung von privaten und institutionellen Fonds, die sowohl in Einzelobjekte als auch in Portfolios investieren, verantwortlich. Die Hahn Gruppe ist zuständig für die Anlageentscheidungen und das Reporting bei den Fondsprodukten. Sie verantwortet zudem die Betreuung und Unterstützung der Anleger und sämtlicher Vertriebspartner. Die Vermittlung der Fonds- und Eigenkapitalfinanzierungen wird ebenfalls von der Hahn Gruppe übernommen.

Die Hahn Gruppe verfügt über ein breit diversifiziertes Kundenportfolio: Im Privatkundengeschäft vertreibt das Unternehmen seine Produkte an eine Vielzahl von Anlegern bzw. Investoren. Zum 31. Dezember 2011 betreute das Fonds Management 3.325 Anleger. Die vollständigen Vertriebslinien sind die Konzeption und der Vertrieb von geschlossenen Immobilienfonds unter der Marke „Pluswertfonds“ sowie von Privatplatzierungen für vermögende Privatanleger. Ebenso wird der Verkauf von Einzelobjekten an Direktinvestoren betrieben. Ein weiterer Baustein ist die Verwaltung von institutionellen Immobilien-Spezialfonds und das Management der platzierten Fonds. Das betreute Immobilienvermögen beträgt aktuell rund 2,3 Mrd. Euro, bei über 150 Immobilienstandorten.

Im Sinne eines ganzheitlichen Asset Managements betreut die Hahn Gruppe die Immobilieninvestments über den gesamten Lebenszyklus hinweg. Dazu ist ein umfangreiches Leistungsspektrum erforderlich. Zu den immobiliennahen Dienstleistungen der Hahn Gruppe zählen u.a. alle Maßnahmen zur langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung der verwalteten Immobilienobjekte. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für die Neu- und Nachvermietung verantwortlich und übernimmt die Entwicklung – überwiegend in Kooperation mit namhaften Projektentwicklern – und Revitalisierung von Immobilien. Das Asset Management beinhaltet außerdem das Center Management, welches für ausgesuchte größere Immobilienobjekte wahrgenommen wird, beispielsweise Fachmarkt- oder Shopping-Center. Die Abwicklung aller Ankaufs- und Verkaufstätigkeiten verantwortet schließlich das Einkaufs-/ Verkaufsteam. Das Property Management ist für die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Betreuung der Immobilien zuständig.

Ziel der Hahn Gruppe ist es, das verwaltete Vermögen kontinuierlich zu erhöhen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementträgen bildet. Um zusätzliche Ertragschancen zu realisieren, beteiligt sich die Hahn Gruppe auch an aufgelegten Immobilienfonds über Co-Investments.

Es liegen keine Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin vor, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

### **3. Marktumfeld**

Die Hahn Gruppe investiert grundsätzlich nur in Immobilien, die überwiegend für den Einzelhandel genutzt werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem großflächigen Einzelhandel. Dies bedeutet, dass die Verkaufsfläche der Immobilien mindestens 800 qm beträgt. Die Gesellschaft hat sich dabei auf die Betriebsformen SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte, filialisierter Fachhandel und Discounter spezialisiert. Mit Ausnahme einzelner, großer SB-Warenhäuser und Baumärkte investiert sie grundsätzlich nur in Agglomerationsformen des Einzelhandels (mehrere Betreiber an einem Ort). Dies können Fachmarktzentren, Shopping-Center oder innerstädtische Geschäftshäuser sein. Im Fokus stehen dabei Objekte mit einem hohen Maß an Investitionssicherheit. Diese begründet sich außerorts durch die Regulierung der Baunutzungsverordnung, die in gewissem Maße einen Bestands- bzw. Wettbewerbsschutz bietet. Im innerstädtischen Bereich lässt sich zusätzliche Sicherheit durch den Fokus auf stark frequentierte Einkaufslagen bzw. langjährig etablierte Einzelhandelsstandorte erreichen.

Die Immobilienstandorte befinden sich aktuell ausschließlich in Deutschland. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den kauf- und wachstumstarken Regionen in Westdeutschland, insbesondere den Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Bayern.

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

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

Im Jahr 2012 nahmen lt. Statistischem Bundesamt die Umsätze im deutschen Einzelhandel von Januar bis Mai nominal um 2,3 Prozent und real um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu. Im Mai 2012 wurden im Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren nominal 2,6 Prozent und real 0,1 Prozent mehr umgesetzt als im Vorjahr. Dagegen lagen die durch das Statistische Bundesamt ermittelten Umsätze im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln im Mai nominal (-0,1 Prozent) und real (-1,7 Prozent) niedriger als im Vorjahresmonat.

Der Investmentmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien wies nach Angaben von CB Richard Ellis zum Jahresende 2011 ein Transaktionsvolumen von 22,62 Mrd. Euro (+18 Prozent) auf. Nur in den Boomjahren 2006/2007 wurde in Deutschland gemäß CB Richard Ellis mehr investiert. Die Bedeutung der ausländischen Investoren nahm weiter zu. Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen avancierte die Einzelhandelsimmobilie in 2011 gemäß den Ausführungen von CB Richard Ellis in ihrem Market View Retail Investment Report 2011 zur beliebtesten Nutzungsart innerhalb der Assetklasse Gewerbeimmobilien: Mit 10,55 Mrd. Euro wurde fast jeder zweite Euro (47 Prozent) in eine Handelsimmobilie investiert. Im Vorjahr lag der Anteil noch bei 36 Prozent. Zweitstärkste Nutzungsart waren Büroimmobilien mit 36 Prozent (Quelle: Alle Zahlen in diesem Absatz stammen aus dem CB Richard Ellis Retail Investment Report 2011).

Das gewerbliche Transaktionsvolumen belief sich laut CB Richard Ellis in den ersten sechs Monaten 2012 auf rund 9,4 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahresergebnis entspricht dies einem Rückgang um 15 Prozent. Im ersten Halbjahr 2012 waren Büroimmobilien die beliebteste Anlageklasse. Auf sie entfielen mit knapp 4,4 Mrd. Euro rund 46 Prozent des Investitionsvolumens. Investitionen in Einzelhandelsimmobilien hatten gemäß CB Richard Ellis mit 3,2 Mrd. Euro einen Anteil von rund einem Drittel am Gesamtvolumen. Die Spitzenrenditen für Einzelhandelsobjekte blieben trotz des hohen Nachfragedrucks konstant. Mit einem Anteil von 45 Prozent am Gesamtumsatz waren Shopping-Center bei den Einzelhandelsimmobilien-Investoren im ersten Halbjahr 2012 am beliebtesten. Auf dem zweiten Platz folgten Fach- und Supermärkte mit einem Anteil von 29 Prozent. Auf innerstädtische Geschäftshäuser entfielen 23 Prozent des Investmentumsatzes (Quelle: Alle Zahlen in diesem Absatz stammen aus dem CB Richard Ellis Retail Investment Report 2011).

Der Markt für geschlossene Fondsbeteiligungen entwickelte sich in 2011 sehr stabil. Das prospektierte Eigenkapital lag gemäß der Branchenstatistik des VGF (Verband Geschlossene Fonds e.V.) bei nahezu unveränderten 5,85 Mrd. Euro (+0,2 Prozent). Die Stimmung in der Branche ist dennoch eingetrübt, da bis auf Immobilienfonds fast alle Assetklassen mit rückläufigen Platzierungszahlen konfrontiert wurden. Die Anlageklasse Immobilien Deutschland legte gemäß der Branchenstatistik des VGF in 2011 um 38 Prozent auf 2,2 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr zu. Mit einem Anteil von

38,2 Prozent am Gesamtmarkt waren deutsche Immobilien die mit Abstand beliebteste Anlageklasse. Mit einem Anteil von 13,6 Prozent auf Rang zwei standen ausländische Immobilienfonds. Sie verzeichneten einen Zuwachs von rund 10 Prozent. In- und ausländische Immobilieninvestments repräsentierten damit mehr als die Hälfte des gesamten Markts für geschlossene Beteiligungen (Quelle: Alle Zahlen aus diesem Absatz stammen aus der Branchenstatistik des VGF für 2011, welche die durch die Mitgliedsunternehmen gemeldeten Platzierungszahlen zusammenfasst).

Das platzierte Eigenkapital der im Verband Geschlossene Fonds e. V. (VGF) organisierten Mitgliedsunternehmen stieg lt. Pressemitteilung vom 8. August 2012 im zweiten Quartal 2012 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4 Prozent auf 796,5 Mio. Euro. Einen Nachfrageanstieg von 23 Prozent verzeichneten gemäß VGF Immobilienfonds mit Objekten in Deutschland. Ihr Anteil am Gesamtvolumen im ersten Quartal 2012 belief sich mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen von 258,3 Mio. Euro auf 32,4 Prozent.

#### **4. Wettbewerb**

Die Hahn Gruppe steht im Wettbewerb zu zahlreichen Fondsemissionshäusern und Asset Managern. Die Wettbewerber sind teilweise deutlich größer in Bezug auf Platzierungs- und betreute Investmentvolumina. Im Marktsegment für deutsche Handelsimmobilien hält die Hahn Gruppe dennoch eine bedeutende Stellung inne (Quelle: FeriEuroRating Services AG, „Gesamtmarktstudie der Beteiligungsmodelle 2011“). Sie ist ein großer Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien und eines der platzierungsstärksten Fondsemissionshäuser für geschlossene Einzelhandelsimmobilienfonds (VGF, Verband Geschlossene Fonds, „Branchenzahlen 2011“).

#### **5. Trendaussagen**

Die Bundesregierung erwartet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht vom 18. Januar 2012 für 2012 einen weiteren Anstieg der durchschnittlichen Erwerbstätigenzahl auf rund 41,3 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote würde demnach in 2012 von 7,1 auf 6,8 Prozent zurückgehen. Das sind gute Rahmenbedingungen für den Konsum bzw. den Einzelhandel in Deutschland. So bestätigt der Handelsverband Deutschland (HDE) in seiner am 29. März 2012 veröffentlichten Pressemitteilung die Umsatzprognose für 2012 von um 1,5 Prozent steigenden Einzelhandelsumsätzen. Für das zweite Halbjahr des Jahres 2012 geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in seinem Konjunkturbarometer vom 26. Juli 2012 davon aus, dass sich das Wirtschaftswachstum in Deutschland abschwächen aber weiterhin positiv entwickeln wird.

Das Wachstumsszenario für die Eurozone lässt erwarten, dass sich der lockere geldpolitische Kurs der EZB auch in 2012 fortsetzen wird. Dies sollte gemäß der Zinsprognose der Landesbank Berlin vom 19. Juli 2012 sich in einem gleich bleibend niedrigen Zinsniveau manifestieren. Andererseits wird die Kreditverfügbarkeit für mittelständische Unternehmen durch die vom Gesetzgeber geforderte, höhere Eigenkapitalausstattung der Banken in den kommenden Jahren beeinträchtigt werden (Quelle: Auswirkungsstudie Basel III, Die Folgen für den deutschen Mittelstand, Bundesverband mittelständischer Wirtschaft, BVMW, August 2011).

Aufgrund der großen Renditedifferenz zwischen erstklassigen Immobilien-Investments und langfristigen Anleihen des Bundes tendierten institutionelle Investoren lt. Marktbericht von CB Richard Ellis zum ersten Halbjahr 2012 im gewerblichen Immobilien-Investmentmarkt Deutschland dazu, den Anteil des Immobilienvermögens am Investmentportfolio weiter zu erhöhen. Die Analysten erwarten für das Gesamtjahr bei einem tendenziellen Nachfrageüberhang ein stabiles Preisniveau bei deutschen Immobilien.

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

Seit dem letzten geprüften Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Gesellschaft gegeben.

## **6. Investitionen**

Am 14. März 2012 hat die Hahn Gruppe die Einzelhandelsimmobilie Warrington-Platz 10 in Hilden erworben. Das Asset Management der Hahn Gruppe wird die im Jahr 1980 erbaute ehemalige Hertie-Immobilie in den kommenden Monaten umfassend modernisieren und zu einem attraktiven Einkaufszentrum in zentraler Lage von Hilden entwickeln. Aktuell steht das Objekt leer. Die geplante Mietfläche nach der Revitalisierung liegt bei 6.500 m<sup>2</sup>. Die beiden Ankermieter Saturn und Kaiser's haben bereits in diesem frühen Planungsstadium rund 70 Prozent der gesamten Mietfläche langfristig angemietet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 17 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist für Ende 2012 / Anfang 2013 geplant. Im Anschluss soll die Immobilie bei privaten oder institutionellen Anlegern platziert werden.

Mit Übergang 31. Juli 2012 hat die Hahn Gruppe außerdem ein Fachmarktzentrum in Jever erworben. Das 2006 errichtete Objekt mit einer Gesamt-Mietfläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup> ist langfristig vermietet. Auf dem rund 35.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück stehen rund 500 Parkplätze zur Verfügung. Die Immobilie mit einem Investitionsvolumen von rund 25 Mio. Euro ist noch in diesem Jahr für die Fondsplatzierung im Privatkundengeschäft vorgesehen.

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben derzeit keine weiteren wesentlichen Investitionen beschlossen.

## **7. Beschäftigte**

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 waren 66 aktive Mitarbeiter im Konzern beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um 10 Personen.

## **8. Wesentliche Verträge**

### **a) Wesentliche Darlehensverträge und Haftungsverhältnisse**

Die Bankverbindlichkeiten der Hahn Gruppe setzten sich zum 30. Juni 2012 wie folgt zusammen (inkl. Vergleichszahlen aus dem Vorjahr):

Fälligkeit	Art	Zinsbindung	Fällig- keit	Zinssatz	30.06.2012	31.12.2011
					TEUR	TEUR
<b>Langfristig</b>						
		fest *	2013	4,95%	156	-
		fest *	2013	4,58%	6.491	6.820
		variabel	2016	3-Monats-Euribor	139	139
<b>Langfristig gesamt</b>					<b>6.786</b>	<b>6.959</b>
<b>Kurzfristig</b>						
	Kontokor- rent	variabel			3.324	4.100
	Darlehen	variabel	2012	3-Monats-Euribor + 2,0 Marge	2.736	2.457
		variabel	2012	3-Monats-Euribor + 2,1 Marge	4.430	-
		fest *	2012	2,77%	1.112	1.112
		fest	2011	3,00%	-	1.128
		fest *	2011	4,95%	-	463
		fest *	2012	5,83%	2.440	2.440
		fest *	2012	4,58%	647	629
		fest	2012	6,72%	243	364
<b>Kurzfristig gesamt</b>					<b>14.932</b>	<b>12.693</b>

\* fest aufgrund Zinssicherungsvereinbarung

Zum 30. Juni 2012 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TEUR 6.212 (31.12.2011: TEUR 8.394) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen TEUR 8.685 (31.12.2011: TEUR 3.341). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds in der Regel auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

Die ausgewiesenen Darlehen außerhalb der Fondsebene zum Stichtag 30. Juni 2012 wurden zum Erwerb von Anteilen aufgenommen. Sie sind jeweils durch die Abtretung der Anteile und durch Abtretung der eingetragenen Grundpfandrechte der auf Ebene der Objektgesellschaft finanzierenden Bank gesichert.

Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Höhe von TEUR 779 (31.12.2012: TEUR 5.246) sind zur Sicherung des entsprechenden Finanzierungsdarlehens an die Bank abgetreten.

Im Rahmen einer Platzierung eines Pluswertfonds wurden diverse Gelder in 2012 von potentiellen Zeichnern vor Abwicklung vereinnahmt. Diese belaufen sich auf TEUR 1.357. Eine Abwicklung und die damit einhergehende Rückzahlung der Darlehen ist in 2012 vorgesehen.

Es bestehen weitere erhaltene kurzfristige Darlehen von diversen Geschäftspartnern, welche zum 30. Juni 2012 in Höhe von TEUR 7.711 valutieren. Eine endfällige Tilgung ist jeweils in Verbindung mit Fondsplatzierungen in 2012 vorgesehen.

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

	30. Juni 2012	31. Dezember 2011
Bankbürgschaften	TEUR 15.414	TEUR 15.548
Verwertungsgarantien	TEUR 45	TEUR 45

Zum 30. Juni 2012 waren TEUR 2.040 (31. Dezember 2011: TEUR 1.834) lfd. Bankguthaben an Kreditinstitute verpfändet. Die Bankbürgschaften enthalten mit 10 Mio. Euro eine aus den Vorjahren stammende Bürgschaft zugunsten eines deutschen Kreditinstituts. Die weiteren 5 Mio. Euro resultieren aus fünf bereits aus dem Vorjahr stammenden Bürgschaften gegenüber diversen deutschen Kreditinstituten.

Bei dem initiierten FCP-FIS – German Retail Fund besteht eine Zeichnungsverpflichtung von 30 Mio. Euro. Davon wurden bereits 15 Mio. Euro geleistet. Der HAHN FCP-FIS – German Retail Fund ist der erste Teilfonds des Umbrella-Fonds HAHN FCP-FIS, der wiederum als ein Fonds commun de placement (FCP) à compartiments multiples gemäß den Vorschriften des Luxemburger Gesetzes über spezialisierte Investmentfonds vom 13. Februar 2007 konzipiert ist.

#### **b) Wesentliche Verträge mit nahe stehenden Personen**

Als nahe stehende Personen und Unternehmen gemäß IAS 24 gelten für die Hahn Gruppe die Personen und Unternehmen, die die Gruppe beherrschen bzw. einen maßgeblichen Einfluss auf diese ausüben oder durch die Gruppe beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wird zu 50,23 Prozent von der HAHN-Holding GmbH und diese wiederum zu 78,95 Prozent von Herrn Michael Hahn gehalten, der (zusammen mit anderen Familienmitgliedern) darüber hinaus auch noch rund 3,95 Prozent der Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG direkt hält. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH und deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden, die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie die Tochter- und assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahe stehende Personen und Unternehmen definiert.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe einen maßgeblichen Einfluss besitzt, lag zum Halbjahr 2012 bei TEUR 176.

Gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften bestanden zum 30. Juni 2012 Forderungen in Höhe von TEUR 376. Die Verbindlichkeiten lagen bei TEUR 1.620. Zum Bilanzstichtag 30. Juni

2012 lagen die Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen bei TEUR 233. Die Verbindlichkeiten beliefen sich auf TEUR 745. Die Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften betragen TEUR 72,5. Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Ende des Halbjahres eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.601.

Michael Hahn hat persönliche Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe und der von ihr verwalteten Immobilienfonds übernommen, die zum Bilanzstichtag 30. Juni 2012 bei TEUR 164 valutierten. Im Halbjahr 2012 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaft von der Hahn Gruppe eine Provision in Höhe von 400 Euro (Geschäftsjahr 2011: 1.000 Euro) erhalten.

Herr Michael Hahn wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen mit Vertrag vom 6. November 2009 ein Darlehen in Höhe von TEUR 119 gewährt. Das Darlehen valutiert am Stichtag 30. Juni 2012 mit TEUR 120.

Herr Michael Hahn hat der HAHN-Immobilien-Beteiligung AG mit Vertrag vom 21. September 2011 ein Darlehen in Höhe von TEUR 600 gewährt. Dieses Darlehen bestand noch in ausgewiesener Höhe am 30. Juni 2012.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligung AG hat an verschiedene mit der Albatros Immobilien GmbH verbundene Unternehmen Darlehen gewährt, von denen im Geschäftsjahr 2011/2012 TEUR 3.001 zurückgeführt wurden, so dass zum 30. Juni 2012 Darlehensforderungen in Höhe von TEUR 1.493 ausstanden. Nach Wertberichtigungen aus den Jahren vor 2006 valutieren diese zum 30. Juni 2012 mit TEUR 355.

Michael Hahn ist Geschäftsführender Gesellschafter der Michael Hahn Vertriebs GmbH. Die Gesellschaft vertreibt Anteile an Immobilienfonds im Auftrag der Hahn Gruppe. In 2012 wurden keine Vertriebsprovisionen an Herrn Michael Hahn gezahlt.

## **9. Finanzielle Informationen über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und ausgewählte Finanzinformationen**

Die Konzern-Jahresabschlüsse zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2010 wurden von Emittentin nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt und von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Halbjahreskonzernabschlüsse sind ungeprüft.

Die Einzelabschlüsse der Emittentin zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 und 31. Dezember 2010 wurden von der Emittentin nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt und von der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Konzernabschluss Angaben in TEUR	HI/2012*	HI/2011*	2011	2010
Umsatz	17.024	8.361	69.591	101.481
EBIT	-461	-2.551	2.039	6.587
EBT	-687	-2.795	1.769	4.689
Periodenergebnis	-558	-2.735	1.040	-1.073
Mittelzu/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätig- keit	-1.670	-6.732	3.799	4.062
EK-Quote in Prozent**	34,5	20,7	33,9	20,7

\* ungeprüft \*\*errechnet (Eigenkapital/Bilanzsumme); ungeprüft

Alle in diesem Kapitel in den Tabellen dargestellten Finanzinformationen sind auf volle TEUR kaufmännisch gerundet.

Seit dem letzten geprüften Konzernabschluss zum Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.

## 10. Rechtsstreitigkeiten

Die Entlastung der beiden ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, des Herrn Bernhard Schoofs und des mittlerweile verstorbenen Herrn Norbert Kuhn, ist gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 6. Juni 2012 wiederholt für das Geschäftsjahr 2009 vertagt worden. Ebenso wurde die Entlastung des Herrn Bernhard Schoofs für das Geschäftsjahr 2010 erneut vertagt. Hintergrund sind mögliche Geschäftsführungspflichtverletzungen im Rahmen des Ankaufs von Anteilen an drei Immobiliengesellschaften. Die Emittentin hat deshalb auch Zahlungen für die betroffenen Vorstände seit Juni 2010 eingestellt und wurde daraufhin von den beiden ehemaligen Vorständen vor dem Landgericht Köln auf Zahlung der offenen Forderungen verklagt. Die Emittentin erklärte ihrerseits jeweils die Aufrechterhaltung 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.

Im Übrigen sind die Emittentin und die Gesellschaften der Hahn-Gruppe nicht an staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich solcher Verfahren, die nach Kenntnis der Gesellschaft noch eingeleitet werden könnten) beteiligt, die im Zeitraum der letzten zwölf Monate bestanden haben oder abgeschlossen wurden, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin oder der Hahn-Gruppe auswirken bzw. in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

## 11. Keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition

Seit dem letzten geprüften Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 ist keine wesentliche Veränderung in der Finanzlage oder der Handelsposition der Hahn-Gruppe eingetreten.

## **E. INFORMATIONEN ZU DEN INHABER-TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN**

### **I. Rechtsvorschriften für die Schaffung der Wertpapiere**

Der Inhalt einer Inhaberschuldverschreibung ist nur in den Grundzügen in den §§ 793 ff. BGB gesetzlich näher definiert. Es bieten sich einem Emittenten vielfältige Möglichkeiten, die jeweiligen Anleihebedingungen zu gestalten. Eine Schuldverschreibung ist ein Wertpapier, mit dem die Leistung einer bestimmten Geldsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt versprochen wird. Im Gegenzug für diese Leistung erhält der Anleger als Anleihegläubiger einen festen Zins auf das überlassene Kapital. Zudem hat der Anleger das unbedingte und unwiderrufliche Recht auf die volle Rückzahlung des Anleihe-Kapitals zu einem festgelegten Datum. Die Emittentin als Anleiheschuldnerin haftet mit ihrem gesamten Vermögen für die versprochenen Zinszahlungen und die Rückzahlung des Anleihe-Kapitals. Nach den Anleihebedingungen hat die Emittentin das Recht, die Anleihe insgesamt bereits vor dem festgelegten Datum zu kündigen. In diesem Fall würde das Anleihe-Kapital vorzeitig an die Anleihegläubiger zurückgezahlt; weitere Zinszahlungen erfolgen dann nicht mehr.

Mit dem Kauf / der Zeichnung der in diesem Wertpapierprospekt angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen wird der Käufer Gläubiger, also Kreditgeber der Emittentin. Es handelt sich nicht um eine unternehmerische Beteiligung. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind nicht mit Stimmrecht ausgestattet und gewähren keinerlei Geschäftsführungsbefugnisse oder Mitspracherechte und keine Teilnahmerechte an den Gesellschafterversammlungen. Der Anleihegläubiger hat einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Emittentin zum Zeitpunkt der Fälligkeit auf Rückzahlung seines eingesetzten Kapitals nebst laufender Zinszahlung.

Die Ausgabe von Inhaber-Teilschuldverschreibungen ist bei einer Aktiengesellschaft eine Geschäftsführungsmaßnahme. Die Hauptversammlung muss hierbei nicht beteiligt werden. Der Vorstand der Emittentin hat mit Datum vom 3. September 2012 der Ausgabe der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zugestimmt.

### **II. Verwendung des Emissionserlöses**

Der Nettoerlös aus dem Angebot der Inhaber-Teilschuldverschreibungen soll wie folgt verwendet werden:

- 10,689 Mio. Euro werden für die Ablösung von bestehenden Darlehen bei verschiedenen Banken eingesetzt, welche die Hahn AG zur Finanzierung der Spezialfonds-Anteile, welche nunmehr der Besicherung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen dienen sollen, eingesetzt hat. Die Anleihe-Sicherheiten sind derzeit noch mit erstrangigen Pfandrechten zugunsten dieser Banken belastet. Diese Banken haben der Emittentin gegenüber erklärt, dass sie die Anleihe-Sicherheiten zur erstrangigen Verpfändung an den Treuhänder freigeben werden, sobald die bei ihnen derzeit noch bestehenden Darlehen abgelöst worden sind. Die Ablösung dieser Darlehen wird der Treuhänder unmittelbar nach erfolgreichem Abschluss der Ersten Angebotsphase aus den der

Emittentin durch den Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zugeflossenen Mitteln vornehmen. Es handelt sich hierbei folgende Darlehen:

- 6.820.000 Euro (Finanzierung HAHN FCP-FIS)
  - 317.485 Euro (Finanzierung HAHN FCP-FIS)
  - 1.112.345 Euro (Finanzierung MEAG GSS)
  - 2.439.641 Euro (Finanzierung MEAG GSS)
- Die verbleibenden Mittel sollen insbesondere für die Ankaufsfinanzierung im Privatkundengeschäft eingesetzt werden. Der Mittelbedarf im Fondsgeschäft resultiert aus der kurz- bis mittelfristigen Ankaufsfinanzierung von Immobilien, Grundstücken und Anteilen an Objektgesellschaften, die nach erfolgter Konzeption in privaten Fondsvehikeln als Pluswertfonds oder auch Privatplatzierungen platziert werden sollen.
  - Weiterhin sind der Ausbau des privaten und institutionellen Fondsgeschäfts und die weitere Expansion des Unternehmens vorgesehen. Folgende Mittelverwendung steht dabei insbesondere im Fokus, wobei die Gesellschaft letztlich frei in der Verwendung des Emissionserlöses ist, und die zeitliche Reihenfolge bzw. Priorisierung offen ist:
    - **Management weiterer institutioneller Fondsvehikel**

Die Emittentin plant, ihr erfolgreiches institutionelles Fondsgeschäft auszubauen. Dazu beabsichtigt sie, neue institutionelle Fonds zu verwalten. Für die Konzeption dieser Fonds sowie für die mögliche Akquisition eines Startportfolios sind entsprechende Investitionen notwendig, die aus dem Emissionserlös geleistet werden könnten.
    - **Erwerb von strategischen Beteiligungen**

Die Gesellschaft prüft weiterhin den Erwerb von strategischen Beteiligungen, welche das weitere Wachstum der Hahn Gruppe unterstützen soll. Die Eigenschaften der gesuchten Beteiligungen orientieren sich eng an der bestehenden Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Die Zukäufe hätten die Zielrichtung, den Zugang zu Immobilienobjekten auszubauen bzw. weiteres Know-how für das Asset- und Fonds-Management zu gewinnen.
    - **Ausbau der Projektentwicklungstätigkeiten**

Neben dem Erwerb von fertigen Immobilien betätigt sich die Gesellschaft auch in der Modernisierung/Revitalisierung und Bauprojektentwicklung von Handelsimmobilien. Mit den zusätzlichen Mitteln aus der Emission könnten zusätzliche Objekte realisiert werden, die die Gesellschaft dabei unterstützen, das Platzierungsvolumen zu erhöhen und die Immobilieneinstandspreise zu senken.

Die zeitliche Reihenfolge bzw. die Priorisierung der genannten Mittelverwendungsmöglichkeiten, wie auch die Höhe der der Beträge, die für einzelne Maßnahmen benötigt werden, hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, die sich gegenwärtig noch nicht abschließend bestimmen lassen.

Der Emittentin fließt im Rahmen des Angebots der Emissionserlös aus dem Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen abzüglich der von der Emittentin zu tragenden Emissionskosten zu. Sofern alle Teilschuldverschreibungen planmäßig platziert werden können, werden die Emissionskosten voraussichtlich 5 Prozent des Gesamtnennbetrags ausmachen. Daraus errechnet sich ein Nettoemissionserlös von 95 Prozent bzw. 19,0 Mio. Euro. Sollte die Anleihe nur in Höhe des von der Emittentin festgelegten Mindestplatzierungsvolumens von 12,0 Mio. Euro platziert werden, beträgt der Nettoemissionserlös 11,4 Mio. Euro.

### **III. Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen, die an dem Angebot beteiligt sind**

Die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG, Düsseldorf, hat ein geschäftliches Interesse an der Durchführung des Angebotes, da sich ihre Vergütung nach der Höhe des erzielten Emissionserlöses bemisst.

Nach Kenntnis der Emittentin hat keine weitere Person, die an dem Angebot der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beteiligt ist, ein wesentliches eigenes Interesse an dem Angebot.

### **IV. Gegenstand des Angebots**

Bei den angebotenen Wertpapieren handelt es sich um Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen haben die Identifikationsnummer (ISIN) DE000A1EWNF4 und die Wertpapierkennnummer A1EWNF.

Die Emittentin bietet im Wege eines öffentlichen Angebots in Deutschland Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennwert von bis zu 20.000.000 Euro mit einer Stückelung von jeweils 1.000 Euro Nennbetrag je Inhaber-Teilschuldverschreibung an. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden ab dem 1. Oktober 2012 mit 6,25 Prozent jährlich verzinst. Die Zinsen werden jeweils nachträglich halbjährlich am 1. April und am 1. Oktober eines jeden Jahres, dem Zinszahlungstag, erstmalig am 1. April 2013 gezahlt.

Die Emittentin wird die Platzierung der Anleihe nur durchführen, wenn während der Ersten Angebotsphase vom 10. bis 28. September 2012 Inhaber-Teilschuldverschreibungen in der Höhe von mindestens 12.000.000 Euro („Mindestplatzierungsvolumen“) gezeichnet werden.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden über ihre gesamte Laufzeit in einer oder mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthaler Allee 6, 65760 Eschborn („Clearstream“), verwahrt werden. Aufgrund der Globalverbriefung ist ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine während der gesamten Laufzeit der Anleihe ausgeschlossen.

In Deutschland sollen die Inhaber-Teilschuldverschreibungen vom Beginn des Angebotszeitraums bis zum 28. September 2012 durch ein öffentliches Angebot durch die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG über die Zeichnungsfunktionalität, die über die Börse Düsseldorf AG, Düsseldorf, im Handelssystem XONTRO bereitgestellt wird

(die „Zeichnungsfunktionalität“) platziert werden. Interessenten, die Kaufanträge stellen möchten, können über ihre jeweilige Depotbank einen entsprechenden Auftrag für die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen in der Zeichnungsfunktionalität erteilen. Die Depotbank muss dabei als Handelsteilnehmer an der Börse Düsseldorf AG zugelassen sein, einen XONTRO Anschluss haben und zur Nutzung der Zeichnungsfunktionalität berechtigt und in der Lage sein. Nach dem 28. September 2012 bis zum Ende des Angebotszeitraums ist eine Zeichnung nur noch unmittelbar bei der Emittentin möglich. Die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG, Düsseldorf, wird dabei im Rahmen des öffentlichen Angebotes in Deutschland die Abwicklung der Kaufanträge und die wertpapiertechnische Abwicklung übernehmen. Zeichnungsaufträge institutioneller Kunden, von Kunden ohne Handelszulassung an der Börse Düsseldorf AG oder von Zeichnungsinteressenten nach Ende der technischen Zeichnungsmöglichkeit über die Börse Düsseldorf AG sind direkt bei der SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG einzureichen.

Weiterhin werden die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Rahmen von Privatplatzierungen bei ausgewählten institutionellen Investoren in der Schweiz, Österreich und in Frankreich durch die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG und die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG angeboten.

Die Emittentin legt zur Bindung von Lieferanten, Handelspartnern und sonstigen mit dem Unternehmen verbundenen Personen/Institutionen sowie zur Sparförderung bei Mitarbeitern ein „Friends and Family Programm“ auf. In dessen Rahmen wird ein Anteil von 5 Prozent (bzw. eine Summe von 1,0 Mio. Euro nominaler Zeichnungssumme) an der Emissionssumme für eine bevorrechtigte Zeichnung via Zeichnungsschein reserviert. Mitarbeiter können bei der Zeichnung einen Rabatt von 4 Prozent erhalten, Dritten wird im Rahmen des „Friends and Family Programms“ die Zeichnung zum Emissionspreis, jedoch mit bevorrechtigter Zuteilung, offeriert. Eine Mindesthaltedauer (Lock-up Periode) ist für die Teilnehmer am „Friends and Family Programm“ nicht vorgesehen. Nicht abgerufene Kontingente des „Friends and Family Programms“ werden von der Emittentin im Rahmen des übrigen Zuteilungsprozesses zugeteilt. Zeichnungen im Rahmen des „Friends and Family Programms“ sind bereits eine Woche vor Beginn des öffentlichen Angebots möglich.

Die Emittentin beabsichtigt, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf AG im Marktsegment „**der mittelstandsmarkt**“ einbeziehen zu lassen.

Die Emittentin ist berechtigt, jederzeit Inhaber-Teilschuldverschreibungen am Markt oder anderweitig zurückzukaufen.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden am 1. Oktober 2017 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden während der Ersten Angebotsphase vom 10. bis 28. September 2012 sowie, sofern während der Ersten Angebotsphase das Mindestplatzierungsvolumen in Höhe von 12.000.000 Euro erreicht wurde, während der Zweiten Angebotsphase vom 1. Oktober 2012 bis zum 3. September 2013 in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich angeboten.

Der Ausgabepreis entspricht dem Nennbetrag zuzüglich, soweit die Zeichnung erst während der Zweiten Angebotsphase erfolgt, ab dem 1. Oktober 2012 anfallender Stückzinsen.

## **V. Übertragbarkeit**

Der Verkauf, die Übertragung oder die Vererbung und der damit einhergehende Eigentumsübergang bedürfen keiner Zustimmung durch die Emittentin. Die Verfügung erfolgt durch Abtretung des in der Globalurkunde verbrieften Rechts in der jeweiligen Höhe. Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind außerbörslich frei übertragbar.

## **VI. Zahlstelle, Depotstelle**

Die Emittentin hat folgende Zahlstelle benannt:

Bankhaus Neelmeyer AG  
Am Markt 14-16  
28195 Bremen  
Telefax: 0421 / 3603-153

Depotstelle für die Globalurkunde(n) ist die Clearstream Banking AG, Mergenthaler Allee 6, 65760 Eschborn.

## **VII. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Form und Inhalt der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Gläubiger und der Emittentin bestimmen sich nach deutschem Recht. Für alle Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland maßgeblich. Als Gerichtsstand wird – soweit dies gesetzlich zulässig ist – der Sitz der Gesellschaft (Bergisch-Gladbach) vereinbart.

## **VIII. Währung**

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden in Euro begeben. Sämtliche Zahlungen werden ebenfalls in Euro geleistet.

## **IX. Status und Rang**

Insoweit der Nominalwert der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und die gemäß den Anleihebedingungen zu zahlenden Zinsen den Wert der von der Emittentin zur Verfügung gestellten Sicherheiten übersteigen, begründen die Inhaber-Teilschuldverschreibungen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

## **X. Zinssatz**

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden jeweils, bezogen auf ihren Nennbetrag, halbjährlich vom 1. Oktober bis zum 31. März des Folgejahres sowie vom 1. April bis zum 30. September (jeweils einschließlich) mit nominal 6,25 Prozent pro Jahr verzinst. Soweit Zinsen für weniger als ein Jahr zu zahlen sind, so werden die Zinsen auf der Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage geteilt durch die Anzahl der Tage (365 bzw. 366) im jeweiligen Zinsjahr berechnet (Methode act./act. nach der europäischen Zinsberechnungsregel).

## **XI. Laufzeit, Zins- und Rückzahlungstermine, Rückzahlungsverfahren**

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen haben eine Laufzeit von 5 Jahren bis zum 1. Oktober 2017. Die Zinsen werden halbjährlich vom 1. Oktober bis zum 31. März des Folgejahres sowie vom 1. April bis 30. September (jeweils einschließlich) berechnet. Der erste Zinslauf beginnt am 1. Oktober 2012 und endet am 31. März 2013.

Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 1. April und 1. Oktober eines jeden Jahres („Zinsfälligkeitstermin“) zahlbar. Der erste Zinsfälligkeitstermin ist am 1. April 2013. Fällt der Zinsfälligkeitstermin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Zinsfälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. „Bankarbeitstag“ bezeichnet einen Tag (mit Ausnahme des Samstags und des Sonntags), an dem Clearstream Banking AG und die Geschäftsbanken in Frankfurt am Main Zahlungen in Euro abwickeln.

Die letzte Zinszahlung sowie die Rückzahlung des Anleihekaptals zum Nennwert erfolgt am ersten Bankarbeitstag nach Ende der Laufzeit.

## **XII. Verjährung der Zins- und Rückzahlungsansprüche**

Der Anspruch auf Zahlung der Zinsen verjährt in drei Jahren nach dem jeweiligen Fälligkeitstermin. Der Anspruch auf die Rückzahlung des Kapitalbetrages verjährt mit Ablauf von zehn Jahren nach dem Fälligkeitstermin. Begünstigte im Falle der Verjährung ist die Emittentin.

## **XIII. Rendite**

Für die Berechnung der individuellen Rendite über die Gesamtlaufzeit hat der Anleger die Differenz zwischen dem Rückzahlungsbetrag einschließlich der gezahlten Zinsen und dem ursprünglich gezahlten Nennbetrag zuzüglich etwaiger Stückzinsen sowie die Laufzeit der Anleihe und seine Transaktionskosten zu berücksichtigen. Die jeweilige Netto-Rendite der Anleihe lässt sich erst am Ende der Laufzeit bestimmen, da sie von eventuell zu zahlenden individuellen Transaktionskosten (zum Beispiel Depotgebühren an die vom Anleger beauftragte Bank) abhängig ist. Zinseszinsen sind von der Gesellschaft nicht zu entrichten.

## **XIV. Absicherung von Ansprüchen der Anleihegläubiger**

Die Emittentin beabsichtigt, die Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der

Inhaber-Teilschuldverschreibungen und auf halbjährliche Zinszahlungen aus dem Cashflow zu bedienen.

Zur weiteren Sicherstellung der Befriedigung dieser Gläubigeransprüche verpfänden Tochtergesellschaften der Emittentin erstrangig die nachfolgend beschriebenen Anteile an institutionellen Immobilien-Spezialfonds und an Immobilien-Objektgesellschaften an einen Treuhänder.

Da es sich hierbei um Sicherheiten handelt, die nicht von der Emittentin selbst, sondern durch Tochtergesellschaften der Emittentin zur Verfügung gestellt werden, während aber die Anleihe durch die Emittentin ausgegeben werden wird, stellen derartige Sicherheiten so genannte Upstream-Sicherheiten dar. Aus gesellschaftsrechtlichen Gründen dürfen diese nur in der Weise beschränkt abgegeben werden, dass eine Vollstreckung nicht möglich ist, wenn dadurch das Stammkapital des Sicherheitengebers angegriffen oder eine bereits bestehende Unterbilanz verstärkt werden würde. Dieses Risiko wird hier zusätzlich durch die geringe Zahl der unterschiedlichen Sicherheitengeber (drei verschiedene Tochtergesellschaften der Emittentin) erhöht.

Weiterhin wird eine Barsicherheit der Emittentin zur Sicherstellung der halbjährlichen Zinszahlungen an die Anleihegläubiger in Höhe von 400.000 Euro auf einem Treuhandkonto zur Verfügung gestellt.

## **1. Spezialfondsanteile**

Die HAHN Beteiligungs Holding GmbH, eine Tochtergesellschaft der Emittentin, verpfändet erstrangig zur weiteren Sicherstellung der Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und auf halbjährliche Zinszahlungen die folgenden Anteile an zwei institutionellen Immobilien-Spezialfonds an einen Treuhänder:

- a) 136,39 Anteile an den Luxemburger Immobilien-Spezialfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund (die „HAHN FCP-Anteile“) mit einem zum 30.06.2012 bilanzierten beizulegenden Zeitwert in Höhe von 12.899.035 Euro, und
- b) 44.840,00 Anteile an dem deutschen Immobilien-Spezialfonds MEAG German SuperStores (die „MEAG GSS-Anteile“, zusammen mit den HAHN FCP Anteilen die „Spezialfonds-Anteile“) mit einem zum 30.06.2012 bilanzierten beizulegenden Zeitwert in Höhe von 4.481.758 Euro.

Spezialfonds sind Investmentfonds nach dem Investmentgesetz (oder vergleichbaren gesetzlichen Regelungen anderer europäischer Jurisdiktionen), die im Gegensatz zu Publikumsfonds nicht für die Kapitalmarktöffentlichkeit (also u.a. nicht für Privatanleger) konzipiert sind, sondern nur für spezielle institutionelle/professionelle Anleger oder Anlegergruppen aufgelegt werden. Anteile an Spezialfonds können damit nur von einem sehr eingeschränkten Kreis potentieller Investoren erworben werden. Die Übertragung von Anteilen an Spezialfonds erfordert die Zustimmung der betreffenden Fondsgesellschaft, um kontrollieren zu können, dass der Erwerber den Anforderungen an den Anlegerkreis entspricht.

**a) HAHN FCP-FIS – German Retail Fund (alle Angaben per 30. Juni 2012 basierend auf den Angaben der Fondsgesellschaft; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Fonds Manager:	HAHN Fonds und Asset Management GmbH
Verwaltungsgesellschaft:	LRI Invest S.A.
Depotbank:	M.M.Warburg & CO Luxembourg S.A.
Immobilienbewertungsunternehmen:	Jones Lang LaSalle GmbH
Emissionsdatum:	März 2008
Anteile Insgesamt:	1.826,665
Verpfändete Anteile	136,39
Netto-Fondsvermögen (in Mio. Euro):	172,8
Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	382,3
EK-Anteil:	42,4 Prozent
Anzahl Immobilienobjekte:	19
Nachhaltige (d.h. durch langfristige Mietverträge abgesicherte) Miete (in Mio. Euro):	26,4
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	rund 10 Jahre
Vermietungsquote:	99,8 Prozent
Risikoklasse:	Core Plus
Zielregion:	Deutschland
Nutzungsart:	Großflächiger Einzelhandel
Ausschüttungsrendite 2011:	5,50 Prozent
Bilanzierter beizulegender Zeitwert am 30. Juni 2012 : 12.899.035 Euro	

Die LRI Invest S.A. ist für die Emittentin als Verwaltungsgesellschaft des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund tätig.

Der im März 2008 gegründete HAHN FCP-FIS – German Retail Fund richtet sich an deutsche und europäische institutionellen Investoren, wie etwa Versicherungen und Pensionskassen. Die Investoren beteiligen sich an einem Immobilienportfolio mit einem Anlagefokus auf großflächige Einzelhandelsimmobilien. Die Aktivitäten des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund umfassen neben dem An- und Verkauf sowie dem aktiven Management von Immobilien u.a. die Ausschöpfung bzw. Optimierung des bestehenden Planungsrechts, die standortspezifische Optimierung bestehender oder Entwicklung neuer Nutzungskonzepte, die Steuerung der sich hieraus ergebenden Um- und Neubaumaßnahmen sowie Vermarktungsaktivitäten.

Der HAHN FCP-FIS – German Retail Fund ist der erste Teilfonds des Umbrella-Fonds HAHN FCP-FIS, der wiederum als ein Fonds commun de placement (FCP) à compartiments multiples gemäß den Vorschriften des Luxemburger Gesetzes über spezialisierte Investmentfonds vom 13. Februar 2007 konzipiert ist. Durch die Anlehnung der Investmentstrategie des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund an die Vorschriften

des Investmentgesetzes (InvG) qualifiziert sich der Teilfonds als eine für das Sicherungsvermögen von Versicherungsunternehmen und Pensionskassen zulässige Investition (Immobilienquote).

Fonds Manager des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund ist die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, eine Tochtergesellschaft der Hahn Gruppe, die wiederum seit rund 30 Jahren auf den Erwerb und das aktive Management von großflächigen Einzelhandelsimmobilien fokussiert ist. Die Hauptverantwortung für die Verwaltung des HAHN FCP obliegt der Verwaltungsgesellschaft LRI Invest S.A.

Zum 30. Juni 2012 belief sich das Immobilienvermögen des Fonds auf rund 382 Mio. Euro. Das Netto-Fondsvermögen lag bei rund 172,8 Mio. Euro. Die angestrebte Fremdkapitalquote des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund wurde auf maximal 60 Prozent festgesetzt. Die laufende Ausschüttung des Fonds liegt bei 5,5 Prozent jährlich. Der angestrebte Total Return liegt bei 7,5 Prozent p.a. – prognostiziert über die Gesamtlaufzeit des Fonds von rund 12 Jahren.

Die Wertermittlung erfolgte im Auftrag der HAHN FCP-FIS German Retail Fund als Grundlage für die Anteilswertermittlung der HAHN FCP-Anteile. Der HAHN FCP-FIS German Retail Fund, die LRI Invest S.A. und/oder Jones Lang LaSalle übernehmen grundsätzlich keine Gewähr gegenüber Dritten für die ermittelten Verkehrswerte und Arbeitsergebnisse und ein Dritter kann keinerlei Ansprüche gegen HAHN FCP-FIS German Retail Fund, die LRI Invest S.A. und/oder Jones Lang LaSalle aus den Verkehrswerten und Arbeitsergebnissen herleiten.

#### Ausgewählte Eckpunkte der Fondsbedingungen des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund

Der HAHN FCP-FIS – German Retail Fund ist ein Teilfonds des als Umbrella-Fonds strukturierten HAHN FCP-FIS.

Die Verwaltungsgesellschaft des Fonds ist die LRI Invest S.A., eine Aktiengesellschaft nach luxemburgischem Recht mit Sitz in Munsbach, Luxemburg.

Die Verwaltungsgesellschaft kann, unter Beachtung ihrer eigenen Verantwortung und Kontrolle, eigene Tätigkeiten insgesamt oder zum Teil an Dritte übertragen. Sie hat die HAHN Fonds und Asset Management GmbH durch einen Fondsmanagementvertrag zum Fondsmanager des Fonds bestellt.

Die Fondsanleger können von der Verwaltungsgesellschaft die Rücknahme der Fondsanteile verlangen. Die Verwaltungsgesellschaft ist verpflichtet, die Fondsanteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Fonds zurückzunehmen. Rücknahmestelle sind die Verwaltungsgesellschaft und die Register- und Transferstelle des Fonds. Der Verwaltungsgesellschaft bleibt jedoch vorbehalten, die Rücknahme der Fondsanteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Fondsanleger erforderlich erscheinen lassen.

Das Anlageziel des Fonds ist die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge aufgrund regelmäßig zufließender Mieten, Dividenden und Zinsen sowie ein kontinuierlicher

Wertzuwachs des Immobilienvermögens, welches direkt oder indirekt vom Teilfondsvermögen gehalten werden darf.

Für Rechnung des Teilfonds können auch Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben und gehalten werden.

Die Verwaltungsgesellschaft kann das Eigentum an Anteilen personenbezogen beschränken oder verhindern, wenn das Eigentum nach Ansicht der Verwaltungsgesellschaft dem Fonds schaden könnte oder einen Verstoß gegen luxemburgische oder ausländische Gesetze oder Rechtsvorschriften darstellen könnte oder wenn der Fonds hierdurch den Gesetzen (beispielsweise den Steuergesetzen) eines anderen Staates als Luxemburg unterworfen sein könnte. Insbesondere kann die Verwaltungsgesellschaft das Eigentum an Anteilen von US-Personen und Nicht-Institutionellen Investoren (jeweils im Sinne der in diesem Artikel verwendeten Definition) beschränken.

Eine Übertragung der Fondsanteile ist grundsätzlich nur möglich, wenn es sich beim Erwerber der Anteile um einen Institutionellen Investor im Sinne des Luxemburger Gesetzes vom 13. Februar 2007 über spezialisierte Investmentfonds handelt. Eine Übertragung von Anteilen bedarf nicht der Zustimmung der übrigen Investoren.

Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Festlegung des Nettoinventarwerts je Fondsanteil und die Ausgabe, und Rücknahme und Umwandlung ihrer Anteile während folgender Zeiten auszusetzen:

- a) während eines Zeitraums, in dem aufgrund politischer, wirtschaftlicher, militärischer oder geldpolitischer Ereignisse oder von vom Managing Board nicht zu vertretender Umstände oder aufgrund gewisser auf dem Immobilienmarkt bestehender Umstände die Veräußerung der im Eigentum des Fonds befindlichen Vermögenswerte ohne ernsthafte nachteilige Auswirkungen auf die Interessen der Anteilhaber nicht durchführbar ist, oder wenn nach Meinung der Verwaltungsgesellschaft die Ausgabe-, Verkaufs- und/ oder Rücknahmepreise nicht gerecht kalkuliert werden können; oder
- b) während eines Ausfalls der üblicherweise für die Preisfestsetzung eines Vermögenswerts des Fonds angewandten Kommunikationsmittel, oder wenn der Wert eines Vermögensgegenstandes des Fonds, der für die Festlegung des Nettoinventarwerts (wobei die Verwaltungsgesellschaft die Wichtigkeit in ihrem alleinigen Ermessen bestimmt) von größter Wichtigkeit ist, nicht so schnell oder genau wie nötig festgelegt werden kann; oder
- c) während eines Zeitraums, in dem der Wert einer Immobilien-Gesellschaft bzw. Tochtergesellschaft des Fonds bzw. der Teilfonds nicht genau bestimmt werden kann; oder
- d) während eines Zeitraums, in dem die Überweisungen von Barmitteln im Zusammenhang mit der Realisierung oder Akquisition von Investitionen nach Meinung der Verwaltungsgesellschaft nicht zu normalen Wechselkursen durchgeführt werden kann; oder
- e) während eines jeden Zeitraums, in dem die Märkte oder Börsen, an denen ein wesentlicher Teil der Vermögenswerte des Fonds notiert ist, geschlossen sind (aus anderen Gründen als wegen der üblichen Feiertage), oder während eines Zeitraums, in dem der Handel an diesen Märkten oder Börsen beschränkt ist oder eingestellt wurde; oder
- f) bei Entscheidung der Verwaltungsgesellschaft, den Fonds aufzulösen; oder

- g) wenn die Preise für Investitionen aus anderen Gründen nicht umgehend oder genau zu bestimmen sind.

Im Falle der Verschmelzung des Teilfonds haben die Anteilhaber des Teilfonds während der vorstehend genannten Frist von 30 Tagen das Recht, ohne Kosten die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Anteile zum einschlägigen Anteilwert zu verlangen.

Der Fonds wird gegebenenfalls aus dem Vermögen des betreffenden Teilfonds die Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft, deren leitende Angestellte und Mitarbeiter und jeden Vertreter des Anlageausschusses für jede Haftung und alle Forderungen, Schäden und Verbindlichkeiten, denen diese unter Umständen aufgrund ihrer Eigenschaft als Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft oder einer dessen leitender Angestellten oder Mitarbeiter oder als ein Vertreter des Anlageausschusses oder aufgrund einer von ihnen in Zusammenhang mit dem Fonds vorgenommenen oder unterlassenen Handlung unterliegen, soweit dies nicht durch ihre grobe Fahrlässigkeit, Betrug oder vorsätzliches Fehlverhalten verursacht wurde, entschädigen bzw. von solcher Haftung oder solchen Forderungen, Schäden und Verbindlichkeiten freistellen.

**b) MEAG German SuperStores Fund (alle Angaben per 30. Juni 2012 basierend auf den Angaben der Fondsgesellschaft; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Fonds Manager:	MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH
Verwaltungsgesellschaft:	MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH
Depotbank:	CACEIS Bank Deutschland GmbH
Immobilienbewertungsunternehmen:	Gutachterausschuss
Emissionsdatum:	November 2004
Anteile Insgesamt:	1.493.126,00
Verpfändete Anteile	44.840,00
Netto-Fondsvermögen (in Mio. Euro):	149,2
Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	268,9
EK-Anteil:	54,2 Prozent
Anzahl Immobilienobjekte:	13
Nachhaltige (d.h. durch langfristige Mietverträge abgesicherte) Miete (in Mio. Euro):	20,0
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	rund 6 Jahre
Vermietungsquote:	99,4 Prozent
Risikoklasse:	Core
Zielregion:	Deutschland
Nutzungsart:	Großflächiger Einzelhandel
Ausschüttungsrendite 2011:	7,8 Prozent

Bilanzierter beizulegender Zeitwert am 30. Juni 2012 : 4.481.758 Euro

Die MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Der von der MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltete Immobilienspezialfonds MEAG German SuperStores mit Anlageschwerpunkt großflächiger deutscher Einzelhandelsimmobilien wurde im November 2004 aufgelegt. Er richtet sich an institutionelle Investoren wie beispielsweise Versicherungen, Versorgungswerke oder Zusatzversorgungskassen.

Das Immobilienmanagement für den Fonds wird durch die Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach, betrieben, die mit der MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH im Rahmen einer Produktpartnerschaft kooperiert. Sie übernimmt für den MEAG German SuperStores die gesamte kaufmännische und technische Immobilienverwaltung sowie das Reporting auf Objektebene und berät die MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH bei ihren Investitionsentscheidungen.

Zu den Zielobjekten des MEAG German SuperStores gehören SB-Warenhäuser, Baumärkte, Verbrauchermärkte und Fachmärkte sowie Einkaufszentren mit einem SB-Warenhaus oder einem Baumarkt als Ankermieter.

Der MEAG German SuperStores qualifiziert sich gemäß InvG als eine für das Sicherungsvermögen von Versicherungsunternehmen und Pensionskassen zulässige Investition (Immobilienquote).

Zum 30. Juni 2012 betrug das Immobilienvermögen des Fonds rund 270 Mio. Euro. Das Netto-Fondsvermögen belief sich auf rund 149 Mio. Euro. Die angestrebte Fremdkapitalquote liegt bei bis zu 50 Prozent. Die letzte Ausschüttung des Fonds lag bei 7,8 Prozent jährlich. Die Laufzeit des MEAG German SuperStores Fonds ist nicht begrenzt.

Die Wertermittlung erfolgte im Auftrag des MEAG German SuperStores Fund als Grundlage für die Anteilswertermittlung der Anteile am MEAG German SuperStores Fund. Der MEAG German SuperStores Fund, die MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH und/oder der Gutachterausschuss übernehmen keine Gewähr gegenüber Dritten für die ermittelten Verkehrswerte und Arbeitsergebnisse und ein Dritter kann keinerlei Ansprüche gegen den MEAG German SuperStores Fund, die MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH und/oder den Gutachterausschuss aus den Verkehrswerten und Arbeitsergebnissen herleiten.

#### Ausgewählte Eckpunkte der Fondsbedingungen des MEAG GermanSuperstores Fund

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben, deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Gesellschaft für das Sondervermögen ausüben darf.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens Derivate nur zu Absicherungszwecken einsetzen. Sie darf – der Art und dem Umfang der eingesetzten Derivate entsprechend – zur Ermittlung der Auslastung der nach § 51

Abs. 2 InvG festgesetzten Marktrisikogrenze für den Einsatz von Derivaten entweder den einfachen oder den qualifizierten Ansatz im Sinne der DerivateV nutzen

Die Kapitalanlagegesellschaft darf für gemeinschaftliche Rechnung der Fondsanleger Kredite bis zur Höhe von 50 Prozent der Verkehrswerte der im Sondervermögen befindlichen Immobilien aufnehmen, wenn die Grenze nach § 82 Absatz 3 Satz 2 InvG in Verbindung mit § 91 Abs. 3 Nr. 3 InvG nicht überschritten wird. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Fondsanleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 30 Prozent des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Hierbei sind Beträge, die die Kapitalanlagegesellschaft als Pensionsgeber im Rahmen eines Pensionsgeschäftes erhalten hat, anzurechnen. Eine Kreditaufnahme darf nur erfolgen, wenn die Bedingungen marktüblich sind und die Depotbank der Kreditaufnahme zustimmt.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf zum Sondervermögen gehörende Immobilien belasten sowie Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Immobilien beziehen, abtreten und belasten (Belastungen), wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Depotbank den Belastungen zustimmt, weil sie die dafür vorgesehenen Bedingungen für marktüblich erachtet. Sie darf auch mit dem Erwerb von Immobilien im Zusammenhang stehende Belastungen übernehmen. Die jeweiligen Belastungen dürfen insgesamt 50 Prozent des Verkehrswertes aller im Sondervermögen befindlichen Immobilien nicht überschreiten. Erbbauzinsen bleiben unberücksichtigt.

Der Kapitalanlagegesellschaft bleibt es vorbehalten, die Rücknahme der Fondsanteile auszusetzen, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Fondsanleger erforderlich erscheinen lassen

## **2. Objektgesellschafts-Anteile**

Die Emittentin und verschiedene Tochtergesellschaften der Emittentin verpfänden erstrangig zur weiteren Sicherstellung der Ansprüche der Anleihegläubiger auf Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und auf halbjährliche Zinszahlungen die folgenden Anteile an Immobilien-Objektgesellschaften (die „Objektgesellschafts-Anteile“) an einen Treuhänder:

- a) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 992.000,00 Euro (12,40 Prozent) an der HAHN Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG,
- b) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 734.775,32 Euro (5,10 Prozent) an der Hahn Einkaufszentrum Lübeck GmbH & Co. KG,
- c) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 304.214,79 Euro (5,10 Prozent) an der Hahn Verbrauchermarkt Unterhaching GmbH & Co. KG,
- d) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 288.266,73 Euro (5,10 Prozent) an der HAHN Fachmarktzentrum Gummersbach GmbH & Co. KG,
- e) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 500,00 Euro (5,00 Prozent) an der der Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG,
- f) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 590.325,00 Euro (5,10 Prozent) an der Hahn EKZ Offenbach GmbH & Co. KG,
- g) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 678.960,00 Euro (4,92 Prozent) an

der Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG,

h) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 267.750,00 Euro (5,10 Prozent) an der Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG und

i) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 242.250,00 Euro (5,10 Prozent) an der Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG.

Bei der unter a) sowie e) bis i) genannten Objektgesellschaften handelt es sich um geschlossene Immobilienfonds der Emittentin. Bei den unter b) – d) genannten Objektgesellschaften handelt es sich um Objektgesellschaften, deren Kommanditanteile im Übrigen hauptsächlich von dem HAHN FCP-FIS – German Retail Fund gehalten werden.

**a) HAHN Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG (alle Angaben per 30. Juni 2012; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Name der Objektgesellschaft:	HAHN Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRA 24882
Komplementärin:	Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH
Objekt Manager:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Kommanditkapital (nominal) Insgesamt:	8.000.000,00 Euro
Verpfändete Kommanditanteile (nominal):	992.000,00 Euro (12,40 Prozent)
Pfandgeber:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Emissionsdatum:	30. Dezember 2011
Netto-Vermögen (in Mio. Euro):	8,0
Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	17,9
EK-Anteil:	44,7 Prozent
Immobilienobjekt:	Fachmarktzentrum in Übach-Palenberg, Baujahr 1995
Mietfläche:	10.500 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter:	2
Nettomiete:	1,24 Mio. Euro pro Jahr
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	> 10 Jahre
Vermietungsquote:	100 Prozent
Ausschüttungsrendite:	noch keine
Gesamtanteilswert am Stichtag:	992.000,00 Euro

Auszüge aus dem Gesellschaftsvertrag:

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in Übach-Palenberg, das unter anderem mit einem Fachmarktzentrum und einem SB-Warenhaus bebaut ist. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung, Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Verwaltung ihres sonstigen Vermögens. Die Gesellschaft kann vorhandene und

noch zu erwerbende Liquiditätsreserven kurzfristig und im Ausnahmefall in marktüblichen Kapitalmarktstiteln, insbesondere internationale Aktienfonds, Wertpapieren oder anderen öffentlich gehandelten Kapitalmarktstiteln sowie Festgeld o.ä. anlegen.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahres, frühestens jedoch zum 31.12.2026 kündigen. Der Treuhänder kann das Gesellschaftsverhältnis auch für Teile seiner Beteiligung kündigen. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft.

Entnahmen sind nur nach Maßgabe von Gesellschafterbeschlüssen zulässig. Diese bedürfen der einfachen Mehrheit der Stimmen, wenn sie die Auskehrung von in der Gesellschaft nach angemessener Rücklagenzuführung verbleibender jährlicher liquider Überschüsse zum Gegenstand haben und auf Vorschlag der Geschäftsführung erfolgen. Entnahmen, die darüber hinausgehen und zusätzliche Entnahmen bedürfen einer Mehrheit von 75 Prozent der Stimmen und zusätzlich der Zustimmung des jeweiligen Geschäftsführenden Gesellschafters.

Übertragungen, Verpfändungen und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit vorheriger Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf, zulässig. Eine Übertragung kann jedoch nur mit Wirkung zum 31.12., 24 Uhr, bzw. zum 01.01., 0.00 Uhr, eines jeden Jahres erfolgen.

Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschaft durch Aufwendungen gleich welcher Art, insbesondere durch Steueraufwendungen aus oder im Zusammenhang mit der vorgesehenen Maßnahme, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet. Für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen auf den Treugeber, die ihren ausschließlichen Grund in der Auflösung eines Treuhandvertrages haben, gelten ausschließlich die Bestimmungen der Treuhandverträge.

Die Gesellschaft kann sich durch Gesellschafterbeschluss, welcher der Mehrheit von 75 Prozent der Stimmen aller Gesellschafter bedarf, auflösen. Durch Beschluss der Gesellschafter, der der einfachen Mehrheit bedarf, kann die aufgelöste Gesellschaft fortgeführt werden. Wird über das Vermögen eines Gesellschafters das Insolvenzverfahren eröffnet, führt dies nicht automatisch zum Ausscheiden des betreffenden Gesellschafters aus der Gesellschaft. Die Gesellschaft wird vielmehr fortgeführt. Den übrigen Gesellschaftern steht das Recht zu, einen Gesellschafter aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausschließen. Diese Regelungen gelten auch, wenn ein Treugeber betroffen ist. Der Treuhänder hat sich in diesem Falle an entsprechende Weisungen der übrigen Gesellschafter oder Treugeber zu halten. Treuhandverhältnis und Gesellschafterstellung enden nach Maßgabe der vorstehenden Regelung. Scheidet die Treuhänderin aus der Gesellschaft aus, so kann jeder Treugeber eine neue Treuhänderin bestimmen auf die alle Rechte und Pflichten der alten Treuhänderin übergehen.

Für den Fall des Ausscheidens richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters nach dem Verkehrswert seines Anteils an der Gesellschaft. Der Wert der Immobilien der Gesellschaft ist mit 75 Prozent des Ertragswertes festzusetzen. Erfolgt die Ermittlung des Auseinandersetzungsguthabens im Zuge des Ausschlusses eines Gesellschafters oder Treugebers wegen Vorliegen eines wichtigen

Grundes, wird der Wert der Immobilien der Gesellschaft auf 50 Prozent des Ertragswertes festgesetzt.

**b) Hahn Einkaufszentrum Lübeck GmbH & Co. KG (alle Angaben per 30. Juni 2012; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Name der Objektgesellschaft:	Hahn Einkaufszentrum Lübeck GmbH & Co. KG
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRA 21427
Komplementärin:	HAHN Retail GmbH
Objekt Manager:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Kommanditkapital (nominal) Insgesamt:	14.340.831,00 Euro
Verpfändete Kommanditanteile (nominal):	734.775,32 Euro (5,10 Prozent)
Pfandgeber:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Immobilienbewertungsunternehmen:	Jones Lang LaSalle GmbH
Emissionsdatum:	1. Oktober 2008
Netto-Vermögen (in Mio. Euro):	11,6
Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	32,6
EK-Anteil:	35,65 Prozent
Immobilienobjekt:	Einkaufszentrum in Lübeck, Baujahr 2007
Mietfläche:	15.316 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter:	30
Nettomiete:	2,25 Mio. Euro
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	7,2 Jahre
Vermietungsquote:	99,5 Prozent
Ausschüttungsrendite 2011:	6,1 Prozent
Gesamtanteilswert am Stichtag:	590.264,28 Euro

Die Jones Lang LaSalle GmbH, Wilhelm-Leuschner-Straße 78, 60329 Frankfurt am Main, mit Sitz in Deutschland hat zum Stichtag 1. Juni 2012 den Verkehrswert der von der Hahn Einkaufszentrum Lübeck GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie mit 32,6 Mio. Euro ermittelt.

Die Jones Lang LaSalle GmbH hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Die Jones Lang LaSalle GmbH hat der Verwendung des von ihr zum Stichtag 1. Juni 2012 berechneten Verkehrswertes der von der Hahn Einkaufszentrum Lübeck GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Die Wertermittlung erfolgte im Auftrag der Verwaltungsgesellschaft LRI Invest S.A. als Grundlage für die Anteilswertermittlung der HAHN FCP-Anteile. Jones Lang LaSalle übernimmt grundsätzlich keine Gewähr gegenüber Dritten für die ermittelten Verkehrswerte.

### Auszüge aus dem Gesellschaftsvertrag:

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in Lübeck, das mit einem Einkaufszentrum bebaut ist. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung, Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Verwaltung ihres sonstigen Vermögens. Die Gesellschaft darf Grundstücke, Erbbaurechte, Gegenstände, die die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft erforderlich sind und Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Gesellschaft darf etwaige liquide Mittel nur in den in § 80 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InvG genannten Anlageformen halten.

Übertragungen, Verpfändungen und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters zulässig, die bei Übertragungen von Gesellschaftsanteilen jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschafter mit Aufwendungen gleich welcher Art, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Jahresende kündigen. Bis zum 31. Dezember 2013 bedarf jede Kündigung zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters, die jedoch nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge, es sei denn die Gesellschafter beschließen innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Auflösung der Gesellschaft.

Den Gesellschaftern steht das Recht zu, einen Gesellschafter aus wichtigem Grund durch aus der Gesellschaft ausschließen. Für den Fall des Ausscheidens richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters nach dem Verkehrswert seines Anteils an der Gesellschaft.

### **c) Hahn Verbrauchermarkt Unterhaching GmbH & Co. KG (alle Angaben per 30. Juni 2012; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Name der Objektgesellschaft:	Hahn Verbrauchermarkt Unterhaching GmbH & Co. KG
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRA 25171
Komplementärin:	HAHN Retail GmbH
Objekt Manager:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Kommanditkapital (nominal) Insgesamt:	5.964.996,00 Euro
Verpfändete Kommanditanteile (nominal):	304.214,79 Euro (5,10 Prozent)
Pfandgeber:	Hahn Fonds Invest GmbH
Immobilienbewertungsunternehmen:	Jones Lang LaSalle GmbH
Emissionsdatum:	1. Oktober 2008
Netto-Vermögen (in Mio. Euro):	5,3

Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	12,9
EK-Anteil:	41,1 Prozent
Immobilienobjekt:	Verbrauchermarkt in Unterhaching, Baujahr 2005
Mietfläche:	4.240 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter:	1
Nettomiete:	0,87 Mio. Euro
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	8,5 Jahre
Vermietungsquote:	100 Prozent
Ausschüttungsrendite 2011:	8,0 Prozent
Gesamtanteilswert am Stichtag:	268.991,03 Euro

Die Jones Lang LaSalle GmbH, Wilhelm-Leuschner-Straße 78, 60329 Frankfurt am Main, mit Sitz in Deutschland hat zum Stichtag 1. Juni 2012 den Verkehrswert der von der Hahn Verbrauchermarkt Unterhaching GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie mit 12,9 Mio. Euro ermittelt.

Die Jones Lang LaSalle GmbH hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Die Jones Lang LaSalle GmbH hat der Verwendung des von ihr zum Stichtag 1. Juni 2012 berechneten Verkehrswertes der von der Hahn Verbrauchermarkt Unterhaching GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Die Wertermittlung erfolgte im Auftrag der Verwaltungsgesellschaft LRI Invest S.A. als Grundlage für die Anteilswertermittlung der HAHN FCP-Anteile. Jones Lang LaSalle übernimmt grundsätzlich keine Gewähr gegenüber Dritten für die ermittelten Verkehrswerte.

#### Auszüge aus dem Gesellschaftsvertrag:

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in Unterhaching, das mit einem Verbrauchermarkt bebaut ist. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung, Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Verwaltung ihres sonstigen Vermögens. Die Gesellschaft darf Grundstücke, Erbbaurechte, Gegenstände, die die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft erforderlich sind und Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Gesellschaft darf etwaige liquide Mittel nur in den in § 80 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InvG genannten Anlageformen halten.

Übertragungen, Verpfändungen und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters zulässig, die bei Übertragungen von Gesellschaftsanteilen jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschafter mit Aufwendungen gleich welcher Art, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Jahresende kündigen. Bis zum 31. Dezember 2013 bedarf jede Kündigung zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters,

die jedoch nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge, es sei denn die Gesellschafter beschließen innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Auflösung der Gesellschaft.

Den Gesellschaftern steht das Recht zu, einen Gesellschafter aus wichtigem Grund durch aus der Gesellschaft ausschließen. Für den Fall des Ausscheidens richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters nach dem Verkehrswert seines Anteils an der Gesellschaft.

**d) HAHN Fachmarktzentrum Gummersbach GmbH & Co. KG (alle Angaben per 30. Juni 2012; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Name der Objektgesellschaft:	HAHN Fachmarktzentrum Gummersbach GmbH & Co. KG
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRA 24807
Komplementärin:	HAHN Retail GmbH
Objekt Manager:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Kommanditkapital (nominal) Insgesamt:	5.652.289,00 Euro
Verpfändete Kommanditanteile (nominal):	288.266,73 Euro (5,10 Prozent)
Pfandgeber:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Immobilienbewertungsunternehmen:	Jones Lang LaSalle GmbH
Emissionsdatum:	1. Oktober 2008
Netto-Vermögen (in Mio. Euro):	3,6
Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	10,8
EK-Anteil:	33,3 Prozent
Immobilienobjekt:	Fachmarktzentrum in Gummersbach, Baujahr 1975 / 2007
Mietfläche:	11.200 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter:	4
Nettomiete:	0,84 Mio. Euro
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	3,1 Jahre
Vermietungsquote:	100 Prozent
Ausschüttungsrendite 2011:	8,1 Prozent
Gesamtanteilswert am Stichtag:	185.803,15 Euro

Die Jones Lang LaSalle GmbH, Wilhelm-Leuschner-Straße 78, 60329 Frankfurt am Main, mit Sitz in Deutschland hat zum Stichtag 1. Juni 2012 den Verkehrswert der von der HAHN Fachmarktzentrum Gummersbach GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie mit 10,8 Mio. Euro ermittelt.

Die Jones Lang LaSalle GmbH hat kein wesentliches Interesse an der Emittentin.

Die Jones Lang LaSalle GmbH hat der Verwendung des von ihr zum Stichtag 1. Juni 2012 berechneten Verkehrswertes der von der HAHN Fachmarktzentrum Gummersbach GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilie im Rahmen der Anleihe zugestimmt. Die Wertermittlung erfolgte im Auftrag der Verwaltungsgesellschaft LRI Invest S.A. als Grundlage für die Anteilswertermittlung der HAHN FCP-Anteile. Jones Lang LaSalle übernimmt grundsätzlich keine Gewähr gegenüber Dritten für die ermittelten Verkehrswerte.

Auszüge aus dem Gesellschaftsvertrag:

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in Gummersbach, das mit einem Fachmarktzentrum bebaut ist. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung, Verwaltung, Vermietung, Verpachtung und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten sowie die Verwaltung ihres sonstigen Vermögens. Die Gesellschaft darf Grundstücke, Erbbaurechte, Gegenstände, die die zur Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft erforderlich sind und Beteiligungen an anderen Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Gesellschaft darf etwaige liquide Mittel nur in den in § 80 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InvG genannten Anlageformen halten.

Übertragungen, Verpfändungen und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters zulässig, die bei Übertragungen von Gesellschaftsanteilen jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschafter mit Aufwendungen gleich welcher Art, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Jahresende kündigen. Bis zum 31. Dezember 2013 bedarf jede Kündigung zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung des persönlich haftenden Gesellschafters, die jedoch nur aus wichtigem Grund versagt werden darf. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge, es sei denn die Gesellschafter beschließen innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Auflösung der Gesellschaft.

Den Gesellschaftern steht das Recht zu, einen Gesellschafter aus wichtigem Grund durch aus der Gesellschaft ausschließen. Für den Fall des Ausscheidens richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters nach dem Verkehrswert seines Anteils an der Gesellschaft.

**e) Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG (alle Angaben per 30. Juni 2012; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Name der Objektgesellschaft:	Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRA 24840
Komplementärin:	Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH
Objekt Manager:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH

Kommanditkapital (nominal)	
Insgesamt:	10.000,00 Euro
Verpfändete Kommanditanteile (nominal):	500,00 Euro (5,0 Prozent)
Pfandgeber:	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Emissionsdatum:	21.12.2011
Netto-Vermögen (in Mio. Euro):	6,0
Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	18,0
EK-Anteil:	33,3 Prozent
Immobilienobjekt:	Fachmarktzentrum, Baujahr 1968, teilmodernisiert in 2009
Mietfläche:	11.500 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter:	1
Nettomiete:	0,73 Mio. Euro (ansteigend auf 1,5 Mio. Euro in 2019)
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	> 20 Jahre
Vermietungsquote:	100 Prozent
Ausschüttungsrendite:	noch keine
Gesamtanteilswert am Stichtag:	317.193,40 Euro

Auszüge aus dem Gesellschaftsvertrag:

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in Würselen, das mit einem SB-Warenhaus, nebst angegliederten Getränkemarkt, einer angrenzenden Teilfläche für einen Spielzeug-/Kinderfachmarkt, einer Vor-Kassen-Konzessionärszone und einem Restaurant bebaut ist. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Erwerb und Verwaltung von Grundstücksbeteiligungen, deren ökonomische Nutzung sowie die ökonomische Nutzung etwa zu erwerbenden weiteren und anderen Vermögens.

Übertragungen, Verpfändungen und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters zulässig, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschafter mit Aufwendungen gleich welcher Art, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet. Eine Übertragung kann nur mit Wirkung zum 31.12., 24 Uhr bzw. 01.01., 0:00 Uhr, eines jeden Jahres erfolgen.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahrs kündigen, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2026. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge, es sei denn die Gesellschafterversammlung beschließt mit Dreiviertelmehrheit innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft.

Den Gesellschaftern steht das Recht zu, einen Gesellschafter aus wichtigem Grund durch aus der Gesellschaft ausschließen. Für den Fall des Ausscheidens richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters nach dem Verkehrswert seines Anteils an der Gesellschaft.

**f) Hahn EKZ Offenbach GmbH & Co. KG (alle Angaben per 30. Juni 2012; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Name der Objektgesellschaft:	Hahn EKZ Offenbach GmbH & Co. KG
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRA 24209
Komplementärin:	Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH
Objekt Manager:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Kommanditkapital (nominal) Insgesamt:	11.575.000,00 Euro
Verpfändete Kommanditanteile (nominal):	590.325,00 Euro (5,1 Prozent)
Pfandgeber:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Emissionsdatum:	12. Mai 2010
Netto-Vermögen (in Mio. Euro):	11,5
Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	21,5
EK-Anteil:	45,1 Prozent
Immobilienobjekt:	Fachmarktzentrum in Offenbach, Baujahr 2010
Mietfläche:	17.100 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter:	4
Nettomiete:	1,68 Mio. Euro pro Jahr
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	> 10 Jahre
Vermietungsquote:	98 Prozent
Ausschüttungsrendite:	6,0 Prozent
Gesamtanteilswert am Stichtag:	590.325,00 Euro

Auszüge aus dem Gesellschaftsvertrag:

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in Offenbach, das mit einem Baumarkt und einem SB-Warenhaus bebaut ist. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung und Verpachtung von Grundstücken sowie der Erwerb und die Verwaltung von Beteiligungen an Gesellschaften, die Grundstücke halten, deren ökonomische Nutzung sowie die ökonomische Nutzung etwa zu erwerbenden weiteren und anderen Vermögens.

Übertragungen, Verpfändungen und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters zulässig, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschafter mit Aufwendungen gleich welcher Art, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab

geleistet. Eine Übertragung kann nur mit Wirkung zum 31.12., 24 Uhr bzw. 01.01., 0:00 Uhr, eines jeden Jahres erfolgen.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahrs kündigen, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2030. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge, es sei denn die restlichen Gesellschafter beschließen mit einfacher Mehrheit innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft.

Den Gesellschaftern steht das Recht zu, einen Gesellschafter aus wichtigem Grund durch aus der Gesellschaft ausschließen. Für den Fall des Ausscheidens richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters nach dem Verkehrswert seines Anteils an der Gesellschaft.

**g) Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG (alle Angaben per 30. Juni 2012; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Name der Objektgesellschaft:	Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRA 22748
Komplementärin:	Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH
Objekt Manager:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Kommanditkapital (nominal) Insgesamt:	13.800.000,00 Euro
Verpfändete Kommanditanteile (nominal):	678.960,00 Euro (4,92 Prozent)
Pfandgeber:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Emissionsdatum:	14. November 2006
Netto-Vermögen (in Mio. Euro):	14,5
Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	36,3
EK-Anteil:	37,8 Prozent
Immobilienobjekt:	Fachmarktzentrum in Oberhausen
Mietfläche:	20.000 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter:	26
Nettomiete:	2,60 Mio. Euro pro Jahr
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	> 5 Jahre
Vermietungsquote:	98 Prozent
Ausschüttungsrendite:	7,0 Prozent
Gesamtanteilswert am Stichtag:	538.547,64 Euro

Auszüge aus dem Gesellschaftsvertrag:

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in Oberhausen, Sterkrader Tor, das mit einem Fachmarktzentrum bebaut ist. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung und Verpachtung von Grundstü-

cken, deren ökonomische Nutzung sowie die ökonomische Nutzung etwa zu erwerbenden weiteren und anderen Vermögens.

Übertragungen, Verpfändungen und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters zulässig, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschafter mit Aufwendungen gleich welcher Art, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahrs kündigen, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2027. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge, es sei denn die restlichen Gesellschafter beschließen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft.

Den Gesellschaftern steht das Recht zu, einen Gesellschafter aus wichtigem Grund durch aus der Gesellschaft ausschließen. Für den Fall des Ausscheidens richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters nach dem Verkehrswert seines Anteils an der Gesellschaft.

**h) Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG (alle Angaben per 30. Juni 2012; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Name der Objektgesellschaft:	Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRA 28525
Komplementärin:	Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH
Objekt Manager:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Kommanditkapital (nominal) Insgesamt:	5.250.000,00 Euro
Verpfändete Kommanditanteile (nominal):	267.750,00 Euro (5,10 Prozent)
Pfandgeber:	HAHN Beteiligungsholding GmbH
Emissionsdatum:	15. August 2011
Netto-Vermögen (in Mio. Euro):	5,0
Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	7,6
EK-Anteil:	52,4 Prozent
Immobilienobjekt:	Verbrauchermarkt in Sigmaringen, Baujahr 2007
Mietfläche:	4.560 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter:	1
Nettomiete:	0,56 Mio. Euro pro Jahr
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	> 10 Jahre

Vermietungsquote:	100 Prozent
Ausschüttungsrendite:	noch keine
Gesamtanteilswert am Stichtag:	215.236,22 Euro

Auszüge aus dem Gesellschaftsvertrag:

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in Sigmaringen, das mit einem Lebensmittel-Verbrauchermarkt bebaut ist, und hält eine Beteiligung an der Hahn Solaranlage Sigmaringen GmbH, die auf den Dachflächen des vorgenannten Verbrauchermarktes eine Photovoltaikanlage betreibt. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Erwerb und Verwaltung von Grundstücksbeteiligungen, deren ökonomische Nutzung sowie die ökonomische Nutzung etwa zu erwerbenden weiteren und anderen Vermögens.

Übertragungen, Verpfändungen und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung des jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafters zulässig, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschafter mit Aufwendungen gleich welcher Art, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet. Eine Übertragung kann nur mit Wirkung zum 31.12., 24 Uhr bzw. 01.01., 0:00 Uhr, eines jeden Jahres erfolgen.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahrs kündigen, frühestens jedoch zum 31. Dezember 2026. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge, es sei denn die Gesellschafterversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft.

Den Gesellschaftern steht das Recht zu, einen Gesellschafter aus wichtigem Grund durch aus der Gesellschaft ausschließen. Für den Fall des Ausscheidens richtet sich das Auseinandersetzungsguthaben eines ausscheidenden Gesellschafters nach dem Verkehrswert seines Anteils an der Gesellschaft.

**i) Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG (alle Angaben per 30. Juni 2012; siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)**

Name der Objektgesellschaft:	Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG
Handelsregister:	Amtsgericht Köln HRA 28527
Komplementärin:	Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH
Objekt Manager:	Hahn Fonds und Asset Management GmbH
Kommanditkapital (nominal)	
Insgesamt:	4.750.000,00 Euro
Verpfändete Kommanditanteile (nominal):	242.250,00 Euro (5,10 Prozent)
Pfandgeber:	HAHN Beteiligungsholding GmbH
Emissionsdatum:	24. November 2011

Netto-Vermögen (in Mio. Euro):	4,7
Immobilienvermögen (in Mio. Euro):	9,6
EK-Anteil:	40,36 Prozent
Immobilienobjekt:	SB-Warenhaus in Saarburg, Baujahr 2011
Mietfläche:	6.270 m <sup>2</sup>
Anzahl Mieter:	1
Nettomiete:	0,78 Mio. Euro pro Jahr
Durchschnittliche Mietrestlaufzeit:	> 10 Jahre
Vermietungsquote:	100 Prozent
Ausschüttungsrendite:	noch keine
Gesamtanteilswert am Stichtag:	186.862,21 Euro

Auszüge aus dem Gesellschaftsvertrag:

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in Saarburg, das mit einem SB-Warenhaus bebaut ist. Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Bebauung, die Verwaltung, Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Erwerb und Verwaltung von Grundstücksbeteiligungen, deren ökonomische Nutzung sowie die ökonomische Nutzung etwa zu erwerbenden weiteren und anderen Vermögens.

Übertragungen, Verpfändungen und sonstige Belastungen von Gesellschaftsanteilen und Teilen von Gesellschaftsanteilen sind nur mit Zustimmung der Gesellschafter zulässig, die jedoch nur aus wichtigem Grunde versagt werden darf. Als wichtiger Grund gilt insbesondere die Belastung oder drohende Belastung der Gesellschafter mit Aufwendungen gleich welcher Art, es sei denn, der Gesellschaft ist entsprechende Sicherheit zur Deckung solcher Aufwendungen vorab geleistet.

Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr zum Ende eines Kalenderjahres kündigen. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern lediglich das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge, es sei denn die Gesellschafterversammlung beschließt mit einfacher Mehrheit innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach Zugang der Kündigungserklärung die Liquidation der Gesellschaft.

### **3. Barsicherheit**

Die Emittentin stellt überdies eine Barsicherheit in Höhe von 400.000 Euro auf einem Treuhandkonto zur Verfügung, die zur Bedienung der Zinsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern verwendet werden soll. Falls die dem Treuhandkonto aus den Anleihe-Sicherheiten zugeflossenen Ausschüttungen bzw. Beteiligungserträge zur Bedienung der halbjährlichen Zinsverpflichtungen nicht ausreichen sollten, darf die Barsicherheit für die Abdeckung des Differenzbetrages verwendet werden.

#### 4. Höhe der Anleihe-Sicherheiten

	Anzahl der als Sicherheit gestellten Anteile		Zeitwert der als Sicherheit gestellten Anteile zum 30.06.2012 (siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)
<b>Spezialfonds-Anteile</b>			(in Euro)
HAHN FCP-FIS-German Retail Fund	136,39		12.899.035
MEAG German SuperStores	44.840,00		4.481.758
	<b>Anteil des als Sicherheit gestellten Kommanditkapitals (in Prozent)</b>	<b>Wert des von der Objektgesellschaft gehaltenen Grundstücks (siehe dazu Risikohinweise auf Seite 33)</b>	<b>Rechnerischer Anteil am Wert des jeweiligen Grundstücks, der auf den als Sicherheit gestellten Kommanditanteil entfällt<sup>8</sup></b>
<b>Objektgesellschafts-Anteile</b>			(in Euro)
Hahn FMZ Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	12,40	17.900.000,00 <sup>9</sup>	992.000,00
Hahn EKZ Lübeck GmbH & Co. KG	5,10	32.610.000,00	590.264,28
Hahn VM Unterhaching GmbH & Co. KG	5,10	12.890.000,00	268.991,03
Hahn FMZ Gummersbach GmbH & Co. KG	5,10	10.820.000,00	185.803,15
Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG	5,00	18.000.000,00 <sup>10</sup>	317.193,40
Hahn EKZ Offenbach GmbH & Co. KG	5,10	21.497.000,00 <sup>11</sup>	590.325,00
Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG	4,92	36.282.000,00 <sup>12</sup>	538.547,64
Hahn Verbrauchermarkt Sigmaaringen GmbH & Co. KG	5,10	7.591.000,00 <sup>13</sup>	215.236,22
Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG	5,10	9.560.000,00 <sup>14</sup>	186.862,21
		<b>Summe:</b>	<b>21.266.015,93</b>

Die Berechnung des bilanzierten beizulegenden Zeitwerts der Spezialfonds-Anteile erfolgte durch die Emittentin auf Grundlage einer aktuellen Anteilswertberechnung durch die jeweilige Fondsgesellschaft, die sich auf jährlich von externen Prüfern durchgeführte Immobilienwertgutachten stützt.

Hinsichtlich der Bewertung der Objektgesellschafts-Anteile ist zu beachten, dass die entsprechenden Gutachten lediglich die Immobilienobjekte der Objektgesellschaften, nicht aber die Objektgesellschafts-Anteile selbst bewerten. Ob daher der jeweilige Wert der als Sicherheit zur Verfügung gestellten Kommanditanteile an der jeweiligen Objektgesellschaft tatsächlich dem angegebenen Wert, welcher rein rechnerisch aus der jeweiligen Beteiligungshöhe am Reinvermögen ermittelt wurde, entspricht, ist nicht sicher. Hinsichtlich der von der Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH &

<sup>8</sup> Rechnerisch ermittelt: Der jeweilige Anteilswert ergibt sich aus dem anteiligen (prozentuale Höhe der Beteiligung) Reinvermögen der Objektgesellschaft. Dieses basiert auf dem Wert der Immobilie, welcher auf externe Gutachten oder aktuellen Marktwerten beruht, abzüglich der Nettoliquidität (Darlehen von Kreditinstituten und Bestand an liquiden Mitteln).

<sup>9</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>10</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>11</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>12</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>13</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>14</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

Co. KG, der Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG, der Hahn EKZ Offenbach GmbH & Co. KG, der Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG, der Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG und der Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG gehaltenen Immobilien liegt der Emittentin jeweils kein Verkehrswertgutachten vor. Es handelt sich bei den entsprechenden Wertangaben daher lediglich um von der Emittentin aufgrund der aktuellen Verkaufslage geschätzte Marktwerte der betreffenden Immobilien.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Wert der Anleihe-Sicherheiten tatsächlich nicht dem angegebenen Wert von rund 21,27 Mio. Euro entspricht, dass er sich seit dem 30. Juni 2012 bereits negativ verändert hat bzw. dass er sich während der Laufzeit der Anleihe negativ verändern wird, so dass die Rückzahlung des Nennwerts der Anleihe nicht vollständig gesichert ist. Ebenso ist nicht gesichert, dass die verpfändeten Beteiligungserträge und Ausschüttungen aus den Anleihe-Sicherheiten sowie die Barsicherheit zur Bedienung der Zinsverpflichtungen der Emittentin ausreichen. Ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann im Extremfall dabei eintreten bzw. die Anleihegläubiger keine oder allenfalls geringe Zahlungen auf ihre Ansprüche aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen erhalten.

Zusätzlich werden sämtliche Beteiligungserträge und Ausschüttungen aus den verpfändeten Anleihe-Sicherheiten während der Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zugunsten der Anleihegläubiger auf einem Treuhandkonto erstrangig verpfändet. Die Zuflüsse dürfen für die Leistung der Zinszahlungen an die Anleihegläubiger verwendet werden. Die Emittentin wird über ihre jeweiligen Tochtergesellschaften die jeweilige Fondsgesellschaft bzw. Immobilien-Objektgesellschaft unmittelbar nach Abschluss des öffentlichen Angebots anweisen, sich aus der Beteiligung an den Anleihe-Sicherheiten ergebende Zahlungen ausschließlich auf das an den Treuhänder verpfändete Konto Nr. 3847977 bei der NATIONAL-BANK AG, Niederlassung Essen (BLZ 360 200 30), zu leisten. Falls die dem Treuhandkonto während der Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibungen aus den Anleihe-Sicherheiten zugeflossenen Ausschüttungen bzw. Beteiligungserträge zur Bedienung der halbjährlichen Zinsverpflichtungen der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern nicht ausreichen sollten, darf die Emittentin die ebenfalls auf dem Treuhandkonto befindliche Barsicherheit für die Abdeckung des Differenzbetrages verwenden. Sofern während eines Laufzeitjahres der Anleihe die dem Treuhandkonto aus den Anleihe-Sicherheiten zufließenden Ausschüttungen die Summe der an die Anleihegläubiger zu zahlenden Zinsen übersteigen, wird der Treuhänder den jeweils überschießenden Betrag nach Ablauf eines weiteren Jahres an die Emittentin auskehren, jedoch nur insoweit, als dass nach Auskehrung an die Emittentin stets noch ein Mindestbetrag von EUR 400.000 auf dem Treuhandkonto verbleibt.

Die Emittentin bzw. die jeweiligen Tochtergesellschaften der Emittentin stellen die Anleihe-Sicherheiten zunächst unabhängig von der tatsächlichen Höhe der gezeichneten Inhaber-Teilschuldverschreibungen als Sicherheiten zur Verfügung und verpfänden sie dazu vollständig erstrangig an einen Treuhänder.

In dem Fall der Zeichnung von Inhaber-Teilschuldverschreibungen in einer Höhe von weniger als 20 Mio. Euro wird der Treuhänder auf schriftliches Verlangen der Emittentin nach Abschluss des öffentlichen Angebots die erstrangig an ihn verpfändeten Anleihe-Sicherheiten in dem Verhältnis wieder freigeben, in welchem die tatsächliche Höhe der gezeichneten Inhaber-Teilschuldverschreibungen den Betrag von 20 Mio. Euro unterschreitet. Der Treuhänder wird dabei zunächst die

Objektgesellschafts-Anteile jeweils im gleichen Verhältnis zueinander anteilmäßig wieder freigeben. Erst wenn die Objektgesellschafts-Anteile vollständig freigegeben sind, wird der Treuhänder anteilmäßig auch die Spezialfonds-Anteile freigeben, wobei das zahlenmäßige Verhältnis der HAHN FCP-Anteile und der MEAG GSS-Anteile zueinander jeweils unverändert bleibt.

## **5. Treuhandvertrag**

Die Emittentin und ihre jeweiligen Tochtergesellschaften haben am 3. September 2012 mit der Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rüttenscheider Straße 199, 45131 Essen, einen Treuhandvertrag hinsichtlich der Bestellung, Verwaltung und Abwicklung der Anleihe-Sicherheiten zur Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger, abgeschlossen. Gemäß diesem Vertrag wird der Treuhänder verpflichtet, einen Teil der Einnahmen aus der Anleihe in Höhe von ca. 10,689 Mio. Euro ohne Zugriffsmöglichkeit der Emittentin für die Ablösung von bestehenden Darlehen zu verwenden, welche die Hahn AG zur Finanzierung derjenigen Anteile an institutionellen Immobilienfonds eingesetzt hat, welche der erstrangigen Besicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger dienen.

Sollte die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern ihrer Verpflichtung aus den Anleihebedingungen zur Zahlung der Zinsen und/oder zur Rückzahlung des Kapitals nicht nachkommen, hat der Treuhänder, die Möglichkeit, im Rahmen der jeweiligen Sicherheitenverträge und den darin enthaltenen Verwertungsbeschränkungen die Anleihe-Sicherheiten durch Verkauf an einen geeigneten Investor oder hinsichtlich der Spezialfonds-Anteile darüber hinaus durch Rückgabe an die jeweilige Fondsgesellschaft zu verwerten. Die Verwertungserlöse werden den Anleihegläubigern (abzüglich etwaiger Verwertungskosten) bis zur Höhe ihrer gesamten Forderungen aus den Anleihebedingungen zufließen.

Der Treuhänder ist zur Rückgabe bzw. Mitwirkung bei der Löschung der Sicherungsrechte verpflichtet, soweit die Emittentin die Anleihegläubiger vollständig gemäß den Anleihebedingungen befriedigt hat. Solange die Ansprüche der Anleihegläubiger aus der Anleihe nicht vollständig befriedigt worden sind, stehen die Anleihe-Sicherheiten weiterhin zur Verfügung. Der Treuhänder ist im Übrigen zur Freigabe der Anleihe-Sicherheiten ganz oder teilweise verpflichtet, sofern er im Gegenzug vergleichbare Sicherheiten erhält.

Die Anleihe-Sicherheiten sind derzeit teilweise noch mit erstrangigen Pfandrechten verschiedener Banken belastet. Diese Banken haben der Emittentin gegenüber erklärt, dass sie die Anleihe-Sicherheiten zur erstrangigen Verpfändung an den Treuhänder freigeben werden, sobald die bei diesen Banken noch bestehenden Darlehen der Emittentin in Höhe von 10,689 Mio. Euro abgelöst worden sind. Die Ablösung dieser Darlehen wird der Treuhänder unmittelbar nach Abschluss der Ersten Angebotsphase aus den der Emittentin durch den Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zugeflossenen Mitteln vornehmen.

### **Rang der Sicherheiten**

Zur Sicherstellung der Ansprüche der Anleihegläubiger werden die oben genannten Anleihe-Sicherheiten erstrangig an den Treuhänder verpfändet. Die Anleihe-Sicherheiten sind derzeit teilweise noch mit erstrangigen Pfandrechten zugunsten verschiedener Banken belastet, die der Treuhänder ablösen wird.

## Wortlaut des Treuhandvertrages

**TREUHANDVERTRAG**  
nachstehend der „Treuhandvertrag“

zwischen

**HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG**  
nachstehend „Treugeberin“ bzw. „Emittentin“

und

**HAHN Beteiligungsholding GmbH**  
nachstehend „Sicherheitengeber 1“

und

**HAHN Fonds und Asset Management GmbH**  
nachstehend „Sicherheitengeber 2“

und

**HAHN Fonds Invest GmbH**  
nachstehend „Sicherheitengeber 3“, zusammen mit Sicherheitengeber 1 und Sicherheitengeber 2 sowie der Emittentin als weiteren Sicherheitengeber die „Anleihe-Sicherheitengeber“

und

**Dr. Wassermann & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
nachstehend „Treuhänder“

vom 3. September 2012

### PRÄAMBEL

- (A) Die Emittentin beabsichtigt, eine Anleihe in Form einer Inhaber-Teilschuldverschreibung mit einem Gesamtnennbetrag bis zu EUR 20.000.000,- (ISIN: DE000A1EWNF4, nachstehend auch die „Anleihe“) zu begeben. Die Anleihe ist eingeteilt in bis zu 20.000 auf den Inhaber lautende und untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,- (nachfolgend auch die „Teilschuldverschreibungen“).
- (B) Jedem Inhaber einer Teilschuldverschreibung (nachstehend „Anleihegläubiger“) stehen daraus die in den Anleihebedingungen bestimmten Rechte zu. Grundlage der Anleihe sind die hier als Anlage 1 beigefügten Anleihebedingungen (die „Anleihebe-

dingungen“). Für die Zwecke des öffentlichen Angebots der Teilschuldverschreibungen in Deutschland wird die Emittentin nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (“BaFin”) einen Wertpapierprospekt veröffentlichen (nachfolgend auch der “Wertpapierprospekt”).

- (C) Der Anspruch der Anleihegläubiger auf Rückzahlung des eingesetzten Kapitals am Ende der Laufzeit (1. Oktober 2017), der Anspruch der Anleihegläubiger auf fristgerechte Zahlung der Zinsen und die sonstigen gegenwärtig und künftig den Anleihegläubigern aus den Teilschuldverschreibungen gemäß den Anleihebedingungen zustehenden Zahlungsansprüche (die „Anleiheansprüche“) sollen durch erstrangige Verpfändung sowohl von Anteilen an zwei Immobilien-Spezialfonds (die „Spezialfonds-Anteile“) als auch von Kommanditanteilen an neun Objektgesellschaften (die „Objektgesellschafts-Anteile“, zusammen mit den Spezialfonds-Anteilen die „Anleihe-Sicherheiten“) durch die Anleihe-Sicherheitsgeber an den Treuhänder besichert werden. Es handelt sich dabei um folgende Anteile bzw. Kommanditanteile:

	Anleihe-Sicherheitsgeber	Anzahl der als Sicherheit gestellten Anteile		Zeitwert der als Sicherheit gestellten Anteile zum 30.06.2012
<b>Spezialfonds-Anteile</b>				(in Euro)
Hahn FCP-FIS-German Retail Fund	Sicherheitsgeber 1	136,39		12.899.035
MEAG German SuperStores	Sicherheitsgeber 1	44.840,00		4.481.758
		<b>Anteil des als Sicherheit gestellten Kommanditkapitals (in Prozent)</b>	<b>Wert des von der Objektgesellschaft gehaltenen Grundstücks</b>	<b>Rechnerischer Anteil am Wert des jeweiligen Grundstücks, der auf den als Sicherheit gestellten Kommanditanteil entfällt<sup>15</sup></b>
<b>Objektgesellschafts-Anteile</b>				(in Euro)
Hahn FMZ Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	Sicherheitsgeber 2	12,40	17.900.000,00 <sup>16</sup>	992.000,00
Hahn EKZ Lübeck GmbH & Co. KG	Sicherheitsgeber 2	5,10	32.610.000,00	590.264,28
Hahn VM Unterhaching GmbH & Co. KG	Sicherheitsgeber 3	5,10	12.890.000,00	268.991,03
Hahn FMZ Gummersbach GmbH & Co. KG	Sicherheitsgeber 2	5,10	10.820.000,00	185.803,15
Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG	Treugeberin	5,00	18.000.000,00 <sup>17</sup>	317.193,40
Hahn EKZ Offenbach GmbH & Co. KG	Sicherheitsgeber 2	5,10	21.497.000,00 <sup>18</sup>	590.325,00
Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG	Sicherheitsgeber 2	4,92	36.282.000,00 <sup>19</sup>	538.547,64
Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG	Sicherheitsgeber 1	5,10	7.591.000,00 <sup>20</sup>	215.236,22
Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG	Sicherheitsgeber 1	5,10	9.560.000,00 <sup>21</sup>	186.862,21
			<b>Summe:</b>	<b>21.266.015,93</b>

<sup>15</sup> Rechnerisch ermittelt: Der jeweilige Anteilswert ergibt sich aus dem anteiligen (prozentuale Höhe der Beteiligung) Reinvermögen der Objektgesellschaft. Dieses basiert auf dem Wert der Immobilie, welcher auf externe Gutachten oder aktuellen Marktwerten beruht, abzüglich der Nettoliquidität (Darlehen von Kreditinstituten und Bestand an liquiden Mitteln).

<sup>16</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>17</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>18</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>19</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>20</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

<sup>21</sup> Von der Emittentin geschätzter Marktwert der betreffenden Immobilie aufgrund der aktuellen Verkaufslage.

Die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Anteile werden zusammen nachfolgend als die „Anleihe-Sicherheiten“ bezeichnet.

- (D) Die Anleihe-Sicherheiten sind derzeit teilweise noch mit erstrangigen Pfandrechten verschiedener Banken belastet. Diese Banken haben der Emittentin gegenüber erklärt, dass sie die Anleihe-Sicherheiten zur erstrangigen Verpfändung an den Treuhänder freigeben werden, sobald bestimmte bei diesen Banken noch bestehende Darlehen der Emittentin abgelöst worden sind. Es handelt sich dabei im Einzelnen um die folgenden Darlehen:

	<i>Darlehensgeber</i>	<i>Darlehensnehmer</i>	<i>Abzulösender Betrag per 26. September 2012 (in EUR)</i>
1	Landesbank Baden-Württemberg	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG	6.820.000
2	Landesbank Baden-Württemberg	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG	317.485
3	Landesbank Baden-Württemberg	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG	1.112.345
4	Landesbank Baden-Württemberg	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG	2.439.641
<b>Summe:</b>			<b>10.689.471</b>

Die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Darlehen werden zusammen nachfolgend als die „Abzulösenden Darlehen“ bezeichnet.

- (E) Darüber hinaus soll die Emittentin einen Barbetrag in Höhe von EUR 400.000 auf ein zugunsten des Treuhänders verpfändetes Konto zahlen, der zur Sicherung des Anspruchs der Anleihegläubiger auf fristgerechte Zahlung der Zinsen aus den Teilschuldverschreibungen dient, soweit die Ausschüttungen aus den Anleihe-Sicherheiten nicht ausreichen, um die Zinsen zu zahlen („Barsicherheit“)

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Emittentin, die Anleihe-Sicherheitsgeber und der Treuhänder wie folgt:

## **§ 1 Aufgaben des Treuhänders**

1. Aufgabe des Treuhänders ist es,
  - (a) die ordnungsgemäße erstrangige Verpfändung der Anleihe-Sicherheiten festzustellen durch Annahme der betreffenden Verpfändungen und der Bestätigung der betreffenden Depotbank bzw. Objektgesellschaft über die erstrangige Verpfändung der Anleihe-Sicherheiten an den Treuhänder,
  - (b) den Erlös der Emittentin aus der Zeichnung von den Teilschuldverschreibungen während der Ersten Angebotsphase (wie im Wertpapierprospekt definiert) auf

*einem vom Treuhänder im eigenen Namen geführten Treuhandkonto (das „Erlös-Treuhandkonto“) entgegenzunehmen und unverzüglich zur Ablösung der Abzulösenden Darlehen gemäß § 1 Abs. 6 dieses Treuhandvertrages zu verwenden,*

- (c) die Pfandrechte an den Anleihe-Sicherheiten nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Treuhandvertrages im Interesse der Anleihegläubiger zu halten, zu verwalten, sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten, und*
- (d) etwaige Ausschüttungen aus den Anleihe-Sicherheiten während der Laufzeit der Anleihe auf dem Treuhandkonto entgegenzunehmen und nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 dieses Treuhandvertrages für die Leistung der Zinszahlungen an die Anleihegläubiger zu verwenden.*

*Es ist nicht Aufgabe des Treuhänders, den Verkehrswert der Anleihe-Sicherheiten im Zeitpunkt der Stellung dieser Sicherheiten oder während der Laufzeit der Anleihe zu überprüfen.*

- 2. Das Pfandrecht an den Anleihe-Sicherheiten wird von dem Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger verwaltet. Im Außenverhältnis wird der Treuhänder Inhaber des Pfandrechts an den Anleihe-Sicherheiten.*
- 3. Der Treuhänder ist verpflichtet, sowohl den Emissionserlös als auch die Gesamtsicherheiten (wie unten unter § 3 Abs. 2 definiert) zu jedem Zeitpunkt von seinem sonstigen Vermögen getrennt zu halten und nicht mit seinem sonstigen Vermögen zu vermischen.*
- 4. Die Treugeberin erklärt und verpflichtet sich hiermit im Wege eines abstrakten Schuldversprechens (§ 780 BGB) gegenüber dem Treuhänder, im Hinblick auf die Anleiheansprüche jeweils in gleicher Höhe und in gleicher Währung wie gegenüber den Anleihegläubigern auch gegenüber dem Treuhänder zur Zahlung verpflichtet zu sein (die „Parallel-Schuld“). Der Treuhänder hat insoweit einen eigenen Zahlungsanspruch aus der Parallel-Schuld gegen die Treugeberin. Die Parallel-Schuld ist unabhängig von den Zahlungsverpflichtungen der Treugeberin gegenüber den Anleihegläubigern aus den Anleiheansprüchen, wobei eine Zahlung der Treugeberin auf die Anleiheansprüche die Treugeberin in entsprechender Höhe auch von ihren Verpflichtungen aus der Parallel-Schuld befreit. Ebenso befreit eine Zahlung der Treugeberin auf die Parallel-Schuld die Treugeberin in entsprechender Höhe auch von ihren Verpflichtungen aus den Anleiheansprüchen. Jedwede Rechte aus der Anleihe, z.B. Stimmrechte in einer etwaigen Anleihegläubigerversammlung, werden – soweit in diesem Treuhandvertrag nicht abweichend geregelt – ausschließlich durch den jeweiligen Anleihegläubiger ausgeübt. Soweit erforderlich stimmt der Treuhänder jedweder Rechtsausübung durch den jeweiligen Anleihegläubiger zu bzw. ermächtigt diesen zu jedweder Rechtsausübung.*
- 5. In dem Fall der Zeichnung von Teilschuldverschreibungen in einer Höhe von weniger als 20 Mio. Euro wird der Treuhänder auf schriftliches Verlangen der Emittentin nach Abschluss des öffentlichen Angebots die erstrangig an ihn verpfändeten Anleihe-Sicherheiten in dem Verhältnis wieder freigeben, in welchem die tatsächliche Höhe der gezeichneten Teilschuldverschreibungen den Betrag von 20 Mio. Euro unter-*

*schreitet. Der Treuhänder wird dabei zunächst die Objektgesellschafts-Anteile jeweils im gleichen Verhältnis zueinander anteilmäßig wieder freigeben. Erst wenn die Objektgesellschafts-Anteile vollständig freigegeben sind, wird der Treuhänder anteilmäßig auch die Spezialfonds-Anteile freigeben, wobei das zahlenmäßige Verhältnis der HAHN FCP-Anteile und der MEAG GSS-Anteile zueinander jeweils unverändert bleibt.*

6. *Die Ablösung der Abzulösenden Darlehen wird der Treuhänder unmittelbar nach Abschluss der Ersten Angebotsphase aus den der Emittentin auf dem Erlös-Treuhandkonto durch den Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zugeflossenen Mitteln vornehmen, sofern zu diesem Zeitpunkt das von der Emittentin angestrebte Mindestplatzierungsvolumen (wie im Wertpapierprospekt definiert) erreicht worden ist. Einen nach Ablösung der Abzulösenden Darlehen auf dem Erlös-Treuhandkonto etwaigen befindlichen Überschuss wird der Treuhänder an die Emittentin auskehren. Sollte jedoch unmittelbar nach Abschluss der Ersten Angebotsphase das von der Emittentin angestrebte Mindestplatzierungsvolumen nicht erreicht worden sein, so wird der Treuhänder eine Ablösung der Abzulösenden Darlehen nicht vornehmen und stattdessen den auf dem Erlös-Treuhandkonto befindlichen Erlös vollständig an die betreffenden Anleihegläubiger zurückführen.*
7. *Der Treuhänder ist berechtigt, mit Zustimmung der Treugeberin über Guthaben auf dem Treuhandkonto zu verfügen, sofern das entsprechende Guthaben während der Laufzeit der Anleihe für die Leistung der Zinszahlungen an die Anleihegläubiger verwendet wird. Sofern während eines Laufzeitjahres der Anleihe die dem Treuhandkonto aus den Anleihe-Sicherheiten zufließenden Ausschüttungen die Summe der an die Anleihegläubiger zu zahlenden Zinsen übersteigen, wird der Treuhänder den jeweils überschießenden Betrag nach Ablauf eines weiteren Jahres an die Emittentin auskehren, jedoch nur insoweit, als dass nach Auskehrung an die Emittentin stets noch ein Mindestbetrag von EUR 400.000 auf dem Treuhandkonto verbleibt.*

## **§ 2**

### **Aufgaben und Gewährleistungen der Treugeberin**

1. *Die Treugeberin garantiert dem Treuhänder im Wege eines verschuldensunabhängigen, selbständigen Garantieversprechens im Sinne von § 311 Abs. 1 BGB, dass zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Treuhandvertrages und der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen*
  - (a) *die Anleihe-Sicherheitengeber Eigentümer der jeweiligen Anleihe-Sicherheiten sind,*
  - (b) *die Anleihe-Sicherheitengeber über die jeweiligen Anleihe-Sicherheiten mit Ausnahme der in den im Entwurf als **Anlage 2** beigefügten Verpfändungsverträgen (die „Verpfändungsverträge“) genannten Einschränkungen frei verfügen können, und*
  - (c) *die Anleihe-Sicherheiten mit Ausnahme der im Wertpapierprospekt genannten Einschränkungen nicht mit Rechten Dritter belastet sind.*

2. Die Treugeberin verpflichtet sich gegenüber dem Treuhänder sicherzustellen und darauf hinzuwirken, dass der jeweilige Anleihe-Sicherheitengeber die jeweiligen Verpfändungsverträge mit dem Treuhänder abschließt.
3. Die Treugeberin verpflichtet sich gegenüber dem Treuhänder, die Barsicherheit auf das nach den Verpfändungsverträgen zugunsten des Treuhänders verpfändete Konto Nr. 3847977 bei der NATIONAL-BANK AG, Niederlassung Essen (BLZ 360 200 30), zu zahlen.
4. Die Treugeberin verpflichtet sich gegenüber dem Treuhänder ferner sicherzustellen, dass während der Ersten Angebotsphase der von den Anleihegläubigern zu zahlende Ausgabepreis ausschließlich auf das Erlös-Treuhandkonto eingezahlt wird.
5. Die Treugeberin sichert dem Treuhänder für die Laufzeit der Anleihe ihre volle und uneingeschränkte Unterstützung dahingehend zu, dass sie alles in ihrer Macht stehende unternimmt und veranlassen wird, um den Abschluss und die uneingeschränkte Wirksamkeit der Verpfändungsverträge sicherzustellen und aufrechtzuerhalten, soweit dies der Treugeberin billigerweise zuzumuten ist.

### § 3

#### **Anleihe-Sicherheiten und Gesamtsicherheiten**

1. Der jeweilige Anleihe-Sicherheitengeber wird auf Kosten der Treugeberin die jeweiligen Anleihe-Sicherheiten an den Treuhänder nach Maßgabe der Verpfändungsverträge erstrangig verpfänden.
2. Während der Laufzeit der Anleihe ist die Treugeberin berechtigt, die Pfandrechte an den Anleihe-Sicherheiten durch Sicherheiten an wertmäßig (mindestens) entsprechenden Barmitteln oder mit Barmittel vergleichbaren Zahlungsverprechen (z.B. in Form von Bankgarantien einer Bank mit Sitz innerhalb der EU) zu ersetzen und gegenüber dem Treuhänder Zug-um-Zug auszutauschen (nachfolgend „Ersatzsicherheiten“ und zusammen mit den Pfandrechten an den Fondssicherheiten und der Barsicherheit auch die „Gesamtsicherheiten“). Für die Wertberechnung der auszutauschenden Anleihe-Sicherheiten kommt es hinsichtlich der Spezialfonds-Anteile auf die letzten durch die jeweilige Fondsgesellschaft festgestellten Anteilswerte vor dem Zeitpunkt des Austauschs an. Hinsichtlich der Objektgesellschafts-Anteile kommt es stets auf die in der Präambel (C) dieses Treuhandvertrages in der Spalte „Rechnerischer Anteil am Wert des jeweiligen Grundstücks, der auf den als Sicherheit gestellten Kommanditanteil entfällt“ genannten Werte an.
3. Die Treugeberin geht davon aus, dass der Wert der Anleihe-Sicherheiten per 30. Juni 2012 rund EUR 21,27 Mio. betrug, ohne dafür gegenüber den Anleihegläubigern und dem Treuhänder einzustehen. Negative Wertveränderungen der Anleihe-Sicherheiten (welche bereits seit dem 1. Juli 2012 eingetreten sein können) führen dazu, dass der Nominalwert der Anleihe nicht vollständig über die Anleihe-Sicherheiten abgesichert ist. Ebenso ist nicht gesichert, dass die verpfändeten Beteiligungserträge und Ausschüttungen aus den Anleihe-Sicherheiten zur Bedienung der Zinsverpflichtungen der Emittentin ausreichen. Die Anleihegläubiger und der Treuhänder haben kein Recht, die Stellung weiterer Sicherheiten zu verlangen.

## **§ 4**

### **Verwertung der Gesamtsicherheiten**

1. *Im Falle einer Nichterfüllung oder einer teilweisen Nichterfüllung der Anleiheansprüche durch die Treugeberin ist der Treuhänder nach Maßgabe dieses Treuhandvertrages und der Verpfändungsverträge verpflichtet, die Gesamtsicherheiten durch Pfandverwertung, freihändigen Verkauf oder anderweitig nach Maßgabe der Anleihegläubiger entsprechend den jeweils anwendbaren rechtlichen Vorschriften zu verwerten, sofern er von einem der Anleihegläubiger hierzu schriftlich aufgefordert wird.*
2. *Vor der Einleitung von Verwertungsmaßnahmen – (nur soweit es sich um Anleihe-Sicherheiten handelt) unter Ankündigung der konkret beabsichtigten Verwertungsmaßnahmen – wird der Treuhänder der Treugeberin (mit Kopie an den jeweiligen Anleihe-Sicherheitengeber) eine angemessene Frist von mindestens 30 Tagen setzen, damit die Treugeberin gemeinsam mit den Anleihegläubigern Gelegenheit hat, eine gütliche Einigung über die Zahlungsverpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erzielen. Der Zugang des Ankündigungsschreibens des Treuhänders gilt als erfolgt mit Ablauf des 3. Werktages nach Absendung des Ankündigungsschreibens an die letzte bekannt gegebene Anschrift der Treugeberin. Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn die Treugeberin die Erfüllung der besicherten Ansprüche endgültig ablehnt bzw. mitteilt nicht leisten zu können, sowie für den Fall, dass ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treugeberin und/oder des jeweiligen Anleihe-Sicherheitengebers gestellt wurde.*
3. *Sämtliche Erlöse aus der Verwertung der Gesamtsicherheiten sind auf einem dazu vom Treuhänder eröffneten Treuhandkonto zu hinterlegen. Nach Abschluss der Verwertung durch Freiwerden der Barmittel wird der Treuhänder – nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten und seiner Vergütung, soweit diese nicht von der Treugeberin getragen werden (können) – den Verwertungserlös an die Anleihegläubiger im Verhältnis ihrer nominellen Beteiligung an der Anleihe untereinander in Bar auskehren.*

## **§ 5**

### **Freigabe der Gesamtsicherheiten**

1. *Der Treuhänder ist zur Freigabe der Gesamtsicherheiten auf Kosten der Treugeberin verpflichtet, wenn ihm diese die vollständige Befriedigung sämtlicher Anleiheansprüche durch Vorlage entsprechender Dokumente nachweist.*
2. *Für den Fall, dass die Treugeberin beabsichtigt, die Anleiheansprüche ganz oder teilweise aus Fremdmittel zu befriedigen und den Fremdmittelgeber dazu Sicherheiten zu gewähren hat, wird der Treuhänder von den Gesamtsicherheiten nur Gebrauch machen, wenn die vollständige Befriedigung aller Anleiheansprüche sichergestellt ist. Damit verbundene Kosten sind von der Treugeberin zu tragen.*

## **§ 6**

### **Rechte des Treuhänders und der Gläubiger**

1. *Jedem einzelnen Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus diesem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter). Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden*

*Beschränkungen zu beachten. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, für die Anleihegläubiger deren Rechte aus den Anleihebedingungen gegenüber der Emittentin geltend zu machen oder durchzusetzen.*

2. *Von etwaigen Beschlüssen der Anleihegläubigerversammlung ist der Treuhänder zu verständigen.*
3. *Der Treuhänder ist gegenüber der Treugeberin und jedem Anleihe-Sicherheitsgeber berechtigt, jederzeit, nach vorheriger Ankündigung, die Unterlagen der Treugeberin und jeden Anleihe-Sicherheitsgebers einzusehen, welche die Anleihe, sowie die von ihm verwalteten Gesamtsicherheiten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Treuhandvertrag, den Verpfändungsverträgen und zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seinem freien Ermessen notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat die Treugeberin und jeder Anleihe-Sicherheitsgeber auf seine Kosten dem Treuhänder außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Die Treugeberin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte auch gegenüber verbundenen Gesellschaften der Treugeberin zu ermöglichen.*
4. *Die Treugeberin ist darüber hinaus verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Treuhandvertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Treugeberin aus der Anleihe oder auf die vom Treuhänder verwalteten Gesamtsicherheiten haben können.*
5. *Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu gestatten.*

## **§ 7 Vergütung**

1. *Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit als Treuhänder von der Treugeberin eine pauschale Vergütung in Höhe von 600 Euro monatlich zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, die jeweils quartalsweise fällig ist. Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Treugeberin gegen Nachweis gesondert erstattet.*
2. *Sollte es zur Verwertung der Gesamtsicherheiten kommen, erhält der Treuhänder von der Treugeberin für diese Verwertungsmaßnahmen ein Stundenhonorar in Höhe von 200 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Dieses Honorar ist monatlich gegen Zeitnachweis zur Zahlung fällig.*
3. *Sollten die im Rahmen der Verwertung der Gesamtsicherheiten entstandenen Kosten (einschließlich des Honorars des Treuhänders gemäß obigen § 7 Abs. 2) nicht von der Treugeberin getragen werden (können), so ist der Treuhänder berechtigt, diese Kosten von dem an die Anleihegläubiger auszukehrenden Verwertungserlös für sich in Abzug zu bringen.*

## **§ 8** **Haftung**

1. *Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, welche die Treugeberin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten eingeht bzw. eingegangen ist. Der Treuhänder übernimmt insbesondere auch keine Haftung für den von der Treugeberin veröffentlichten Wertpapierprospekt. Die Anleihegläubiger haben keine Prospekthaftungsansprüche gegen den Treuhänder.*
2. *Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Vertragspflichten ist gegenüber der Treugeberin, den Anleihe-Sicherheitengebern und den Anleihegläubigern auf den Höchstbetrag von EUR 4.000.000 beschränkt. Hiervon unberührt bleibt die Haftung wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Treuhänder oder ein Erfüllungsgehilfe die Verletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Treuhänders oder seines Erfüllungsgehilfen beruhen.*
3. *Der Treuhänder stellt auf eigene Kosten sicher, dass seine Haftung nach diesem Vertrag bis zu dem in § 8 Absatz 2 genannten Höchstbetrag für die Laufzeit dieses Vertrages von seiner berufsständischen Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgedeckt ist.*

## **§ 9** **Laufzeit und Kündigung**

1. *Dieser Treuhandvertrag tritt mit Billigung des Wertpapierprospektes durch die BaFin in Kraft.*
2. *Während der Laufzeit der Anleihe ist eine ordentliche Kündigung des Treuhandvertrages durch die Treugeberin und die Anleihe-Sicherheitengeber ausgeschlossen.*
3. *Der Treuhänder ist berechtigt, den Treuhandvertrag ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten mittels eingeschriebenen Briefes an die Treugeberin aufzukündigen. In diesem Fall vermindert sich die pauschale Vergütung des Treuhänders entsprechend der ausstehenden Laufzeit, und die Treugeberin hat unverzüglich einen neuen Treuhänder zugunsten der Anleihegläubiger zu benennen und zu beauftragen. Der Treuhänder ist verpflichtet, bei der Übertragung der Gesamtsicherheiten auf den neuen Treuhänder mitzuwirken. Die Kosten für die Übertragung der Gesamtsicherheiten auf den neuen Treuhänder trägt die Treugeberin.*
4. *Eine jederzeitige Aufkündigung des Treuhandverhältnisses gegenüber jedem einzelnen Anleihegläubiger ist sowohl durch die Treugeberin, als auch durch den Treuhänder gemäß vorstehendem Absatz 3 aus wichtigen Gründen möglich. Als solch wichtiger Grund gilt insbesondere, aber nicht ausschließlich, eine grobe Pflichtverletzung der Treugeberin.*
5. *Das Nichteintreten eventueller von einem Anleihegläubiger angestrebter wirtschaftlicher Vorteile stellt keinen wichtigen Grund im Sinne dieser Bestimmung dar.*

## **§ 10** **Schlussbestimmungen**

1. *Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis.*
2. *Form und Inhalt dieses Treuhandvertrages sowie sämtliche sich aus daraus ergebenden Rechte und Pflichten bestimmen sich ausschließlich nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.*
3. *Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.*
4. *Erfüllungsort ist der Sitz der Treugeberin. Gerichtsstand für alle sich aus den in diesem Treuhandvertrag geregelten Rechtsverhältnissen ergebenden Rechtsstreitigkeiten mit der Treugeberin ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Treugeberin.*

### **XV. Mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen verbundene Rechte**

Der Anleger hat zum jeweiligen Fälligkeitstermin einen schuldrechtlichen Anspruch gegen die Emittentin auf Zahlung der laufenden Zinsen oder Rückzahlung des hingegenen Kapitals. Bei den Inhaber-Teilschuldverschreibungen handelt es sich nicht um eine unternehmerische Beteiligung. Der Anleger erhält daher keine Teilnahme-, Stimm- oder sonstige Mitspracherechte hinsichtlich der Versammlungen der Organe der Emittentin und deren Entscheidungen.

### **XVI. Anlegervertretung**

Gemäß dem Schuldverschreibungsgesetz kann eine Gläubigerversammlung einberufen werden, die den Anleger vertritt. Die Gläubigerversammlung wird grundsätzlich von der Anleiheschuldnerin einberufen. Die Einberufung ist im Bundesanzeiger bekannt zu machen.

### **XVII. Rating**

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen wurden von der Scope Credit Rating GmbH, Reutlinger Straße 10, 72072 Tübingen, mit dem Rating A- bewertet. Die Scope Credit Rating GmbH hat ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland. Die Scope Credit Rating GmbH ist als Ratingagentur gemäß EU-Verordnung 1060/2009 registriert und verfügt über eine Zulassung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Es handelt sich bei dem genannten Rating um ein Rating der Anleihe selbst. Die Scope

Credit Rating GmbH definiert ein Rating der Note A- wie folgt: überdurchschnittliche Bonität – geringes Ausfallrisiko – vereinzelt Risikoelemente vorhanden, die sich bei Veränderungen des wirtschaftlichen Umfeldes negativ auswirken. Der Ratingbericht ist auf der Internetseite der Emittentin unter [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) sowie auf der Internetseite des Segments „der **mittelstandsmarkt**“ an der Börse Düsseldorf AG unter [www.mittelstandsmarkt.de](http://www.mittelstandsmarkt.de) veröffentlicht.

Die Scope Credit Rating GmbH hat der Aufnahme der vorstehenden Angaben über das Unternehmensrating in der vorstehenden Form und in dem vorstehenden Zusammenhang zugestimmt.

## **F. INFORMATIONEN ZUM ANGEBOT**

### **I. Angebotspreis, Mindest- und Höchstbetrag**

Die Ausgabe der Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt zu 100 Prozent des Nennbetrags (jeweils 1.000 Euro) zuzüglich ab dem 1. Oktober 2012 anfallender Stückzinsen. Die Mindestzeichnung beträgt 1.000 Euro zuzüglich, soweit relevant, ab dem 1. Oktober 2012 bis zur Zeichnung angefallener Stückzinsen. Ein Höchstbetrag für eine Zeichnung ist nicht festgelegt.

Stückzinsen werden nur relevant, wenn die Zeichnung während der Zweiten Angebotsphase erfolgt. Stückzinsen sind Zinsteilbeträge, die vom 1. Oktober 2012 bis zum Kauftag berechnet werden. Die Stückzinsen sind vom Käufer der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zu bezahlen, da dem Käufer am nächsten Zinstermin der Zinsbetrag für den vollen Zinszahlungszeitraum gutgeschrieben wird, obwohl ihm nur der Zinsbetrag vom Kaufzeitpunkt bis zum nächsten Zinstermin zusteht, also nur anteilig für das erste Jahr. Die Vorauszahlung dieser Stückzinsen bedeutet keine Kosten für den Käufer von Inhaber-Teilschuldverschreibungen, sondern lediglich eine Verrechnung der anteiligen Zinsen.

### **II. Angebotsfristen, Mindestplatzierungsvolumen, Ausgabe und Offenlegung des Angebotsergebnisses**

Die erste Angebotsphase beginnt am 10. September und endet am 28. September 2012 („Erste Angebotsphase“). Die zweite Angebotsphase beginnt am 1. Oktober 2012 und endet spätestens am 3. September 2013 („Zweite Angebotsphase“) oder bereits vorher zu dem Zeitpunkt, zu welchem die Anleihe vollständig platziert ist. Die Emittentin behält sich ferner das Recht vor, die Zweite Angebotsphase jederzeit auch aus sonstigen Gründen bereits vor dem 3. September 2013 zu beenden. Voraussetzung für den Beginn der Zweiten Angebotsphase ist, dass während der Ersten Angebotsphase das Mindestplatzierungsvolumen in Höhe von 12.000.000 Euro („Mindestplatzierungsvolumen“) erreicht wurde.

Die Ausgabe der Anleihe erfolgt, vorbehaltlich der Erreichung des Mindestplatzierungsvolumens, am 1. Oktober 2012.

Nach Ablauf der Ersten Angebotsphase werden die Ergebnisse (Zeichnungsvolumen) des Angebots am 1. Oktober 2012 im Internet unter [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) bekannt gegeben.

Sollte während der Ersten Angebotsphase das Mindestplatzierungsvolumen nicht erreicht worden sein, so wird eine Platzierung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht erfolgen. In diesem Fall werden alle während der Ersten Angebotsphase eingegangenen Zeichnungen gegenstandslos. Eine Zweite Angebotsphase erfolgt dann nicht.

Sollte nach Ablauf der Ersten Angebotsphase das Mindestplatzierungsvolumen erreicht worden sein, werden die während der Ersten Angebotsphase eingegangenen Zeichnungen bindend und es beginnt am 1. Oktober 2012 die Zweite Angebotsphase. Die Zweite Angebotsphase endet spätestens am 3. September 2013 oder bereits vorher zu dem Zeitpunkt, zu welchem die Anleihe vollständig platziert ist. Für den Fall, dass die Anleihe schon vor dem 3. September 2013 vollständig platziert ist, wird die Emittentin dies unverzüglich auf ihrer Internetseite bekannt geben. Die Emittentin behält sich ferner das Recht vor, die Zweite Angebotsphase jederzeit auch aus sonstigen Gründen bereits vor dem 3. September 2013 zu beenden. Auch dies wird sie unverzüglich auf ihrer Internetseite bekannt geben.

Nach Ablauf der Zweiten Angebotsphase werden die Ergebnisse (Zeichnungsvolumen) des Angebots am 4. September 2013 im Internet unter [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) bekannt gegeben.

Die Anleihe kann unter Angabe der Wertpapierkennnummer A1EWNF grundsätzlich bei allen deutschen Banken und Finanzdienstleistungsinstituten gezeichnet werden. Hierzu ist die Erteilung eines unlimitierten Kaufauftrags notwendig.

### **III. Zeitplan**

Die Anleihe soll in der Zeit vom 10. bis 28. September 2012 (Erste Angebotsphase) sowie, sofern während der Ersten Angebotsphase das Mindestplatzierungsvolumen erreicht wurde, vom 1. Oktober 2012 bis zum 3. September 2013 (Zweite Angebotsphase) in Deutschland öffentlich zum Kauf angeboten und ausgegeben werden. Sollte bereits zu einem früheren Zeitpunkt die Anleihe vollständig platziert sein, wird das Angebot vorzeitig beendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass vorstehender Zeitplan vorläufig ist und sich Änderungen ergeben können.

### **IV. Lieferung**

Die Lieferung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgt über die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, durch die Zahlstelle. Ein Anspruch auf Auslieferung effektiver Stücke besteht nicht.

Die in der Ersten Angebotsphase bis dahin begebenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden voraussichtlich am 1. Oktober 2012 gegen Zahlung des Ausgabebetrages und gegebenenfalls zuzüglich Stückzinsen und gegebenenfalls zuzüglich einer Effektenprovision der Hausbank geliefert. Die später begebenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen in der Zweiten Angebotsphase werden voraussichtlich spätestens 5 Liefertage nach Zugang der Zeichnungserklärung bei der Emittentin gegen Zahlung des Ausgabebetrages zuzüglich Stückzinsen und gegebenenfalls zuzüglich einer Effektenprovision der Hausbank geliefert.

## V. Zulassung zum Handel und Handelsregeln

Die Emittentin beabsichtigt, die Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Handel im Freiverkehr an der Börse Düsseldorf im Marktsegment „**der mittelstandsmarkt**“ der Börse Düsseldorf AG einbeziehen zu lassen. Die Einbeziehung in den Handel soll unmittelbar nach dem vollständigen Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen erfolgen. Im Falle eines nicht vollständigen Verkaufs vor Ablauf der Ersten Angebotsphase sollen die Schuldverschreibungen spätestens am ersten Werktag nach Ende der Ersten Angebotsphase, also am 1. Oktober 2012, in den Freiverkehr – im Segment „**der mittelstandsmarkt**“ – der Börse Düsseldorf AG einbezogen werden.

## VI. Vertrieb und Übernahme der Schuldverschreibungen

Das Angebot zum Kauf der Schuldverschreibungen wird ausschließlich von der Emittentin oder ihrer Beauftragten betrieben.

Hinsichtlich der angebotenen Schuldverschreibungen wurde keine Übernahmegarantie von einem Unternehmen abgegeben. Gleiches gilt hinsichtlich der Platzierung.

Gemäß eines zwischen der Emittentin und der SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG, SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG, Berliner Allee 10, 40212 Düsseldorf, geschlossenen Vertrags zum Zwecke der Beauftragung als Zeichnungsstelle und Beantragung der Einbeziehung in den Freiverkehr an der Börse Düsseldorf (der „Zeichnungsstellenvertrag“) beauftragt die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG mit der Umsetzung der Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Freiverkehr bei der Börse Düsseldorf AG im Segment „**der mittelstandsmarkt**“ sowie der Übernahme der Funktion als Zeichnungsstelle. In dem Zeichnungsstellenvertrag verpflichtet sich die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG dazu, eine Zeichnungsmöglichkeit über die Börse Düsseldorf AG und das börsliche Abwicklungssystem XONTRO zu beantragen und zu begleiten sowie die Zeichnungen an der Börse entgegenzunehmen und eine Zuteilung vorzunehmen. Daneben koordiniert die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG die Annahme von Zeichnungen im Rahmen des Friends and Family Programms sowie die Zeichnungsabwicklung mit der Zahl- und Hinterlegungsstelle. Die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG wird im Rahmen der Zeichnung alle sonstigen nicht über die Zeichnungsplattform aufgegebenen Zeichnungen als Zeichnungsstelle klassisch via Fax, E-Mail oder Telefon sammeln. Die im Rahmen der Zeichnung erfolgende Ansprache der institutionellen Anleger erfolgt im Namen und für Rechnung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, mithin in offener Stellvertretung für die Gesellschaft. Die Zuteilung erfolgt nach Absprache mit der Gesellschaft.

Die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG behält sich vor, unter bestimmten Umständen den Zeichnungsstellenvertrag zu kündigen. Ferner endet der Zeichnungsstellenvertrag mit einem Bescheid über die Ablehnung des Antrags zur Einbeziehung in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf AG oder mit Zugang einer schriftlichen Mitteilung der Gesellschaft, in der erklärt wird, dass die Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht erfolgreich platziert wurden und die Gesellschaft deshalb von der Einbeziehung in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf AG Abstand nimmt, spätestens jedoch am 31. Dezember 2012. In diesem Zeitraum ist das ordentliche Kündigungsrecht hinsichtlich

des Zeichnungsstellungsvertrages ausgeschlossen. Der Zeichnungsstellungsvertrag endet darüber hinaus, wenn die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG ihre Zulassung als Kapitalmarktpartner im Segment „der **mittelstandsmarkt**“ an der Börse Düsseldorf AG verliert oder diese beendet, das Listing der Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Segment „der **mittelstandsmarkt**“ an der Börse Düsseldorf AG endet oder der Vertrag von der Gesellschaft oder der SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG vorzeitig gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht insbesondere, wenn im Einflussbereich der Gesellschaft Tatsachen in der Weise eintreten, dass der SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank AG die Durchführung des Vertrages nicht zumutbar ist, z.B. bei Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder verspäteter Zahlung der von der Gesellschaft unter dem Zeichnungsstellungsvertrag geschuldeten Vergütung. Im Falle der Kündigung des Zeichnungsstellungsvertrages wird das Angebot nicht durchgeführt. Bereits erfolgte Zuteilungen sind in diesem Fall unwirksam. Ein Anspruch auf Lieferung der Teilschuldverschreibungen besteht nicht. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Effektenprovisionen oder Zeichnungsgebühren richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Kreditinstitut, bei dem er sein Kaufangebot abgegeben hat.

Nach der Einbeziehung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in den Handel des Freiverkehrs der Börse Düsseldorf AG im Segment „der **mittelstandsmarkt**“ hat eine Kündigung des Zeichnungsstellungsvertrages keinen Einfluss mehr auf das Angebot.

## **VII. Angebotsland/geographische Beschränkungen**

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland öffentlich an alle interessierten Anleger angeboten.

Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen sind insbesondere nicht und werden nicht nach den Vorschriften des U.S. Securities Act of 1933 registriert. Sie werden demzufolge in den USA weder öffentlich angeboten noch verkauft noch direkt oder indirekt dorthin geliefert, außer in Anwendung einer Ausnahme von den Registrierungserfordernissen des U.S. Securities Act of 1933. Insbesondere stellt dieser Prospekt weder ein öffentliches Angebot noch die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der angebotenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen in den Vereinigten Staaten von Amerika dar und darf daher auch dort nicht verteilt werden.

## **G. ANLEIHEBEDINGUNGEN**

### **§ 1**

#### **Form und Nennbetrag**

- (1) Die Anleihe der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach („Emit  
tentin“) lautet auf den Gesamtnennbetrag von bis zu 20.000.000 Euro (in Worten: Euro zwanzig Millionen) und ist verbrieft in unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende 20.000 Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je 1.000 Euro (jeweils eine „Inhaber-Teilschuldverschreibung“ und alle Inhaber-Teilschuldverschreibungen die „Anleihe“). Jedem Inhaber einer Inhaber-

Teilschuldverschreibung (ein „Anleihegläubiger“) stehen daraus die in diesen Anleihebedingungen bestimmten Rechte und Pflichten zu.

- (2) Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen samt Zinsansprüchen sind in einer oder mehreren Globalurkunden (zusammen, die „Globalurkunde“) verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Mergenthaler Allee 6, 65760 Eschborn, („Clearstream“) hinterlegt ist. Effektive Inhaber-Teilschuldverschreibungen oder Zinsscheine werden nicht ausgegeben. Die Globalurkunde trägt die eigenhändige Unterschrift der zur gesetzlichen Vertretung der Emittentin berechtigten Personen sowie die eigenhändige Kontrollunterschrift von Beauftragten der Zahlstelle (wie in § 4(1) definiert).
- (3) Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die gemäß den Regelungen und Bestimmungen von Clearstream auf Dritte übertragbar sind.

## **§ 2 Zinsen**

- (1) Die Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden jeweils, bezogen auf ihren Nennbetrag, halbjährlich vom 1. Oktober bis zum 31. März des Folgejahres und vom 1. April bis 30. September (jeweils einschließlich) mit 6,25 Prozent pro Jahr verzinst. Der erste Zinslauf beginnt am 1. Oktober 2012 und endet am 31. März 2013.
- (2) Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 1. April und am 1. Oktober eines jeden Jahres („Zinsfälligkeitstermin“) zahlbar. Der erste Zinsfälligkeitstermin ist am 1. April 2013. Fällt der Zinsfälligkeitstermin auf einen Samstag, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Zinsfälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. „Bankarbeitstag“ bezeichnet in diesen Anleihebedingungen einen Tag (mit Ausnahme des Samstags und des Sonntags), an dem Clearstream und die Geschäftsbanken in Frankfurt am Main Zahlungen in Euro abwickeln.
- (3) Der Zinslauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf des Tages, der dem Tag vorangeht, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden. Sofern die Emittentin die Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit oder, wenn der Fälligkeitstag kein Bankarbeitstag ist, am darauf folgenden Bankarbeitstag unterlässt, endet die Verzinsung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht am Fälligkeitstag sondern erst mit Ablauf des Tages, der dem Tag der tatsächlichen Rückzahlung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen vorangeht.
- (4) Sind Zinsen auf einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden die Zinsen auf der Grundlage der tatsächlich verstrichenen Tage geteilt durch die Anzahl der Tage (365 bzw. 366) im jeweiligen Zinsjahr berechnet (Methode act./act. nach der europäischen Zinsberechnungsregel).
- (5) Die Verjährung der Zinsforderungen beträgt drei Jahre nach Anspruchsentstehung.

## **§ 3 Rückzahlung und Rückerwerb**

- (1) Die Anleihe wird am 1. Oktober 2017 zum Nennbetrag zurückgezahlt.

- (2) Die Emittentin ist berechtigt, Inhaber-Teilschuldverschreibungen am Markt oder anderweitig zu erwerben.

#### **§ 4**

##### **Zahlungen und Zahlstelle**

- (1) Die Zahlung von Kapital und Zinsen erfolgt an das Bankhaus Neelmeyer AG mit Sitz in Am Markt 14-16, 28195 Bremen („Zahlstelle“) zur Weiterleitung an Clearstream oder deren Order zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber von Clearstream. Die Zahlung an Clearstream oder deren Order befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen.
- (2) Fällt der Fälligkeitstag einer Zahlung in Bezug auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen auf einen Tag, der kein Bankarbeitstag ist, dann hat der Anleihegläubiger keinen Anspruch auf Zahlung vor dem nächsten Bankarbeitstag. Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, weitere Zinsen oder sonstige Zahlungen aufgrund dieser Verspätung zu verlangen.
- (3) Die Emittentin kann die von den Anleihegläubigern innerhalb von zwölf Monaten nach dem Fälligkeitstag nicht erhobenen Beträge an Kapital und Zinsen bei dem Amtsgericht Bergisch Gladbach hinterlegen. Soweit auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet wird, erlöschen die betreffenden Ansprüche der Anleihegläubiger gegen die Emittentin.
- (4) Die Zahlstelle in ihrer Eigenschaft als solche handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den Anleihegläubigern. Es fungiert eine Zahlstelle als Hauptzahlstelle.
- (5) Die Bestellung einer anderen Zahlstelle ist von der Emittentin unverzüglich gemäß § 9 öffentlich bekannt zu machen.

#### **§ 5**

##### **Steuern**

- (1) Alle Zahlungen der Emittentin auf die Inhaber-Teilschuldverschreibungen, insbesondere Zahlungen von Zinsen und Kapitalrückzahlungen, werden ohne Abzug oder Einbehalt gegenwärtiger oder zukünftiger Steuern, Abgaben oder amtlicher Gebühren gleich welcher Art geleistet, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer dort zur Steuererhebung ermächtigten Gebietskörperschaft oder Behörde durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle auferlegt, erhoben oder eingezogen werden, es sei denn, ein solcher Abzug oder Einbehalt ist rechtlich vorgeschrieben. Weder die Emittentin noch die Zahlstelle sind verpflichtet, den Anleihegläubigern zusätzliche Beträge als Ausgleich für auf diese Weise abgezogene oder einbehaltene Beträge zu zahlen.
- (2) Soweit die Emittentin oder die Zahlstelle nicht gesetzlich zum Abzug und/oder zur Einbehaltung von Steuern, Abgaben oder sonstigen Gebühren verpflichtet sind, trifft sie keinerlei Verpflichtung im Hinblick auf abgabenrechtliche Verpflichtungen der Anleihegläubiger.

## § 6 Besicherung der Anleihe

- (1) Die Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gemäß § 2(2) und auf Zinszahlung gemäß § 3 der Anleihebedingungen werden durch die erstrangige Verpfändung der folgenden Anteile an zwei institutionellen Immobilienfonds durch eine Tochtergesellschaft der Emittentin besichert:
- a) 136,39 Anteile an den Luxemburger Immobilien-Spezialfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund (die „HAHN FCP-Anteile“), und
  - b) 44.840,00 Anteile an dem deutschen Immobilien-Spezialfonds MEAG German SuperStores (die „MEAG GSS-Anteile“, zusammen mit den HAHN FCP Anteilen die „Spezialfonds-Anteile“).
- (2) Die Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen gemäß § 2(2) und auf Zinszahlung gemäß § 3 der Anleihebedingungen werden ferner durch die erstrangige Verpfändung der folgenden Kommanditanteile an neun Immobilien-Objektgesellschaften (die „Objektgesellschafts-Anteile“, zusammen mit den Spezialfonds-Anteilen die „Anleihe-Sicherheiten“) durch verschiedene Tochtergesellschaften der Emittentin besichert:
- a) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 992.000,00 Euro (12,40 Prozent) an der HAHN Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG,
  - b) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 734.775,32 Euro (5,10 Prozent) an der Hahn Einkaufszentrum Lübeck GmbH & Co. KG,
  - c) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 304.214,79 Euro (5,10 Prozent) an der Hahn Verbrauchermarkt Unterhaching GmbH & Co. KG,
  - d) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 288.266,73 Euro (5,10 Prozent) an der HAHN Fachmarktzentrum Gummersbach GmbH & Co. KG,
  - e) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 500,00 Euro (5,00 Prozent) an der der Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG,
  - f) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 590.325,00 Euro (5,10 Prozent) an der Hahn EKZ Offenbach GmbH & Co. KG,
  - g) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 678.960,00 Euro (4,92 Prozent) an der Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG,
  - h) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 267.750,00 Euro (5,10 Prozent) an der Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG und
  - i) Einen Kommanditanteil in Höhe von Nominal 242.250,00 Euro (5,10 Prozent) an der Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG.

Die jeweiligen Tochtergesellschaften der Emittentin stellen die Anleihe-Sicherheiten zunächst unabhängig von der tatsächlichen Höhe der gezeichneten Inhaber-Teilschuldverschreibungen als Sicherheiten zur Verfügung und verpfänden sie dazu vollständig erstrangig an einen Treuhänder. Die Anleihe-Sicherheiten sind derzeit noch mit erstrangigen Pfandrechten zugunsten der verschiedenen Banken belastet. Diese Banken haben der Emittentin gegenüber erklärt, dass sie die Anleihe-Sicherheiten zur erstrangigen Verpfändung an den Treuhänder freigeben werden, sobald die bei ihnen derzeit noch bestehenden Darlehen abgelöst worden sind. Die Ablösung dieser Darlehen wird der Treuhänder unmittelbar nach Abschluss der Ersten Angebotsphase aus den der Emittentin durch den Verkauf der Inhaber-Teilschuldverschreibungen während dieser Angebotsphase zugeflossenen Mitteln vornehmen.

In dem Fall der Zeichnung von Inhaber-Teilschuldverschreibungen in einer Höhe von weniger als 20 Mio. Euro wird der Treuhänder auf schriftliches Verlangen der Emittentin nach Abschluss des öffentlichen Angebots die erstrangig an ihn verpfändeten Anleihe-Sicherheiten in dem Verhältnis wieder freigeben, in welchem die tatsächliche Höhe der gezeichneten Inhaber-Teilschuldverschreibungen den Betrag von 20 Mio. Euro unterschreitet. Der Treuhänder wird dabei zunächst die Objektgesellschafts-Anteile jeweils im gleichen Verhältnis zueinander anteilmäßig wieder freigeben. Erst wenn die Objektgesellschafts-Anteile vollständig freigegeben sind, wird der Treuhänder anteilmäßig auch die Spezialfonds-Anteile freigeben, wobei das zahlenmäßige Verhältnis der HAHN FCP-Anteile und der MEAG GSS-Anteile zueinander jeweils unverändert bleibt.

- (3) Die Ansprüche auf Zinszahlung gemäß § 3 der Anleihebedingungen werden durch die Einzahlung von EUR 400.000 auf ein zugunsten des Treuhänders (§ 7) verpfändetes Konto besichert.
- (4) Die vorgenannten Sicherheiten werden zugunsten der Anleihegläubiger von dem Treuhänder (§ 7) verwaltet. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Sicherheiten, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch für die Anleihegläubiger nach Maßgabe des nach § 7 abzuschließenden Treuhandvertrages.
- (5) Während der Laufzeit der Inhaber-Teilschuldverschreibung können die Sicherheiten von der Emittentin ganz oder teilweise durch gleichwertige andere Sicherheiten oder durch Barmittel nach Maßgabe des nach § 7 abzuschließenden Treuhandvertrages ersetzt werden.

## **§ 7 Treuänder**

- (1) Die Emittentin bestellt nach Maßgabe des Treuhandvertrages einen Treuhänder, dessen Aufgabe es ist, die Bestellung der unter § 6 dieser Anleihebedingungen genannten Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger zu kontrollieren, sie im Interesse der Anleihegläubiger nach Maßgabe des Treuhandvertrages zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten. Jeder Anleihegläubiger stimmt dem Abschluss des Treuhandvertrages mit Zeichnung der Teilschuldverschreibungen zu und erkennt diesen als für sich verbindlich an. Jedem Anleihegläubiger stehen die Rechte gegen den Treuhänder aus dem Treuhandvertrag aus eigenem Recht zu (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

Die Anleihegläubiger sind verpflichtet, die sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Beschränkungen zu beachten.

- (2) Sollte das Treuhandverhältnis vorzeitig beendet werden, ist die Emittentin berechtigt und verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

## **§ 8 Status**

Insoweit der Nominalwert der Inhaber-Teilschuldverschreibungen und die nach diesen Anleihebedingungen zu zahlenden Zinsen den Wert der von der Emittentin gemäß § 6 zur Verfügung gestellten Sicherheiten übersteigen, begründen die Inhaber-Teilschuldverschreibungen unmittelbare, unbedingte, nicht nachrangige und nicht besicherte Verbindlichkeiten der Emittentin und stehen im gleichen Rang untereinander und mindestens im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen und zukünftigen nicht besicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit bestimmte zwingende gesetzliche Bestimmungen nichts anderes vorschreiben.

## **§ 9 Ausgabe weiterer Anleihen**

Der Emittentin bleibt die Begebung von weiteren Anleihen, die mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen keine Einheit bilden, oder von anderen Schuldtiteln sowie Finanzprodukten unbenommen.

## **§ 10 Kündigung der Anleihe**

- (1) Den Anleihegläubigern steht kein ordentliches Kündigungsrecht zu.
- (2) Jeder Anleihegläubiger ist 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 zu verlangen, wenn
  - (a) ein Kontrollwechsel bei der Emittentin während der Laufzeit der Anleihe stattfindet. Ein „Kontrollwechsel“ liegt 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 (6.530.500 Aktien bzw. aktuell 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. Der Kontrollwechsel ist den Anleihegläubigern von der Emittentin unverzüglich bekannt zu geben,

- (b) die Emittentin, gleichgültig aus welchen Gründen, Zinsen aus dieser Anleihe innerhalb von 30 Tagen nach dem betreffenden Fälligkeitstag nicht zahlt,
- (c) gegen die Emittentin ein Insolvenzverfahren gerichtlich eröffnet wird, das nicht innerhalb von 60 Tagen nach dessen Eröffnung aufgehoben oder ausgesetzt worden ist, die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgewiesen wird, oder die Emittentin ein solches Verfahren beantragt oder ihre Zahlungen einstellt oder einen generellen Vergleich mit der Gesamtheit ihrer Gläubiger anbietet oder durchführt, oder
- (d) die Emittentin in Liquidation tritt, es sei denn, dass eine solche Liquidation im Zusammenhang mit einer Verschmelzung, Konsolidierung oder einer anderen Form des Zusammenschlusses mit einer anderen Gesellschaft vorgenommen wird und diese Gesellschaft - im Falle der Emittentin - alle Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen übernimmt.

Eine Kündigung der Anleihe wirkt nur für und gegen den kündigenden Anleihegläubiger. Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor Ausübung des Rechts geheilt wurde. Eine Kündigung ist von den Anleihegläubigern durch eingeschriebenen Brief an die Emittentin zu richten und wird mit Zugang bei dieser wirksam. Der Kündigung muss ein Eigentumsnachweis, zum Beispiel eine aktuelle Depotbestätigung, beigelegt sein.

## **§ 11**

### **Bekanntmachungen**

Alle diese Inhaber-Teilschuldverschreibungen betreffenden Bekanntmachungen, soweit dies gesetzlich erforderlich ist und soweit keine weiteren Bekanntmachungen gesetzlich vorgeschrieben sind, werden im elektronischen Bundesanzeiger und im Internet unter [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) veröffentlicht. Für das Datum und die Rechtswirksamkeit sämtlicher Bekanntmachungen ist die Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger maßgeblich.

## **§ 12**

### **Änderungen der Anleihebedingungen**

Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsamen Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen.

## **§ 13**

### **Anwendbares Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand und Teilunwirksamkeit**

- (1) Form und Inhalt der Inhaber-Teilschuldverschreibungen sowie die Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich in jeder Hinsicht nach deutschem Recht.
- (2) Die Emittentin ist berechtigt, in diesen Anleihebedingungen (i) offensichtliche Schreib- oder Rechenfehler oder ähnliche offenbare Unrichtigkeiten sowie (ii) widersprüchliche oder lückenhafte Bestimmungen ohne Zustimmung der Anleihegläubiger zu berichtigen bzw. zu ergänzen, wobei in den unter (ii) genannten Fällen nur solche Berichtigungen bzw. Ergänzungen zulässig sind, die unter Berücksichtigung der Interessen der Emittentin für die Anleihegläubiger zumutbar sind, dass heißt deren finanzielle Situation nicht wesentlich erschweren.

- (3) Erfüllungsort ist Bergisch Gladbach.
- (4) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus den in diesen Anleihebedingungen geregelten Angelegenheiten ist Bergisch Gladbach für Kaufleute, juristische Personen des öffentlichen Rechts, öffentlich-rechtliche Sondervermögen und Personen ohne allgemeinen Gerichtsstand in der Bundesrepublik Deutschland.
- (5) Der Gerichtsstand ist für alle Klagen gegen die Emittentin ist ausschließlich Bergisch Gladbach.
- (6) Sollte eine der Bestimmungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so werden hiervon die anderen Bestimmungen nicht beeinträchtigt. Eine durch die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung dieser Anleihebedingungen etwa entstehende Lücke ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Berücksichtigung der Interessen der Beteiligten sinngemäß auszufüllen.

## **H. BESTEUERUNG**

### **I. Allgemeiner Hinweis**

Die folgende Kurzdarstellung ist eine allgemeine Beschreibung einiger wesentlicher Gesichtspunkte des deutschen Steuerrechts im Hinblick auf den Erwerb und den Besitz von Inhaber-Teilschuldverschreibungen. Bei dieser Beschreibung handelt es sich nicht um eine umfassende Darstellung steuerrechtlicher Erwägungen, die für eine Entscheidung zur Investition in die Inhaber-Teilschuldverschreibungen relevant sein können. Insbesondere berücksichtigt die Darstellung keine spezifischen Tatsachen und Umstände, die für bestimmte Käufer maßgebend sind oder sein können. Diese Zusammenfassung beruht auf dem Rechtsstand der Bundesrepublik Deutschland zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Prospekts. Dieses Recht kann sich jedoch - möglicherweise auch rückwirkend- ändern. Potenziellen Käufern der Inhaber-Teilschuldverschreibungen wird deshalb dringend empfohlen, sich durch eigene steuerliche Berater im Hinblick auf die steuerrechtlichen Folgen des Kaufs, des Besitzes und der Veräußerung der Inhaber-Teilschuldverschreibungen beraten zu lassen. Nur diese können die individuellen steuerlichen Gegebenheiten des einzelnen Anlegers und die sich daraus ergebenden steuerlichen Konsequenzen angemessen beurteilen.

### **II. Steuerliche Aspekte für im Inland ansässige Anleger**

Ab dem 1. Januar 2009 zufließende Kapitalerträge unterliegen grundsätzlich der so genannten „Abgeltungsteuer“. Private Kapitalerträge werden grundsätzlich mit einem einheitlichen Steuersatz in Höhe von 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent darauf sowie gegebenenfalls mit Kirchensteuer belegt. Von der Abgeltungsteuer werden auch Veräußerungsgewinne bei Veräußerung oder Einlösung der Inhaber-Teilschuldverschreibung erfasst. Die Besteuerung greift unabhängig von einer Haltefrist. Für Anleger mit Betriebsvermögen gelten davon abweichende Regelungen. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle.

## **1. Besteuerung von im Privatvermögen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibungen**

Werden die Inhaber-Teilschuldverschreibungen im steuerlichen Privatvermögen eines in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen gehalten, sind daraus resultierende Zinsen sowie Erträge aus einer Einlösung oder Veräußerung des Wertpapiers als Kapitalerträge im Sinne des § 20 Einkommensteuergesetz (EStG) zu versteuern. Bei Zufluss unterliegen die Kapitalerträge (Zinsen) sowie aus einer Einlösung oder Veräußerung der Inhaber-Teilschuldverschreibung - soweit der Anleger keine Nichtveranlagungsbescheinigung vorlegt - der Kapitalertragsteuer durch die auszahlende Stelle. Ausgezahlt wird an den Anleger daher nur ein Betrag nach Abzug der Kapitalertragsteuer nebst Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer.

Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer ist bei Zinserträgen der sich ergebende Zinsbetrag. Bei einer Veräußerung oder Einlösung der Inhaber-Teilschuldverschreibung ist Bemessungsgrundlage für die Kapitalertragsteuer der Unterschiedsbetrag zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung (inklusive Stückzinsen) oder Einlösung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, und den Anschaffungskosten.

Der anzuwendende Kapitalertragsteuersatz beträgt einschließlich Solidaritätszuschlag 26,375 Prozent. Besteht eine Kirchensteuerpflicht und beantragt der Steuerpflichtige bei der auszahlenden Stelle schriftlich die Berücksichtigung der Kirchensteuer im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs, beläuft sich der Gesamtsteuersatz auf 27,99 Prozent (bei einem Kirchensteuersatz von 9 Prozent) bzw. auf 27,82 Prozent (bei einem Kirchensteuersatz von 8 Prozent, wie er in den Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg Anwendung findet). Erwerben Ehegatten die Inhaber-Teilschuldverschreibung gemeinsam, ist ein übereinstimmender Antrag notwendig, wenn die Kirchensteuer bereits im Abzugsverfahren berücksichtigt werden soll. Sind die Inhaber-Teilschuldverschreibungen mehreren Beteiligten zuzurechnen, ohne dass diese Betriebsvermögen darstellen, ist ein Antrag auf Kirchensteuereinbehalt nur unter der Voraussetzung möglich, dass alle Beteiligten derselben Religionsgemeinschaft angehören.

Aufgrund der abgeltenden Wirkung ist die Einkommensteuer grundsätzlich mit Abführung der Kapitalertragsteuer (inklusive Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) hinsichtlich dieser Einkünfte abgegolten. Eine Pflicht zur Einbeziehung dieser Einkünfte in die Einkommensteuererklärung besteht daher grundsätzlich nicht. Seit Einführung der Abgeltungsteuer werden die im Zusammenhang mit den Kapitaleinkünften entstandenen tatsächlichen Werbungskosten steuerlich nicht mehr voll berücksichtigt. Vielmehr kann bei der Ermittlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen nur ein Sparerpauschbetrag in Höhe von 801,00 Euro (bzw. 1.602,00 Euro bei zusammen veranlagten Ehegatten) als Werbungskosten abgezogen werden. Bei Vorlage eines entsprechenden Freistellungsauftrages können diese Pauschbeträge auch bereits beim Kapitalertragsteuerabzug berücksichtigt werden. Verluste aus Kapitalvermögen werden grundsätzlich innerhalb dieser Einkunftsart im Rahmen des Kapitalertragsteuerabzugs von der auszahlenden Stelle verrechnet. Nach Verrechnung verbleibende Verluste werden, wenn der auszahlenden Stelle bis zum 15. Dezember des laufenden Jahres kein Antrag auf Erstellung einer Verlustbescheinigung vorliegt, in das nächste Jahr vorgetragen. Verluste aus Kapitalvermögen dürfen nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen bzw. von diesen abgezogen werden. Wenn der auszahlen-

den Stelle ein Antrag auf Verlustbescheinigung vorgelegt wird, sind die Verluste im Rahmen der Steuerveranlagung zu berücksichtigen. Einkünfte aus Kapitalvermögen können (bzw. müssen) im Rahmen der Steuererklärung angegeben werden, wenn es sich um Sachverhalte des § 32 d Abs. 2 bis 6 EStG handelt. Das sind zum Beispiel Fälle eines noch nicht ausgeschöpften Sparerpauschbetrages oder eines noch nicht berücksichtigten Verlustes. Auch sind die Einkünfte in die Steuererklärung aufzunehmen, wenn eine Kirchensteuerpflicht besteht und beim Kapitalertragsteuereinbehalt keine entsprechende Kirchensteuer berücksichtigt wurde. Auf Antrag des Steuerpflichtigen können die Einkünfte aus Kapitalvermögen auch im Rahmen der Steuererklärung berücksichtigt werden, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (so genannte „Günstiger-Prüfung“). Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum aber nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge des Jahres gestellt werden. Von der auszahlenden Stelle ist dem Steuerpflichtigen dazu über die im Abzugswege einbehaltenen Steuerbeträge und die Höhe der noch nicht ausgeglichenen Verluste eine Steuerbescheinigung nach amtlichem Muster auszustellen. Die im Abzugswege einbehaltene Kapitalertragsteuer sowie der Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls die Kirchensteuer werden im Fall der Einbeziehung der Kapitaleinkünfte in die Einkommensteuererklärung als Vorauszahlungen auf die deutsche Steuer des in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen angerechnet. Zuviel einbehaltene Beträge berechtigen die Inhaber der Inhaber-Teilschuldverschreibungen zur Rückerstattung im Rahmen ihrer Steuerveranlagung.

Die Inhaber von Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden darauf hingewiesen, dass gemäß Paragraf 5 Abs. (1) der Anleihebedingungen weder die Emittentin noch die Zahlstelle zusätzliche Beträge als Ausgleich der zur Besteuerung von Kapitalerträgen abgezogenen oder einbehaltenen Beträge bezahlen wird.

## **2. Besteuerung der im Betriebsvermögen gehaltenen Inhaber-Teilschuldverschreibung**

Wird die Inhaber-Teilschuldverschreibung von Kapitalgesellschaften, Personengesellschaften oder natürlichen Personen im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten, so sind die vorstehend beschriebenen Regelungen zur Abgeltungsteuer nicht anwendbar. Daher unterliegen Zinsen und Gewinne aus einer eventuellen Veräußerung oder Einlösung der Inhaber-Teilschuldverschreibung der Körperschaftsteuer bzw. Einkommenssteuer (jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag) und - soweit anwendbar - auch der Gewerbesteuer. Mit dem Wertpapier im Zusammenhang stehende Aufwendungen sind grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Die auszahlende Stelle hat allerdings, wie bei Inhaber-Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen, Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag einzubehalten. Ein Kirchensteuerabzug scheidet für Wertpapiere des Betriebsvermögens aus. Die Zinsen und Gewinne aus der Inhaber-Teilschuldverschreibung sind daher im Rahmen der betrieblichen Steuerveranlagung anzugeben. Die im Wege des Steuerabzugs einbehaltenen Beträge können im Rahmen der Steuerveranlagung angerechnet werden.

Die Inhaber von Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden darauf hingewiesen, dass gemäß Paragraf 5 Abs. (1) der Anleihebedingungen weder die Emittentin noch die Zahlstelle zusätzliche Beträge als Ausgleich der zur Besteuerung von Kapitalerträgen abgezogenen oder einbehaltenen Beträge bezahlen wird.

### **III. Steuerliche Aspekte für nicht in der Bundesrepublik Deutschland ansässige Anleger**

In Deutschland steuerlich nicht ansässig und somit nicht unbeschränkt einkommen- bzw. körperschaftsteuerpflichtige natürliche Personen oder Kapitalgesellschaften unterliegen – von Ausnahmetatbeständen abgesehen – mit ihren Erträgen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen nicht der deutschen Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Daher ist in der Regel auch keine deutsche Kapitalertragsteuer zuzüglich eines Solidaritätszuschlags einzubehalten. Es sei aber darauf hingewiesen, dass seit dem 1. Juli 2005 eine Auskunftserteilung nach der Zinsinformationsverordnung (ZIV – Verordnung zur Umsetzung der Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 3. Juni 2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen) bei Zinszahlungen an wirtschaftliche Eigentümer, die ihren Wohnsitz in einem anderen Mitgliedsstaat der Europäischen Gemeinschaft haben, an das Bundesamt für Finanzen zum Zwecke des Informationsaustausches zu erfolgen hat. Dieses übermittelt anschließend die Informationen an die zuständige Behörde des Mitgliedstaates, in dem der Empfänger der Zinsen ansässig ist.

Die Auskunftserteilung umfasst folgende Angaben:

- Identität und Wohnsitz des wirtschaftlichen Eigentümers der Zinszahlungen,
- Name und Anschrift der Zahlstelle,
- Konto- oder Depotnummer des wirtschaftlichen Eigentümers oder eine Bezeichnung der Forderung, aus der die Zinszahlung stammt, sowie
- Gesamtbetrag der Zinsen und Erträge und den Gesamtbetrag des Erlöses aus der Abtretung, Rückzahlung oder Einlösung, die im Kalenderjahr zugeflossen sind.

Als wirtschaftlicher Eigentümer im Sinne der Verordnung gilt, von Ausnahmetatbeständen abgesehen, jede Person, die eine Zinszahlung vereinnahmt oder zu deren Gunsten eine Zinszahlung erfolgt.

Die Besteuerung von Zinszahlungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit den Inhaber-Teilschuldverschreibungen richtet sich jeweils nach dem für den Zinsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht. Ausländische Anleger werden gebeten, bei diesbezüglichen Fragen zur Besteuerung unabhängigen fachmännischen Rat einzuholen. Die Emittentin selbst beabsichtigt nicht, die Anleihe außerhalb der Bundesrepublik Deutschland anzubieten.

Die Inhaber von Inhaber-Teilschuldverschreibungen werden darauf hingewiesen, dass gemäß Paragraf 5 Abs. (1) der Anleihebedingungen weder die Emittentin noch die Zahlstelle zusätzliche Beträge als Ausgleich der ggf. zur Besteuerung von Kapitalerträgen abgezogenen oder einbehaltenen Beträge bezahlen wird.

## **I. FINANZTEIL**

Geprüfter Konzernabschluss nach IRFS der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2011 nebst Anhang und Bestätigungsvermerk .....	F-3
Geprüfter Konzernabschluss nach IRFS der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2010 nebst Anhang und Bestätigungsvermerk .....	F-69
Ungeprüfter verkürzter Konzernzwischenabschluss nach IRFS der HAHN- Immobilien-Beteiligungs AG zum 30. Juni 2012 nebst Anhang .....	F-147
Ungeprüfter verkürzter Konzernzwischenabschluss nach IRFS der HAHN- Immobilien-Beteiligungs AG zum 30. Juni 2011 nebst Anhang .....	F-167
Geprüfter Jahresabschluss nach HGB der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2011 nebst Anhang und Bestätigungsvermerk .....	F-187
Geprüfter Jahresabschluss nach HGB der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2010 nebst Anhang und Bestätigungsvermerk .....	F-221



**Geprüfter Konzernabschluss nach IRFS  
der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
zum 31. Dezember 2011  
nebst Anhang und Bestätigungsvermerk**

# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

# KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

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

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

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

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

# KONZERNKAPITALFLUSS-RECHNUNG

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

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

## I. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

## II. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

### 1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

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

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

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

### 2. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

#### 3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Ertragsrealisierung

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

#### Platzierung von Immobilienfonds

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

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

#### Anteilshandel

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

#### Erbringung von Dienstleistungen

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

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

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

#### Mieterträge

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

#### Zinserträge

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

### Beteiligungserträge

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

## 3.3 Steuern

### Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

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

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

### Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Umsatzsteuer

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

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

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

### 3.4 Zur Veräußerung gehaltene klassifizierte langfristige Vermögenswerte

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

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

### 3.5 Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

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

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

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

### 3.6 Leasingverhältnisse

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

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

#### Konzern als Leasingnehmer

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

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

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

### Konzern als Leasinggeber

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

### 3.7 Fremdkapitalkosten

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

### 3.8 Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

### 3.9 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

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

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

### **3.10 Finanzinstrumente – erstmalige Erfassung und Folgebewertung**

#### **3.10.1 Finanzielle Vermögenswerte**

##### **3.10.1.1 Erstmalige Erfassung und Bewertung**

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

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

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

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

##### **3.10.1.2 Folgebewertung**

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

##### **Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte**

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

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

### Kredite und Forderungen

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

### Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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

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

#### 3.10.1.3 Ausbuchung

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

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

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

#### 3.10.2 Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

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

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

#### Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden

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

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

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

#### Wertminderung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten

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

Bei als zur Veräußerung gehalten 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 zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

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

#### **3.10.3.2 Folgebewertung**

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

##### **Darlehen**

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

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

##### **Finanzgarantien**

Vom Konzern ausgereichte Finanzgarantien sind Verträge, die zur Leistung von Zahlungen verpflichten, die den Garantienehmer für einen Verlust entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß den Bedingungen eines 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 unsaldiert ausgewiesen.

#### **3.10.5 Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten**

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

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

### 3.10.6 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen

#### Erstmalige Erfassung und Folgebewertung

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

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

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

#### Absicherung von Cashflows (Cash Flow Hedges)

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

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

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

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

### 3.11 Vorräte

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

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

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

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

### 3.12 Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

### 3.13 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

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

### 3.14 Rückstellungen

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

### 3.15 Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern

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

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

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

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

#### 4. ÄNDERUNGEN DER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

##### Neue und geänderte Standards und Interpretationen

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

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

Die Anwendung dieser Standards und Interpretationen wird nachfolgend näher erläutert.

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

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

##### IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung (geändert)

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

##### Verbesserungen zu IFRS

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

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

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

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

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

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

### III. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

#### Ermessensentscheidungen

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

#### Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber

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

#### Schätzungen und Annahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### IV. VERÖFFENTLICHTE, JEDOCH NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS

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

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

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

##### IAS 12 Ertragsteuern – Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

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

##### IAS 27 Einzelabschlüsse (überarbeitet 2011)

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

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

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

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

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

### **IFRS 9 Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung**

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

### **IFRS 10 Konzernabschlüsse**

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

### **IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen**

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

### **IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen**

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

### **IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**

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

## V. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

Es bestehen folgende zu berichtende Geschäftssegmente:

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

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

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

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

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

## VI. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

\* Der vollständige Anteilsbesitz wird im Handelsregister hinterlegt.

\*\* Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### [1] UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

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

### [2] SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

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

Die Zinersparnis resultiert aus einem Vertrag mit einem Fonds, der ein Zinsfixing enthält. Da sich die aktuelle Zinsentwicklung negativ darstellt, konnte hieraus ein Ertrag generiert werden.

### [3] MATERIALAUFWAND

Die Materialaufwendungen gliedern sich wie folgt:

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

### [4] PERSONALAUFWAND

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

#### [5] SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

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

In den Rechts- und Beratungskosten sind Prozesskosten gegen ehemalige Organe in Höhe von TEUR 313 enthalten. Die Miet- und Leasingaufwendungen betreffen Verträge zur Anmietung bzw. zum Leasing von Immobilien, Fahrzeugen und Büroausstattung, die als „operating lease“ klassifiziert werden.

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

#### [6] FINANZERTRÄGE

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

## [7] FINANZAUFWENDUNGEN

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

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

## [8] STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

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

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

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

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

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

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

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

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

## [9] BESTANDTEILE DES SONSTIGEN ERGEBNISSES

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

## [10] ERGEBNIS JE AKTIE

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

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

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

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

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

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

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

## VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### [11] SACHANLAGEN

2011	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN</b>				
Stand 01.01.		–	1.436	1.436
Zugänge		–	36	36
Abgänge		–	45	45
<b>Stand 31.12.</b>		<b>–</b>	<b>1.427</b>	<b>1.427</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>				
Stand 01.01.		–	803	803
Zugänge		–	117	117
Abgänge		–	44	44
<b>Stand 31.12.</b>		<b>–</b>	<b>876</b>	<b>876</b>
Nettobuchwerte 31.12.2011		–	551	551
Nettobuchwerte 31.12.2010		–	633	633

2010	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN</b>				
Stand 01.01.		5.468	1.348	6.816
Zugänge		12	88	100
Abgänge		5.480	–	5.480
<b>Stand 31.12.</b>		<b>–</b>	<b>1.436</b>	<b>1.436</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>				
Stand 01.01.		2.668	687	3.355
Zugänge		46	116	162
Abgänge		2.714	–	2.714
<b>Stand 31.12.</b>		<b>–</b>	<b>803</b>	<b>803</b>
Nettobuchwerte 31.12.2010		–	633	633
Nettobuchwerte 31.12.2009		2.800	661	3.461

#### [12] ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

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

#### [13] IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus EDV-Software.

#### [14] ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

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

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

**[15] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, LANGFRISTIG**

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

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

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

## [16] LATENTE STEUERN

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

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

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

Für die temporären Differenzen und Verluste aus Immobilienfonds wurden latente Steuern nur auf den der Gruppe 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 4.422 (Vorjahr: TEUR 5.850) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 7.873 (Vorjahr: TEUR 8.425) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 4.777 (Vorjahr: TEUR 6.110) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.228 (Vorjahr: TEUR 8.678). Die Verlustvorträge können grundsätzlich nicht über den Zeitablauf verfallen.

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

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

#### [17] VORRATSIMMOBILIEN

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

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

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

#### [18] GESELLSCHAFTSANTEILE

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

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

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

#### [19] GELEISTETE ANZAHLUNGEN

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

#### [20] FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

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

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

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

#### [21] FORDERUNGEN GEGEN NAHE STEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

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

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

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

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

#### [22] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

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

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

Die Laufzeit gliedert sich wie folgt:

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

#### [23] SONSTIGE ÜBRIGE VERMÖGENSWERTE

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

#### [24] ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

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

#### [25] ALS ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

## [26] EIGENKAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## [27] RÜCKSTELLUNGEN

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

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

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

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

Bei der Erstvermietungsgarantie handelt es sich um eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem im Geschäftsjahr 2011 initiierten Immobilienfonds, welcher eine Mindestmiete bei der Erstvermietung von 13 EUR/m<sup>2</sup> vorsieht.

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

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

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

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

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

#### [28] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

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

\*fest aufgrund Zinssicherungsvereinbarung

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

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

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

#### [29] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, LANGFRISTIG

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

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

#### [30] VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

#### [31] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHE STEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

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

\* Vorjahreszahlen angepasst

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

### [32] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

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

### [33] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

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

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

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

### [34] SONSTIGE ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

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

### [35] SONSTIGE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

#### a) Finanzinstrumente

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

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

Folgende Swaps bestehen zum Stichtag:

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

b) Kategorien von Finanzinstrumenten

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

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

ZUR VERÄUSSERUNG VERFÜGBARE VERMÖGENSWERTE		FINANZIELLE SCHULDEN (ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFUNGSKOSTEN BEWERTET)		BUCHWERT/MAXIMALES KREDITAUSFALLRISIKO	
--	--	--	--	--	--

	2011	2010	2011	2010	2011	2010
	–	–	–	–	124	123
	26.356	24.471	–	–	36.164	33.684
	–	–	–	–	619	607
	–	–	–	–	2.084	2.310
	–	–	–	–	2.599	3.292
	–	–	–	–	296	296
	–	–	–	–	6.410	3.486
	–	–	–	–	12.580	7.691
	–	–	6.959	12.670	–	–
	–	–	3.268	3.715	–	–
	–	–	1.636	3.126	–	–
	–	–	2.179	4.231	–	–
	–	–	4.405	–	–	–
	–	–	12.693	33.771	–	–
	–	–	11.197	6.843	–	–
	–	–	–	–	–	–
	425	– 866	–	–	–	–

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

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

#### Hierarchie beizulegender Zeitwerte

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

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

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

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

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

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

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

## IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## X. SONSTIGE ANGABEN

### 1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.1 Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

#### 1.2 Beziehungen zu anderen nahe stehenden Unternehmen und Personen

##### Käufe und Verkäufe von Unternehmensbeteiligungen

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

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

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

### Erbringen und Erhalt von Dienstleistungen

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

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

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

### Erhaltene und ausgereichte Darlehen

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

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

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

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

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

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

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

### Bürgschaften

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

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

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

### Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

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

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

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

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

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

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

## 2. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

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

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

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

### Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen

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

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

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

### Verpflichtungen aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen und Mietkaufverträgen

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

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

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

### Verpflichtungen zum Erwerb von Anteilen an einem Spezialfonds

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

### Garantien

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag folgende Garantien abgegeben:

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

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

### 3. ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

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

#### Marktrisiko

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

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

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

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

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

### **Zinsrisiko**

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

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

### **Sensitivität bezüglich des Zinssatzes**

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

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

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

### **Währungsrisiko**

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

### **Ausfallrisiko**

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

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

### **Liquiditätsrisiko**

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

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

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

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

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

#### Unverhältnismäßig hohe Risikokonzentration

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

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

#### Kapitalsteuerung

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

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

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

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

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

#### 4. Prüfungshonorare

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

#### 5. Organe der Gesellschaft

##### Aufsichtsrat

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

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

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

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

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

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

##### Ausschüsse des Aufsichtsrats

##### Prüfungsausschuss

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

##### Prüfungsausschuss

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

##### Nominierungsausschuss

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

##### Nominierungsausschuss

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

##### Vorstand

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

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

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

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

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

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

#### **6. Ereignisse nach der Berichtsperiode**

Die Hahn Gruppe hat ihren Pluswertfonds 157 am 10. Februar 2012 vollständig platziert. Der geschlossene Immobilienfonds beteiligt sich an einem SB-Warenhaus in Saarburg (Rheinland-Pfalz). Die Gesamtmietfläche des Objekts beträgt rund 6.300 m<sup>2</sup>, bei einer Grundstücksfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Langfristige Mieterin der Immobilie ist die zur REWE-Gruppe gehörende toom Verbrauchermarkt GmbH. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds beträgt ca. 11,5 Mio. Euro. Die Investoren haben ein Eigenkapital von 4,5 Mio. Euro gezeichnet.

Am 14. März hat die Hahn Gruppe die Einzelhandelsimmobilie Warrington-Platz 10 in Hilden erworben. Das Asset Management der Hahn Gruppe wird die im Jahr 1980 erbaute, ehemalige Hertie-Immobilie in den kommenden Monaten umfassend modernisieren und zu einem attraktiven Einkaufszentrum in zentraler Lage von Hilden entwickeln. Aktuell steht das Objekt leer. Die geplante Mietfläche nach der Revitalisierung liegt bei 6.500 m<sup>2</sup>. Die beiden Ankermieter Saturn und Kaiser's haben bereits in diesem frühen Planungsstadium rund 70 Prozent der gesamten Mietfläche langfristig angemietet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 17 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist für Ende 2012/Anfang 2013 geplant. Im Anschluss soll die Immobilie bei privaten oder institutionellen Anlegern platziert werden.

#### **7. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

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

#### **8. Erklärung des Vorstands**

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

Bergisch Gladbach, den 27. März 2012

Der Vorstand

Michael Hahn

Thomas Kuhlmann

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

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

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, 27. März 2012

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg

Wirtschaftsprüfer

Schlüter

Wirtschaftsprüfer

**Geprüfter Konzernabschluss nach IRFS  
der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
zum 31. Dezember 2010  
nebst Anhang und Bestätigungsvermerk**

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

	Angaben in EUR	2010	2009	Anhang
Umsatzerlöse		101.480.557	92.402.218	[1]
Sonstige betriebliche Erträge		770.224	1.590.776	[2]
Gesamtleistung		102.250.781	93.992.994	
Materialaufwand		-82.740.746	-82.222.194	[3]
Personalaufwand		-7.420.779	-7.412.614	[4]
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.235.385	-7.194.824	[5]
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>6.853.871</b>	<b>-2.836.638</b>	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen		-266.683	-413.605	
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>		<b>6.587.188</b>	<b>-3.250.243</b>	
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		-275.909	-102.947	
Anteile Minderheitsgesellschafter an Fondsergebnissen		-54.761	-264.180	
Finanzerträge		2.541.083	2.748.801	[6]
Finanzaufwendungen		-4.108.658	-10.575.340	[7]
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>4.688.943</b>	<b>-11.443.909</b>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-5.761.756	5.310.387	[8]
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-1.072.813</b>	<b>-6.133.522</b>	
Netto-Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		-865.652	-611.992	[9]
Netto-Gewinne aus Zinsswaps		234.342	3.320.047	[9]
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses		201.212	-859.497	
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-430.098</b>	<b>1.848.558</b>	
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>		<b>-1.502.911</b>	<b>-4.284.964</b>	
Ergebnis je Aktie (EUR)		-0,09	-0,51	[10]

# Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	Angaben in EUR	2010	2009	Anhang
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>				
Sachanlagen		632.580	3.461.038	[11]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		521.785	521.785	[12]
Immaterielle Vermögenswerte		200.304	287.146	[13]
Anteile an assoziierten Unternehmen		2.829.264	2.604.465	[14]
Forderungen gegen nahe stehende Personen		122.860	0	
Forderungen aus Ertragsteuern		257.574	295.127	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		33.684.227	33.726.513	[15]
Latente Steueransprüche		4.109.379	5.014.000	[16]
		<b>42.357.973</b>	<b>45.910.074</b>	
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>				
<b>Vorräte</b>				
Vorratsimmobilien		20.845.895	60.346.388	[17]
Gesellschaftsanteile		606.803	1.116.756	[18]
		<b>21.452.698</b>	<b>61.463.144</b>	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.309.742	1.268.489	[19]
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen		3.292.347	4.285.884	[20]
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter		295.725	242.259	
Forderungen aus Ertragsteuern		1.102.394	3.444.800	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.485.591	2.312.999	[21]
Sonstige übrige Vermögenswerte		330.421	48.797	[22]
		<b>10.816.220</b>	<b>11.603.228</b>	
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>				
		<b>7.690.795</b>	<b>5.028.332</b>	[23]
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte		11.045.281	3.954.388	[24]
		<b>51.004.994</b>	<b>82.049.092</b>	
		<b>93.362.967</b>	<b>127.959.166</b>	

Passiva	Angaben in EUR	2010	2009	Anhang
<b>EIGENKAPITAL</b>				[25]
Gezeichnetes Kapital		12.000.000	12.000.000	
Kapitalrücklage		17.038.944	17.038.944	
Gewinnrücklagen		-9.681.519	-8.178.608	
		<b>19.357.425</b>	<b>20.860.336</b>	
<b>FREMDKAPITAL</b>				
<b>Langfristige Schulden</b>				
Rückstellungen		2.052.769	2.025.299	[26]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		12.670.316	14.473.229	[27]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		3.913.666	4.772.173	[28]
Latente Steuerverbindlichkeiten		3.742.700	3.147.000	[16]
		<b>22.379.451</b>	<b>24.417.701</b>	
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.126.128	3.896.097	[29]
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen		4.230.663	5.395.102	[30]
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		0	13.133	
Rückstellungen		230.731	592.701	[26]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		33.770.561	66.389.409	[27]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		7.084.756	5.664.048	[31]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		1.752.643	235.936	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		1.430.609	494.703	[32]
		<b>51.626.091</b>	<b>82.681.129</b>	
		<b>74.005.542</b>	<b>107.098.830</b>	
		<b>93.362.967</b>	<b>127.959.166</b>	

# Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Angaben in TEUR	Gewinnrücklagen							Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Rücklagen für Cash-Flow-Hedges	Neubewertungsrücklagen	andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2009</b>	<b>12.000</b>	<b>17.039</b>	<b>3.748</b>	<b>-2.726</b>	<b>137</b>	<b>-5.053</b>	<b>-3.894</b>	<b>25.145</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-6.134	-6.134	-6.134
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.265	-416	0	1.849	1.849
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.265</b>	<b>-416</b>	<b>-6.134</b>	<b>-4.285</b>	<b>-4.285</b>
<b>Stand 31. Dezember 2009</b>	<b>12.000</b>	<b>17.039</b>	<b>3.748</b>	<b>-461</b>	<b>-279</b>	<b>-11.187</b>	<b>-8.179</b>	<b>20.860</b>
<b>Stand 1. Januar 2010</b>	<b>12.000</b>	<b>17.039</b>	<b>3.748</b>	<b>-461</b>	<b>-279</b>	<b>-11.187</b>	<b>-8.179</b>	<b>20.860</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-1.073	-1.073	-1.073
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	160	-590	0	-430	-430
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>160</b>	<b>-590</b>	<b>-1.073</b>	<b>-1.503</b>	<b>-1.503</b>
<b>Stand 31. Dezember 2010</b>	<b>12.000</b>	<b>17.039</b>	<b>3.748</b>	<b>-301</b>	<b>-869</b>	<b>-12.260</b>	<b>-9.682</b>	<b>19.357</b>

# Konzernkapitalflussrechnung

	Angaben in TEUR	2010	2009
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-1.073</b>	<b>-6.134</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		267	414
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierte Unternehmen		276	103
Veränderung der langfristigen Rückstellungen		27	-144
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge		25	6.446
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0	1
Ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern		1.701	-3.039
Veränderung der Immobilien und Gesellschaftsanteile		35.175	57.955
Veränderungen der Bankschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind		-31.500	-48.819
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte		-1.800	-223
Veränderungen der kurzfristigen Schulden ohne Bankschulden		964	-4.747
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>4.062</b>	<b>1.813</b>
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte		-18	-10
Auszahlungen für Sachanlagen		-99	-24
Einzahlungen aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		147	159
Auszahlungen für Anteile an assoziierten Unternehmen		-35	-810
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten		2.350	5.858
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		-832	-18.642
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>1.513</b>	<b>-13.469</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten		1.286	4.820
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten		-4.198	-7.233
<b>Mittelzufluss/-abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-2.912</b>	<b>-2.413</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>		<b>2.663</b>	<b>-14.069</b>
<b>Finanzmittelfonds 01.01.</b>		<b>5.028</b>	<b>19.098</b>
<b>Finanzmittelfonds 31.12</b>		<b>7.691</b>	<b>5.028</b>

# Anhang zum Konzernabschluss 2010

<b>I.</b>	<b>INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN</b>	<b>75</b>
<b>II.</b>	<b>RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN</b>	<b>75</b>
1.	Grundlagen der Erstellung des Abschlusses	75
2.	Konsolidierungsgrundsätze	76
3.	Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden	77
3.1	Anteile an assoziierten Unternehmen	77
3.2	Ertragsrealisierung	78
3.3	Steuern	79
3.4	Zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte	81
3.5	Sachanlagen	82
3.6	Leasingverhältnisse	82
3.7	Fremdkapitalkosten	83
3.8	Immaterielle Vermögenswerte	83
3.9	Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	84
3.10	Finanzinstrumente – Erstmalige Erfassung und Folgebewertung	84
3.11	Vorräte	90
3.12	Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten	90
3.13	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	91
3.14	Rückstellungen	91
3.15	Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	91
4.	Änderungen der Rechnungslegungsmethoden	92
<b>III.</b>	<b>WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN</b>	<b>93</b>
<b>IV.</b>	<b>VERÖFFENTLICHTE, JEDOCH NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS</b>	<b>95</b>
<b>V.</b>	<b>GESCHÄFTSSEGMENTE</b>	<b>98</b>
<b>VI.</b>	<b>KONSOLIDIERUNGSKREIS</b>	<b>100</b>

<b>VII.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN UND –VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>102</b>
[1]	Umsatzerlöse	102
[2]	Sonstige betriebliche Erträge	102
[3]	Materialaufwand	103
[4]	Personalaufwand	103
[5]	Sonstige betriebliche Aufwendungen	104
[6]	Finanzerträge	104
[7]	Finanzaufwendungen	105
[8]	Steuern vom Einkommen und Ertrag	105
[9]	Bestandteile des sonstigen Ergebnisses	107
[10]	Ergebnis je Aktie	108
<b>VIII.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ</b>	<b>109</b>
[11]	Sachanlagen	109
[12]	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	110
[13]	Immaterielle Vermögenswerte	110
[14]	Anteile an assoziierten Unternehmen	111
[15]	Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig	111
[16]	Latente Steuern	112
[17]	Vorratsimmobilien	113
[18]	Gesellschaftsanteile	113
[19]	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	114
[20]	Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen	114
[21]	Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig	116
[22]	Sonstige übrige Vermögenswerte	117
[23]	Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	117
[24]	Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	117
[25]	Eigenkapital	118
[26]	Rückstellungen	119
[27]	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120
[28]	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig	121
[29]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121
[30]	Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen	121
[31]	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig	122
[32]	Sonstige übrige Verbindlichkeiten	122
[33]	Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten	123

---

<b>IX.</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG</b>	<b>127</b>
<b>X.</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b>	<b>128</b>
1.1	Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen	128
1.2	Beziehungen zur HAHN-Holding GmbH, zu deren Gesellschaftern bzw. den von ihnen beherrschten Gesellschaften	129
1.3	Beziehungen zu assoziierten Unternehmen	130
1.4	Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen	130
1.5	Beziehungen zu anderen nahe stehenden Unternehmen und Personen	131
1.6	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	133
1.7	Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements	134
1.8	Prüfungshonorare	139
1.9	Organe der Gesellschaft	139
1.10	Ereignisse nach der Berichtsperiode	140
1.11	Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex	141
1.12	Erklärung des Vorstandes	141

---

# HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

## Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010

### Konzernanhang

#### I. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

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

#### II. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

##### 1. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach (im folgenden „Hahn Gruppe“, „Konzern“ oder „Gruppe“), wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS) und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Gemäß Verordnung der Europäischen Union (EU) müssen alle in der EU ansässigen Unternehmen, deren Wertpapiere zum Handel in einem geregelten Markt in der EU zugelassen sind, ihre konsolidierten Abschlüsse nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufstellen. Die Anforderungen der am Abschlussstichtag geltenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe.

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe für das Geschäftsjahr 2010 wird voraussichtlich am 29. März 2011 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

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

## 2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2010.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht. Die Abschlüsse der Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Rechnungslegungsmethoden für die gleiche Berichtsperiode aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Alle konzerninternen Salden, Geschäftsvorfälle und unrealisierten Gewinne und Verluste aus konzerninternen Transaktionen und Dividenden werden in voller Höhe eliminiert. Verluste eines Tochterunternehmens werden 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- oder Verlustrechnung oder in die Gewinnrücklagen, wenn dies von IFRS gefordert wird.

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

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

### **3. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden**

#### **3.1 Anteile an assoziierten Unternehmen**

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

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

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

Der Anteil am Gewinn eines assoziierten Unternehmens wird im Periodenergebnis dargestellt. Hierbei handelt es sich um den den Anteilseignern des assoziierten Unternehmens zurechenbaren Gewinn und somit um den Gewinn nach Steuern und Anteilen ohne beherrschenden Einfluss an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens.

Die Abschlüsse des assoziierten Unternehmens werden zum gleichen Abschlussstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Mutterunternehmens. Soweit erforderlich, werden Anpassungen an konzerneinheitliche Rechnungslegungsmethoden vorgenommen.

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

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

### 3.2 Ertragsrealisierung

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

#### Platzierung von Immobilienfonds

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

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

#### Anteilshandel

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

#### Erbringung von Dienstleistungen

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

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

#### Mieterträge

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

### Zinserträge

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

### Beteiligungserträge

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

## 3.3 Steuern

### Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15 % (analog zu 2009) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielt, der Gewerbesteuer. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2005 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu TEUR 1.000 unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge bis maximal 60 % um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

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

### Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

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

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

Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die nicht im Periodenergebnis erfasst werden, werden in Übereinstimmung mit dem zugrunde liegenden Geschäftsvorfall entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

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

#### **Umsatzsteuer**

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

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder bei 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 erfasst.

### **3.4 Zur Veräußerung gehalten klassifizierte langfristige Vermögenswerte**

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

### 3.5 Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

- Gebäude 50 Jahre
- Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre.

Sachanlagen werden entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des angesetzten Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst, in der der Vermögenswert ausgebucht wird. Bei dem Verlust der Beherrschung über ein Tochterunternehmen im Rahmen der operativen Tätigkeit wird der Ergebniseffekt unsaldiert als Umsatzerlös sowie Materialeinsatz ausgewiesen. Vergleiche die Darstellung unter 3.2 hinsichtlich der Platzierung von Immobilienfonds.

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

### 3.6 Leasingverhältnisse

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

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

#### Konzern als Leasingnehmer

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

#### Konzern als Leasinggeber

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

### **3.7 Fremdkapitalkosten**

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

### **3.8 Immaterielle Vermögenswerte**

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

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

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

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

### **3.9 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien**

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien umfassen Grundstücke und Gebäude, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht für die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen, für Verwaltungszwecke oder für den Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit genutzt werden. Im Zugangszeitpunkt werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit ihren Anschaffungskosten einschließlich angefallener Anschaffungsnebenkosten bewertet. Der Buchwert beinhaltet nicht die Kosten der laufenden Instandhaltung der Immobilien. In den Folgeperioden werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Hahn Gruppe weist unter den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ein unbebautes Grundstück, das für eine gegenwärtig unbestimmte künftige Nutzung gehalten wird, aus. Die Bewertung erfolgt mit dem Bodenrichtwert.

Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden im Jahr ihrer Entstehung im Periodenergebnis erfasst.

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

### **3.10 Finanzinstrumente – Erstmalige Erfassung und Folgebewertung**

#### **3.10.1 Finanzielle Vermögenswerte**

##### **3.10.1.1 Erstmalige Erfassung und Bewertung**

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

Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von Finanzinvestitionen, die nicht als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb der Vermögenswerte zuzurechnen sind.

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

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

Die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds betreffen Minderheitenanteile an geschlossenen Immobilienfonds. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert. Wenn für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt besteht oder es sich um nicht notierte Vermögenswerte handelt, werden die beizulegenden Zeitwerte mittels eines vereinfachten Bewertungsverfahrens ermittelt.

### **3.10.1.2 Folgebewertung**

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten hängt von der jeweiligen Klassifizierung in den 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.

#### **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 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft sind. Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte in den folgenden Perioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden als sonstiges Ergebnis in der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst. Wenn ein solcher Vermögenswert ausgebucht wird, wird der kumulierte Gewinn oder Verlust in das Periodenergebnis umgliedert. 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.

### 3.10.1.3 Ausbuchung

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

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

### 3.10.1.4 Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Berichtsstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten gilt nur dann als wertgemindert, wenn infolge eines Ereignisses oder mehrerer Ereignisse, das/die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintrat(en), 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. Der Barwert der erwarteten künftigen Cashflows wird mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts abgezinst.

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

#### **Wertminderung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten**

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Berichtsstichtag, 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.

### **3.10.2 Finanzielle Verbindlichkeiten**

#### **3.10.2.1 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 zuzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

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

### 3.10.2.2 Folgebewertung

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

#### Darlehen

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

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

#### Finanzgarantien

Vom Konzern ausgereichte Finanzgarantien sind Verträge, die zur Leistung von Zahlungen verpflichten, die den 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 Berichtsstichtag erforderlichen Ausgaben oder dem höheren angesetzten Betrag abzüglich der kumulierten Amortisationen.

### 3.10.2.3 Ausbuchung

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

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden unsaldiert ausgewiesen.

### 3.10.3 Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

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

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

### 3.10.4 Derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen

#### Erstmalige Erfassung und Folgebewertung

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

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

Zu Beginn der Absicherung werden sowohl die 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.

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

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

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

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

### 3.11 Vorräte

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

Die Bewertung der Vorratsimmobilien erfolgt 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 Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

### **3.13 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente**

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

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

### **3.14 Rückstellungen**

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

### **3.15 Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern**

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

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

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

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

#### **4. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden**

##### **Neue und geänderte Standards und Interpretationen**

Die angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden, mit Ausnahme der nachfolgend aufgeführten neuen und überarbeiteten Standards und Interpretationen.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden folgende neue bzw. geänderte Standards bzw. Interpretationen angewendet:

- IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Geeignete Grundgeschäfte
- Verbesserungen zu IFRS 2008 – Änderungen von IFRS 5
- Verbesserungen zu IFRS 2009

Die Anwendung dieser Standards wird nachfolgend näher erläutert:

##### **IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung – Geeignete Grundgeschäfte**

Es wird klargestellt, dass es zulässig ist, lediglich einen Teil der Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflow-Schwankungen eines Finanzinstruments als Grundgeschäft zu designieren. Dies umfasst auch die Designation von Inflationsrisiken als gesichertes Risiko bzw. Teile davon in bestimmten Fällen. Der Konzern hat festgestellt, dass diese Änderung sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken wird, weil der Konzern keine derartigen Geschäfte eingegangen ist.

##### **Verbesserungen zu IFRS 2008 und 2009**

Der IASB veröffentlichte im Mai 2008 und April 2009 zwei Sammelstandards zur Änderung verschiedener IFRS mit dem primären Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Die Sammelstandards sehen für jeden geänderten IFRS eine eigene Übergangsregelung vor. Die Anwendung der Neuregelungen führte zwar zu einer Änderung von Rechnungslegungsmethoden, ergab jedoch keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Die im Geschäftsjahr 2010 grundsätzlich erstmals anzuwendenden und nachfolgend aufgeführten Standards und Interpretationen waren im Konzern nicht einschlägig:

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (überarbeitet 2008)
- Änderung von IFRS 1 – Zusätzliche Ausnahmen für erstmalige Anwender
- Änderung von IFRS 2 – Konzerninterne anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich
- IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse (überarbeitet 2008)
- IFRIC 12 Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen
- IFRIC 15 Vereinbarungen über die Errichtung von Immobilien
- IFRIC 16 Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb
- IFRIC 17 Sachdividenden an Eigentümer
- IFRIC 18 Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden.

### **III. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN**

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

#### **Ermessensentscheidungen**

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

#### **Verpflichtungen aus Operating–Leasingverhältnissen – Konzern als Leasinggeber**

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

#### **Schätzungen und Annahmen**

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

Das Transaktionsvolumen an den Immobilien-Investmentmärkten hat sich in 2010 deutlich erholt. Damit gibt es im Vergleich zum Vorjahr eine ausreichende Anzahl von Referenztransaktionen, um verlässliche Rückschlüsse auf die aktuellen Bewertungsniveaus von Handelsimmobilien abzuleiten. Darüber hinaus sind eine solide Marktkennntnis und fachliches Know-how erforderlich, um zu validen Schätzungen zu kommen.

Für die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts der Vorratsimmobilien wird auf interne Bewertungsgutachten des Portfoliomanagements zurückgegriffen. Die Bewertung dient als Indikator für einen gegebenenfalls niedrigeren Wertansatz im Sinne einer verlustfreien Bewertung. Da keine vergleichbaren Marktdaten zur Verfügung stehen, wird eine auf einer Discounted-Cashflow-Methode basierende Bewertungsmethode herangezogen, für die Schätzungen und Annahmen getroffen werden müssen. Der ermittelte beizulegende Zeitwert der Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig. Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe in diesem Segment der Immobilienwirtschaft liegen ein umfangreiches Datenmaterial und das Know-how vor, um diese Grundannahmen realitätsnah anzusetzen.

Nach der DCF-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von 10 Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Grundlage für die Ermittlung der Mieteinnahmen bilden die geltenden Mietverträge bzw. realistische Marktmieten innerhalb eines 10 bis 15 Jahres-Zeitraums einschließlich einer Inflationsanpassung. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Als Inflationsrate werden 2,0 % unterstellt, die objektspezifischen Diskontierungszinssätze liegen zwischen 6 % und 8 %, Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet, und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten auf der Basis 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.

Annahmen und Schätzungen erfolgen auch im Rahmen des potenziellen Ansatzes aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge bezüglich der Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit dieser aktiven latenten Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung dieser latenten Steuern abweichen.

Die Verlustvorträge verfallen nicht und können nicht mit zu versteuernden Einkommen anderer Konzerngesellschaften verrechnet werden.

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

Sofern der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nicht mithilfe 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 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 Datum der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards werden nachfolgend aufgeführt. Diese Aufzählung bezieht sich auf veröffentlichte Standards und Interpretationen, bei denen der Konzern nach vernünftigem Ermessen von einer künftigen Anwendbarkeit ausgeht. Die Anwendung der Standards ergibt sich aus den Anwendungszeitpunkten, die im Rahmen des EU Endorsements bestimmt werden.

##### **Änderung von IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte (noch kein EU Endorsement)**

Die Änderung von IAS 12 wurde im Dezember 2010 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnt. Die Änderung sieht vor, dass aktive und passive latente Steuern für bestimmte Vermögenswerte basierend auf der Annahme bewertet werden, dass der Buchwert dieser Vermögenswerte in voller Höhe durch Veräußerung realisiert wird.

Im deutschen Rechtskreis werden aus der Anwendung dieser Änderung erwartungsgemäß keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns resultieren.

##### **Änderung von IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Der überarbeitete Standard IAS 24 wurde im November 2009 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnt. Damit wurden zum einen die Definition der nahe stehenden Unternehmen und Personen überarbeitet, um die Identifizierung von Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen zu erleichtern, und zum anderen die einer öffentlichen Stelle nahe stehenden Unternehmen partiell von der Angabepflicht über Geschäftsvorfälle mit dieser öffentlichen Stelle und anderen dieser öffentlichen Stelle nahe stehenden Unternehmen befreit. Der Standard sieht retrospektive Anwendung vor.

Aus der Erweiterung der Definition werden künftig voraussichtlich weitere Angaben über den Kreis der nahe stehenden Unternehmen des Konzerns resultieren. Die Anwendung der überarbeiteten Definition wird derzeit überprüft. Die Änderung wird jedoch keine Auswirkungen auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und die Ergebnisse in künftigen Geschäftsjahren haben.

#### **Änderung von IAS 32 – Finanzinstrumente: Klassifizierung von Bezugsrechten**

Die Änderung von IAS 32 wurde im Oktober 2009 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnt. Die Definition einer finanziellen Verbindlichkeit wurde angepasst, um die Einstufung bestimmter Bezugsrechte (sowie bestimmter Optionen und Optionsscheine) als Eigenkapital dann zu ermöglichen, wenn das Unternehmen diese Rechte allen gegenwärtigen Eigentümern derselben Klasse seiner nicht-derivativen Eigenkapitalinstrumente anbietet, um eine feste Anzahl von Eigenkapitalinstrumenten des Unternehmens zu einem festen Betrag in einer beliebigen Währung zu erwerben. Der Standard sieht retrospektive Anwendung vor.

Da der Konzern derartige Bezugsrechte nicht eingeräumt hat, werden aus dieser Regelung keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage resultieren.

#### **Änderung von IFRS 7 – Angaben über die Übertragung von finanziellen Vermögenswerten (noch kein EU Endorsement)**

Die Änderung von IFRS 7 wurde im Oktober 2010 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnt. Die Änderung bestimmt umfangreiche neue qualitative und quantitative Angaben über übertragene finanzielle Vermögenswerte, die nicht ausgebucht wurden, und über das zum Berichtsstichtag bestehende anhaltende Engagement bei übertragenen finanziellen Vermögenswerten.

Diese Änderung wird den Umfang der Angaben zu Finanzinstrumenten voraussichtlich weiter ausdehnen. Sie wird jedoch keine Auswirkungen auf den Ansatz und die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss und die Ergebnisse in künftigen Geschäftsjahren haben.

#### **Änderung von IFRS 9 – Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung (noch kein EU Endorsement)**

Der erste Teil der Phase I bei der Vorbereitung des IFRS 9 Finanzinstrumente wurde im November 2009 veröffentlicht und ist erstmals im Geschäftsjahr anzuwenden, das am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnt. Der Standard beinhaltet Neuregelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Hiernach sind Schuldinstrumente abhängig von ihren jeweiligen Charakteristika und unter Berücksichtigung des Geschäftsmodells entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Eigenkapitalinstrumente sind immer zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Wertschwankungen von Eigenkapitalinstrumenten dürfen aber aufgrund des eingeräumten instrumentenspezifischen Wahlrechts, welches im Zeitpunkt des Zugangs des Finanzinstruments ausübbar ist, im sonstigen Ergebnis erfasst werden. In diesem Fall würden für Eigenkapitalinstrumente nur bestimmte Dividendenerträge erfolgswirksam erfasst. Eine Ausnahme bilden finanzielle Vermögenswerte, die zu Handelszwecken gehalten werden und die zwingend erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind. Der IASB hat im Oktober 2010 den zweiten Teil der Phase I des Projekts abgeschlossen. Der Standard wird damit um die Vorgaben zu finanziellen Verbindlichkeiten ergänzt und sieht vor, die bestehenden Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten mit folgenden Ausnahmen beizubehalten: Auswirkungen aus der Änderung des eigenen Kreditrisikos bei finanziellen Verbindlichkeiten, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert wurden, müssen erfolgsneutral erfasst werden, und derivative Verbindlichkeiten auf nicht notierte Eigenkapitalinstrumente dürfen nicht mehr zu Anschaffungskosten angesetzt werden. Der zeitliche Anwendungsbereich bleibt unverändert (1. Januar 2013). Den Unternehmen steht es allerdings frei, die Bestimmungen aus der 2009er-Fassung vorzeitig und separat von den Regelungen zu finanziellen Verbindlichkeiten anzuwenden. Die vorzeitige Anwendung der Regelungen zu finanziellen Verbindlichkeiten ist ebenfalls gestattet, dann allerdings zusammen mit der 2009er-Fassung. Der Standard sieht grundsätzlich retrospektive Anwendung vor.

Der Abschluss dieses Projekts wird für Mitte 2011 erwartet. Die Anwendung des ersten Teils der Phase I wird Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten des Konzerns haben. Aus dem zweiten Teil dieser Projektphase werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet. Um ein umfassendes Bild potenzieller Auswirkungen darzustellen, wird der Konzern die Auswirkung erst in Verbindung mit den anderen Phasen, sobald diese veröffentlicht sind, quantifizieren.

#### **Änderung von IFRIC 14 – Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen**

Der geänderte IFRIC 14 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die Änderung enthält Leitlinien zur Bestimmung des erzielbaren Betrags eines Nettopensionsvermögenswerts. Die Änderung erlaubt es Unternehmen, die Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestdotierungsverpflichtungen als einen Vermögenswert zu behandeln. Aus der Änderung werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

#### **Änderung von IFRIC 19 – Ablösung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten**

IFRIC 19 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen, anzuwenden. Die Interpretation stellt klar, dass die zur Tilgung einer finanziellen Verbindlichkeit an einen Gläubiger ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente als gezahltes Entgelt eingestuft werden. Die ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Falls dieser nicht verlässlich ermittelt werden kann, ist der Bewertung der beizulegende Zeitwert der getilgten Verbindlichkeit zugrunde zu legen. Gewinne und Verluste werden sofort erfolgswirksam erfasst. Die Anwendung dieser Interpretation wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

#### **Verbesserungen zu IFRS 2010**

Der IASB hat Verbesserungen zu IFRS veröffentlicht, einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS. Die Änderungen wurden nicht angewandt, da sie für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2010 bzw. 1. Januar 2011 beginnen, anzuwenden sind. Die unten aufgeführten Änderungen könnten nach vernünftigem Ermessen potenzielle Auswirkungen auf den Konzern haben:

- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses
- IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse
- IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme.

Der Konzern erwartet jedoch aus der Anwendung dieser Änderungen keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

## 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 geographische Segmentierung erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2010 fand eine Gruppen-Umstrukturierung statt, welche nachfolgend dargestellte Segmentierung ergeben hat. Vorjahreswerte sind zu Vergleichszwecken entsprechend angepasst.

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 „Bestandsgeschäft“ bildet extern und innerhalb der zur Hahn Gruppe gehörenden geschlossenen Immobilienfonds erbrachte Dienstleistungen im Bereich des Fonds-, Asset- und Property-Managements ab.
- Das Geschäftssegment „Überleitung“ beinhaltet Konzernleitungs- und Holdingfunktionen sowie den Haftungsverbund und Konsolidierungspositionen.

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2010	Neugeschäft	Bestandsgeschäft	Überleitung	Konzernabschluss
Angaben in TEUR				
<b>UMSATZERLÖSE</b>				
Externe Kunden	89.758	6.520	5.203	101.481
Andere Segmente	797	217	-1.015	0
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>90.555</b>	<b>6.737</b>	<b>4.188</b>	<b>101.481</b>
<b>ERGEBNIS</b>				
Sonstige betriebliche Erträge	3.492	232	-2.954	770
Materialaufwand	81.125	1.360	256	82.741
Personalaufwand	1.843	2.210	3.368	7.421
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.936	725	575	5.235
Abschreibungen	3	0	263	267
Zinserträge	227	262	442	931
Zinsaufwendungen	596	331	3.182	4.109
Anteil am Gewinn des assoziierten Unternehmens	0	0	-276	-276
Sonstiges Finanzergebnis	75	239	1.242	1.555
Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	0	5.762	5.762
<b>Segmentergebnis</b>	<b>6.848</b>	<b>2.844</b>	<b>-10.764</b>	<b>-1.073</b>
<b>Vermögenswerte des Segments</b>	<b>32.840</b>	<b>13.063</b>	<b>47.461</b>	<b>93.363</b>
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	605	2.304	2.829
Investitionen	389	63	404	859
<b>Schulden des Segments</b>	<b>25.075</b>	<b>6.132</b>	<b>42.798</b>	<b>74.006</b>

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Das Betriebsergebnis 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 Betriebsergebnisses beurteilt und in Übereinstimmung mit dem Betriebsergebnis im Konzernabschluss bewertet. Die Konzernfinanzierung (einschließlich der Finanzaufwendungen und -erträge) sowie die Ertragsteuern werden konzerneinheitlich gesteuert und den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet.

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

Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2009	Neugeschäft	Bestandsgeschäft	Überleitung	Konzernabschluss
Angaben in TEUR				
<b>UMSATZERLÖSE</b>				
Externe Kunden	77.278	6.888	8.236	92.402
Andere Segmente	0	0	0	0
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>77.278</b>	<b>6.888</b>	<b>8.236</b>	<b>92.402</b>
<b>ERGEBNIS</b>				
Sonstige betriebliche Erträge	158	265	1.168	1.591
Materialaufwand	77.563	1.318	3.341	82.222
Personalaufwand	1.470	2.758	3.184	7.413
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24	1.182	5.989	7.195
Abschreibungen	3	0	410	414
Zinserträge	50	385	523	959
Zinsaufwendungen	676	809	9.091	10.576
Anteil am Gewinn des assoziierten Unternehmens	0	0	103	103
Sonstiges Finanzergebnis	59	1.319	148	1.526
Ertragsteueraufwand/-ertrag	0	0	-5.310	-5.310
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-2.191</b>	<b>2.791</b>	<b>-6.733</b>	<b>-6.134</b>
<b>Vermögenswerte des Segments</b>	<b>21.658</b>	<b>29.027</b>	<b>77.274</b>	<b>127.959</b>
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0	2.604	2.604
Investitionen	686	0	703	1.389
<b>Schulden des Segments</b>	<b>21.831</b>	<b>18.187</b>	<b>67.081</b>	<b>107.099</b>

## VI. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Angaben in TEUR	Unternehmen der Hahn Gruppe		Fonds-/Objektgesellschaften		Gesamt
	Voll konsolidiert	At Equity	Voll konsolidiert	At Equity	
<b>Stand 31.12.09</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>32</b>
Zugänge	-	-	-	1	1
Abgänge	*3	-	4	-	7
<b>Stand 31.12.10</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>26</b>

\* Es handelt sich hierbei unter anderem um eine Verschmelzung der HAHN Property GmbH sowie der HAHN Asset Management GmbH auf die HAHN Fonds GmbH, welche im Geschäftsjahr 2010 in HAHN Fonds und Asset Management GmbH umfirmierte.

Die konsolidierten Unternehmen sind unter X.1.1 erläutert.

Zwei mehrheitlich gehaltene Fondsgesellschaften (2009: vier) wurden aufgrund fehlender Beherrschungsmöglichkeit seitens der Hahn Gruppe nicht in den Konzernabschluss einbezogen. In diesen Fällen bestimmte die Hahn Gruppe nicht mehr die Finanz- und Geschäftspolitik, da die Fondsgesellschaften aufgrund ihrer wirtschaftlichen Lage hinsichtlich ihrer Immobilienfinanzierung in Zahlungsverzug geraten waren und die Kapital gebende Bank die ausschließlich durch das Fondsvermögen gesicherte Finanzierung gekündigt hat und die Vollstreckung gegen das Fondsvermögen beabsichtigt bzw. bereits eingeleitet hat.

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

Im Berichtsjahr wurde die Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (Entkonsolidierung zum 30. Juni 2010) im Rahmen eines Private Placements entkonsolidiert. Die Vermögenswerte der Gesellschaft beinhalten im Wesentlichen eine Büroimmobilie, welche unter den Sachanlagevermögen bis zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung ausgewiesen wurde. Des Weiteren wurde die Gesellschaft Hahn FMZ Nordhorn GmbH & Co. KG, Nordhorn (Entkonsolidierung zum 31. Dezember 2010) in Folge der Platzierung eines Fonds und des damit einhergehenden Verlusts der Beherrschungsmöglichkeit entkonsolidiert. Die verbleibenden Anteile an der Gesellschaft Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG werden als Anteile an assoziierten Unternehmen ausgewiesen. Die durch die Teilplatzierung verbleibenden Anteile an der Hahn FMZ Nordhorn GmbH & Co. KG werden gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung klassifizierte Vermögenswerte ausgewiesen.

Die Bilanzwerte der 2010 und 2009 veräußerten Fonds stellen sich zum jeweiligen Stichtag des Abgangs wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2010	2009
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
Sachanlagen	2.766	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	48.847
Vorratsimmobilien	39.500	6.300
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.764	319
Flüssige Mittel	411	2.665
<b>SCHULDEN</b>		
Verbindlichkeiten aus der Finanzierung der Sachanlagen und Immobilien	25.765	42.825
Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten	4.231	2.884

2010 wurden für die entkonsolidierten Immobilienfonds Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 45.154 erzielt. Es entstand ein Ergebnis aus Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 2.565.

Die verbleibenden Anteile an den ehemaligen Tochterunternehmen werden zum beizulegenden Zeitwert im Konzern in Höhe von TEUR 7.974 ausgewiesen.

#### Anteile an assoziierten Unternehmen

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

Angaben in TEUR	2010	2009
<b>VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN</b>		
Kurzfristige Vermögenswerte	3.081	2.821
Langfristige Vermögenswerte	29.033	29.033
Kurzfristige Schulden	-5.456	-4.559
Langfristige Schulden	-22.087	-21.287
<b>Eigenkapital</b>	<b>4.571</b>	<b>6.008</b>
<b>ERLÖSE UND ERGEBNIS DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN</b>		
Umsatzerlöse	2.242	2.429
Ergebnis	-997	-199

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN UND –VERLUSTRECHNUNG

### [1] Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2010	2009
Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	82.265	75.725
Property-Management-Provisionen	4.279	4.139
Mieterlöse Vorratsobjekte	4.248	4.637
Konzeptionsgebühren	3.537	95
Eigenkapitalbeschaffung	2.541	1.022
Fonds-Management-Provisionen	1.720	1.446
Finanzierungsvermittlung	1.152	526
Akquisitionsgebühren	678	460
Projektentwicklung	397	167
Center-Management-Provisionen	382	427
Mietvermittlungs-Provision	118	317
Mieterlöse Bestandsobjekte	-	3.437
Sonstige Erlöse	164	4
<b>Gesamtumsatzerlöse</b>	<b>101.481</b>	<b>92.402</b>

### [2] Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2010	2009
Zinersparnis aus gedeckeltem Zinsniveau	368	205
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen und andere periodenfremde Erträge	153	669
Erträge aus abgeschriebenem Forderungen	17	-
Erträge aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts der Gesellschaftsanteile des Vorratsvermögens	-	156
Übrige betriebliche Erträge	232	561
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>770</b>	<b>1.591</b>

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

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

### [3] Materialaufwand

Die Materialaufwendungen gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2010	2009
Aufwand aus Verkäufen von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	77.078	74.089
Verkaufsprovisionen	3.364	2.434
Objektbetreuungskosten	1.039	672
Aufwand aus der Bewertung der Gesellschaftsanteile im Vorratsvermögen	503	388
Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen	357	418
Aufwand zur Auflage von Fonds	141	1.004
Objektbetriebskosten	133	1.025
Prospektierungskosten	109	158
Aufwand aus Immobilienbewertungen	-	1.925
Übrige	17	109
<b>Materialaufwand gesamt</b>	<b>82.741</b>	<b>82.222</b>

### [4] Personalaufwand

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2010	2009
Gehälter	6.588	6.554
Sozialabgaben	832	831
Aufwendungen für Altersversorgung	1	1
Sonstige soziale Aufwendungen	-	27
<b>Personalaufwand gesamt</b>	<b>7.421</b>	<b>7.413</b>

Im Geschäftsjahr 2010 waren durchschnittlich 75 Mitarbeiter (2009: 84 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden TEUR 787 (2009: TEUR 844) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt.

Im Geschäftsjahr 2010 hatte die 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 410.

**[5] Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2010	2009
Rechts-, Prüfungs- u. Beratungskosten (ohne Objektgesellschaften)	1.032	1.450
Miet- u. Leasingaufwendungen	756	698
Nicht abziehbare Vorsteuer	731	742
Kfz-Aufwand	526	483
Porto/Telefon/Bürobedarf	226	195
Vergütungen Aufsichtsrat	221	243
Vertriebsaufwendungen	211	115
EDV Aufwendungen	157	146
Sonderaufwand im Rahmen der Platzierung des FCP-FIS German Retail Fund	142	1.160
Reparaturen u. Instandhaltung, Betriebsbedarf	76	68
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	72	188
Personalakquisition	36	187
Übrige Aufwendungen	1.049	1.520
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt</b>	<b>5.235</b>	<b>7.195</b>

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

**[6] Finanzerträge**

Angaben in TEUR	2010	2009
Zinserträge	931	959
Beteiligungsergebnis aus Fonds	1.610	1.790
<b>Finanzerträge gesamt</b>	<b>2.541</b>	<b>2.749</b>

[7] **Finanzaufwendungen**

Angaben in TEUR	2010	2009
Zinsen	3.864	6.384
Wertminderungen zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte	245	191
Wertberichtigungen auf langfristige Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften	-	4.000
<b>Finanzaufwendungen gesamt</b>	<b>4.109</b>	<b>10.575</b>

[8] **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:

Angaben in TEUR	2010	2009
Tatsächlicher Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	4.061	-2.271
Latenter Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	1.701	-3.039
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag gesamt</b>	<b>5.762</b>	<b>-5.310</b>

Der latente Steueraufwand beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvträge in Höhe von TEUR 1.385 (Vorjahr: TEUR -3.660). Des Weiteren wird ein latenter Steueraufwand in Höhe von insgesamt TEUR 316 für temporäre Differenzen (Vorjahr: TEUR 621) 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 31,75 % (Vorjahr: 31,75 %) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Periodenergebnis überleiten:

Angaben in TEUR	2010	2009
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>4.689</b>	<b>-11.444</b>
Konzernsteuersatz	31,75 %	31,75 %
<b>Erwarteter Steueraufwand/-ertrag</b>	<b>1.488</b>	<b>-3.633</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag für Vorjahre	-126	-1.920
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	40	39
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	65	271
Gewerbesteuerliches Schachtelprivileg	-26	-13
Steuerfreie Gewinnausschüttungen	-47	-49
Steueraufwand auf durch einen Asset Deal realisierte stille Reserven, welche in erworbenen Kapitalgesellschaftsanteilen steuerverhaftet waren	4.415	0
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste	27	50
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, ohne dass in Vorjahre aktive latente Steuern auf Verlustvorträge gebildet worden wären	-24	0
Steuerentlastung Verlustvorträge	-4	0
Anhebung Gewerbesteuer-Hebesatz	-5	0
Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben	-13	-31
Sonstige Effekte	-28	-24
<b>Steueraufwand/-ertrag laut Periodenergebnis</b>	<b>5.762</b>	<b>-5.310</b>

Bei den in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen 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 2010 beträgt die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 455 % regelmäßig 15,93 %. Ab dem Veranlagungszeitraum 2011 beträgt der gewerbesteuerliche Hebesatz 460 %, die Gewerbesteuerbelastung somit 16,10 %. Für die Ermittlung der latenten Gewerbesteuer wurde die Hebesatzänderung berücksichtigt.

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

**[9] Bestandteile des sonstigen Ergebnisses**

Angaben in TEUR	2010	2009
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>		
In der laufenden Periode entstandene Verluste/Gewinne	11	-452
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	-876	-160
	<b>-865</b>	<b>- 612</b>
<b>Zinsswaps</b>		
In der laufenden Periode entstandene Verluste aus Zinsswaps	-24	-503
Umgliederungsbeiträge in das Periodenergebnis	258	3.823
	<b>234</b>	<b>3.320</b>

## [10] Ergebnis je Aktie

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

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

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

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

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

		2010	2009
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss	Angaben in TEUR	-1.073	-6.134
Gewogener Durchschnitt der ausgegebenen Aktien	Angaben in Tsd. Stück	12.000	12.000
<b>Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresfehlbetrag/-überschuss je Aktie</b>	Angaben in Euro	<b>-0,09</b>	<b>-0,51</b>

Im Zeitraum zwischen dem Berichtsstichtag und der Aufstellung des Konzernabschlusses haben keine Transaktionen mit Stammaktien oder potenziellen Stammaktien stattgefunden.

## VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### [11] Sachanlagen

2010	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>ANSCHAFFUNGS- BZW HERSTELLUNGSKOSTEN</b>				
Stand 01.01.		5.468	1.348	6.816
Zugänge		12	88	100
Abgänge		5.480	-	5.480
Stand 31.12.		-	1.436	1.436
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>				
Stand 01.01.		2.668	687	3.355
Zugänge		46	116	162
Abgänge		2.714	-	2.714
Stand 31.12.		-	803	803
Nettobuchwerte 31.12.2010		-	633	633
Nettobuchwerte 31.12.2009		2.800	661	3.461
<b>2009</b>				
2009	Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Gesamt
<b>ANSCHAFFUNGS- BZW HERSTELLUNGSKOSTEN</b>				
Stand 01.01.		5.468	1.324	6.792
Zugänge		-	24	24
Stand 31.12.		5.468	1.348	6.816
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>				
Stand 01.01.		2.501	556	3.057
Zugänge		167	131	298
Stand 31.12.		2.668	687	3.355
Nettobuchwerte 31.12.2009		2.800	661	3.461
Nettobuchwerte 31.12.2008		2.967	768	3.735

[12] Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

	Angaben in TEUR	2010	2009
<b>Stand 01.01.</b>		522	49.369
Abgänge		-	48.847
<b>Stand 31.12.</b>		522	522

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

[13] Immaterielle Vermögenswerte

	Angaben in TEUR	2010	2009
<b>ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN</b>			
<b>Stand 01.01.</b>		649	656
Zugänge		18	10
Abgänge		2	17
<b>Stand 31.12.</b>		665	649
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>			
<b>Stand 01.01.</b>		362	263
Zugänge		104	115
Abgänge		1	16
<b>Stand 31.12.</b>		465	362
<b>Nettobuchwerte 31.12.</b>		200	287

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus EDV-Software.

[14] Anteile an assoziierten Unternehmen

Angaben in TEUR	2010	2009
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2.604</b>	<b>3.056</b>
Zugänge	647	810
Gewinn at Equity	16	340
Verlust at Equity	292	443
Abgänge	146	1.159
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.829</b>	<b>2.604</b>

[15] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	24.471	24.817
Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften	6.843	7.200
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	2.370	1.710
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte gesamt</b>	<b>33.684</b>	<b>33.727</b>

Für die Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften wird im Rahmen einer Risikoanalyse die vorsorgliche Wertanpassung des Vorjahres in Höhe von EUR 4,0 Mio. unverändert beibehalten.

Die übrigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte enthalten EUR 1,95 Mio. (Vorjahr: EUR 1,30 Mio.) an ein Kreditinstitut verpfändete Festgelder.

[16] Latente Steuern

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

Angaben in TEUR	31.12.2010		31.12.2009	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>				
Sachanlagen	-	-	-	277
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-	51	-	81
Anteile an assoziierten Unternehmen	208	451	-	446
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	619	882	391	819
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>				
<b>Vorräte</b>				
Vorratsimmobilien	108	431	149	261
Gesellschaftsanteile	554	515	556	828
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12	-	12	-
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	7	932	-	-
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	140	293	246	292
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>				
Rückstellungen	187	188	-	143
<b>Summe temporärer Differenzen</b>	<b>1.835</b>	<b>3.743</b>	<b>1.354</b>	<b>3.147</b>
Verlustvorträge	2.274	-	3.660	-
<b>Gesamt/Bilanzansatz</b>	<b>4.109</b>	<b>3.743</b>	<b>5.014</b>	<b>3.147</b>

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

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 5.850 und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.425 gebildet. Insgesamt bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 6.110 und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.678.

Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste aktive latente Steuern entfallen mit TEUR 392 auf zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (Anteile an geschlossenen Immobilienfonds) sowie TEUR 141 auf Zinsswaps in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten.

#### **[17] Vorratsimmobilien**

Die Position beinhaltet vier (Vorjahr: fünf) zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger bestimmte Immobilien. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein Objekt im Rahmen des Vertriebs des PWF 151 an private Anleger platziert.

Der Buchwert der Immobilien beläuft sich auf TEUR 20.846 (Vorjahr: TEUR 60.346).

Die Wertminderung von Vorräten, die als Aufwand erfasst worden ist, beläuft sich auf EUR 0,00 (2009: TEUR 1.925).

#### **[18] Gesellschaftsanteile**

Die Position enthält 24 (Vorjahr: 28) Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds. Im Jahr 2010 erfolgten Anpassungen der Zeitwerte in Höhe von TEUR -503 (2009: TEUR -388).

[19] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto		2.402	1.325
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-92	-57
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gesamt</b>		<b>2.310</b>	<b>1.268</b>
Einzelwertberichtigung 1.1.		57	55
Zuführung		56	2
Auflösung		10	-
Abgang		11	-
Einzelwertberichtigung 31.12.		92	57

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

	Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.310	1.268
Davon weder überfällig noch wertgemindert		776	214
Davon überfällig, aber nicht wertgemindert			
Bis 3 Monate		1.508	824
Über 3 Monate bis 6 Monate		14	36
Über 6 Monate bis 1 Jahr		2	33
Über 1 Jahr		5	156
<b>Überfällig insgesamt</b>		<b>1.529</b>	<b>1.049</b>

[20] Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	4.368	5.204
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.514	2.755
<b>Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung gesamt</b>	<b>6.882</b>	<b>7.959</b>
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen nahe stehende Personen	-1.138	-1.222
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.451	-2.451
<b>Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen gesamt</b>	<b>3.293</b>	<b>4.286</b>
Einzelwertberichtigung 1.1. Zuführung	3.673	3.669
Abgang	-	4
Einzelwertberichtigung 31.12.	84	-
	3.589	3.673

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

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

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen gegen nahe stehende Personen	3.293	4.286
Davon weder überfällig noch wertgemindert	69	2.949
Davon überfällig, aber nicht wertgemindert		
Bis 3 Monate	-	39
Über 3 Monate bis 6 Monate	-	-
Über 6 Monate bis 1 Jahr	-	-
Über 1 Jahr	2.619	693
<b>Überfällig insgesamt</b>	<b>2.619</b>	<b>732</b>

[21] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

	Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Darlehen		1.002	385
Forderungen gegen Fonds		2.600	2.156
Übrige		250	391
Wertberichtigungen		-366	-619
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>		<b>3.486</b>	<b>2.313</b>
Einzelwertberichtigung 1.1.		619	-
Zuführung		1	619
Auflösung		12	-
Inanspruchnahme		242	-
Einzelwertberichtigung 31.12.		366	619

Die ausgewiesenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen kurzfristige Zwischenfinanzierungen der Hahn Gruppe für Fondsgesellschaften. Daneben sind in den Darlehen auch Mittelvergaben an fremde Dritte enthalten (TEUR 690), um Fondsobjekte fertig zu stellen. Diese Darlehensvergabe wird mit einem Fixbetrag verzinst, ist durch eine Bürgschaft abgesichert und bis zum 30. Juni 2011 befristet. Die Forderungen gegen Fonds betreffen Darlehen, die über die Laufzeit bei Neuverträgen mit 5,0 % und bei Altverträgen mit 6,0 % verzinst werden. Die Laufzeit gliedert sich wie folgt:

	Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.486	2.313
Davon weder überfällig noch wertgemindert		3.217	1.562
Davon überfällig, aber nicht wertgemindert			
Bis 3 Monate		174	364
Über 3 Monate bis 6 Monate		-	-
Über 6 Monate bis 1 Jahr		-	-
Über 1 Jahr		-	24
<b>Überfällig insgesamt</b>		<b>174</b>	<b>388</b>

[22] Sonstige übrige Vermögenswerte

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Abgrenzungen	81	49
Forderungen aus sonstigen Steuern	249	-
<b>Sonstige übrige Vermögenswerte gesamt</b>	<b>330</b>	<b>49</b>

[23] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten.

[24] Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte

Die als zur Veräußerung klassifizierten Vermögenswerte repräsentieren die verbleibenden Anteile aus der Abwicklung eines Fonds, der im Rahmen von planmäßigen Vertriebsaktivitäten im Verlaufe des Geschäftsjahres 2011 vertrieben wird. Unter anderem werden die bei der Teilplatzierung verbleibenden Anteile eines zum 31. Dezember 2010 entkonsolidierten Tochterunternehmens hier ausgewiesen. Unmittelbar bevor der Fonds in Vertrieb gebracht worden ist und die verbleibenden Anteile als zur Veräußerung umklassifiziert wurden, ist der erzielbare Betrag einzelner Gegenstände des Sachanlagevermögens ermittelt worden. Es wurde kein Wertminderungsbedarf festgestellt.

Der beizulegende Zeitwert wird auf Grundlage des prospektierten Verkaufspreises für diese Anteile ermittelt. Die zur Veräußerung klassifizierten Vermögenswerte sind dem Segment Neugeschäft zu geordnet.

Bei den zum 31. Dezember 2009 ausgewiesenen als zur Veräußerung klassifizierten Vermögenswerten handelt es sich ebenfalls um verbleibende Anteile im Rahmen einer Teilplatzierung eines Immobilienfonds. Die Vollplatzierung und die mit dem einhergehende Ausbuchung erfolgten im Geschäftsjahr 2010.

## [25] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 12.000.000. Das Grundkapital besteht aus 12.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2010 EUR 5.000.000.

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

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.

Die Gewinnrücklagen betreffen neben der gesetzlichen die der anderen Gewinnrücklage zugeführten Beträge. Die sonstigen Rücklagen enthalten die Fair-Value-Änderungen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten und der derivativen Finanzinstrumente (Cash Flow Hedges).

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

[26] Rückstellungen

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

Angaben in TEUR	Stand 01.01.2010	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2010	Davon langfristig	Aufzinsungs- faktor
Mietausgleichs- verpflichtung	1.740	104	-	228	1.864	1.760	4,22 %
Belastender Vertrag	220	160	-	7	67	-	0,00 %
Sonstige Garantien	658	73	253	21	353	293	4,51 %
<b>Rückstellungen</b>	<b>2.618</b>	<b>337</b>	<b>253</b>	<b>256</b>	<b>2.284</b>	<b>2.053</b>	

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

Bei dem belastenden Vertrag handelt es sich um einen Generalmietvertrag, den die Gesellschaft mit einem von ihr vertriebenen Immobilienfonds abgeschlossen hat. Die angemieteten Flächen sind derzeit noch nicht vollständig weitervermietet. Die Rückstellung entspricht der hieraus zukünftig resultierenden Belastung.

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

Der Diskontierungszins wurde 2010 im Bereich der Mietausgleichsverpflichtung auf 4,22 % (Vorjahr: 5,80 %) und bei sonstigen Garantien auf 4,51 % (Vorjahr: 5,0 %) angepasst.

Die Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes belaufen sich auf TEUR 139 (Vorjahr: TEUR 110).

[27] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten werden nach der Effektivzinismethode unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt.

Die Bankschulden setzen sich wie folgt zusammen:

Fälligkeit	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2010 TEUR	31.12.2009 TEUR	
Langfristig		fest *	2012	4,95 %	527	581	
		fest *	2012	5,83 %	2.440	2.590	
		fest *	2012	2,77 %	1.112	-	
		fest *	2013	6,33 %	8.054	8.628	
		fest	2012	6,72 %	364	849	
		fest *	2019	5,27 %	-	1.825	
		variabel	2016	3-Monats-Euribor		173	-
<b>Langfristig gesamt</b>					<b>12.670</b>	<b>14.473</b>	
Kurzfristig	Kontokorrent	variabel			5.646	7.637	
	Darlehen	variabel	2010	Euribor + 1,25 Marge	-	16.040	
		variabel	2011	Euribor + 1,35 Marge	-	13.322	
		variabel	2010	Bankeneinstandszins + 1,35 Marge	-	24.936	
		variabel	2010	3-Monats-Euribor + 2,0 Marge	2.457	2.456	
		variabel	2011	3-Monats-Euribor + 1,43 Marge	15.300	-	
		fest	2011	2,80 %	8.386	-	
		fest	2011	2,96 %	1.142	-	
		fest *	2010	4,95 %	54	54	
		fest *	2010	5,27 %	-	144	
		fest	2010	5,62 %	-	1.165	
		fest *	2010	5,83 %	300	150	
		fest	2010	6,72 %	485	485	
		<b>Kurzfristig gesamt</b>				<b>33.770</b>	<b>66.389</b>

\* Fest aufgrund Zinssicherungsvereinbarung

Zum 31. Dezember 2010 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von TEUR 47.663 (Vorjahr: TEUR 72.317) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen TEUR 36.121 (Vorjahr: TEUR 63.069). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

Die ausgewiesenen Darlehen außerhalb der Fondsebene zum Stichtag 31. Dezember 2010 wurden zum Erwerb von Anteilen aufgenommen. Sie sind jeweils durch die Abtretung der Anteile und durch Abtretung der eingetragenen Grundpfandrechte der auf Ebene der Objektgesellschaft finanzierenden Bank gesichert.

Anteile an geschlossenen Immobilienfonds in Höhe von TEUR 5.493 (Vorjahr: TEUR 16.944) sind zur Sicherung des entsprechenden Finanzierungsdarlehens an die Bank abgetreten

**[28] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig**

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Kaufpreisanpassungen	3.507	3.890
Zinsswaps	199	610
Zinsausgleichsverpflichtungen	116	176
Darlehen	92	96
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>3.914</b>	<b>4.772</b>

Die Kaufpreisanpassungen resultieren aus vertraglichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von drei Immobilienfonds an einen strategischen Investor. Der 2011 fällige Teil ist zum 31. Dezember 2010 unter den kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

**[29] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

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

**[30] Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen**

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

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. den von ihnen beherrschten Gesellschaften	3.386	4.366
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	100	9
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	745	1.020
<b>Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen gesamt</b>	<b>4.231</b>	<b>5.395</b>

Weitere Erläuterungen zu den Beziehungen zu nahe stehenden Personen und Unternehmen finden sich unter Punkt X.1.1 ff.

**[31] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig**

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Darlehen	1.614	614
Ausstehende Eingangsrechnungen	1.594	1.544
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.541	922
Zinsswaps – effektive Sicherungsbeziehungen	242	65
Verbindlichkeiten gegenüber Institutionellen Fonds	805	–
Kaufpreisanpassungen	757	610
Ausgleichszahlungsverpflichtung	–	1.159
Übrige Verbindlichkeiten	532	750
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>7.085</b>	<b>5.664</b>

Die Darlehen bestehen gegenüber verschiedenen Geschäftspartnern und werden im Wesentlichen mit einem Zinssatz von 10 % verzinst. Sie sind auf unbestimmte Zeit gewährt und können vom Darlehensgeber innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern betreffen überwiegend noch nicht in Anspruch genommene Urlaubstage sowie Verpflichtungen gegenüber freigestellten Mitarbeitern.

**[32] Sonstige übrige Verbindlichkeiten**

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	1.362	492
Verbindlichkeiten aus Beiträgen	28	–
Erhaltene Anzahlungen	39	–
Abgrenzungen	2	3
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.431</b>	<b>495</b>

[33] Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

a. Finanzinstrumente

Die Hahn Gruppe wendet die Vorschriften des IAS 39 zum Cash Flow Hedge Accounting an. Unter einem Cash Flow Hedge (Absicherung von Zahlungsströmen) wird definitionsgemäß die Absicherung gegen das Risiko schwankender Zahlungsströme verstanden, das einem bestimmten, mit dem bilanzierten Vermögenswert oder der bilanzierten Verbindlichkeit oder dem mit einer geplanten Transaktion, deren Eintreten mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet wird, verbundenen Risiko zugeordnet werden kann und das Auswirkungen auf das Periodenergebnis haben könnte. Bei Cash Flow Hedges werden Wertänderungen der Sicherungsinstrumente, soweit die Sicherungsbeziehungen effektiv sind, in einem gesonderten Posten des Eigenkapitals (Cash-Flow-Hedge-Rücklage) zunächst erfolgsneutral erfasst. Erst in der Periode, in der das Grundgeschäft erfolgswirksam wird, werden die entsprechenden Beträge erfolgswirksam aus der Cash-Flow-Hedge-Rücklage in das Periodenergebnis umgebucht. Die Hahn Gruppe sichert sich im Rahmen von Cash Flow Hedges gegen das Risiko schwankender Zins-Cashflows aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 12.337 (Vorjahr: TEUR 13.972) ab. Dazu wird jeweils bei Eingehen einer variablen Verbindlichkeit ein dieser entsprechender Zinsswap kontrahiert. Zu diesem Zeitpunkt wird die Beziehung zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft, das Risikomanagementziel und die Risikomanagementstrategie dokumentiert. Weiterhin wird sowohl zum Kontrahierungszeitpunkt als auch an jedem Bilanzstichtag die Effektivität der Sicherungsbeziehungen beurteilt.

Zum Abschlussstichtag 31. Dezember 2010 beträgt der Zeitwert der als Sicherungsinstrumente im Rahmen von Cash Flow Hedges designierten Zinsswaps TEUR -441 (Vorjahr: TEUR -675), der im Eigenkapital erfasst ist.

Aufgrund der Ineffektivität eines Swaps werden TEUR -598 (Vorjahr: EUR 0,00) erfolgswirksam erfasst. Dieser Swap wurde im Rahmen der Entkonsolidierung der Gesellschaft Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG zum 30. Juni 2010 ausgebucht.

Folgende Swaps bestehen zum Stichtag:

Kreditgeber	Intern. Bankhaus Bodensee AG	LBBW, Stuttgart	LBBW, Stuttgart	LBBW, Stuttgart
Nominalbetrag in TEUR	770	3.040	1.112	9.133
Laufzeit Beginn	16.07.2007	01.09.2008	28.09.2010	31.03.2009
Laufzeit Ende	16.07.2012	01.01.2013	01.01.2013	31.12.2013
Zinssatz inkl. Marge	4,95 %	5,83 %	2,77 %	4,58 %
Bewertungsstichtag	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010
Marktwert in TEUR	-29	-161	-3	-248
Davon unter 1 Jahr	-16	-90	-2	-134
Davon über 1 Jahr	-13	-71	-1	-114
Bezugsbetrag per 31.12.2010	581	2.590	1.112	8.054
Darlehensstyp	Zinsswap	Zinsswap	Zinsswap	Zinsswap
Basis	6M-Euribor	3M-Euribor	3M-Euribor	1-Monats-Euribor
Marge	0	1,25	1,25	1,75

b. Kategorien von Finanzinstrumenten

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

Angaben in TEUR	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte		Kredite und Forderungen	
	2010	2009	2010	2009
<b>FINANZANLAGEN</b>				
Forderungen gegen nahe stehende Personen			123	-
Sonstige (langfristige) finanzielle Vermögenswerte	-	-	9.213	8.910
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>				
Gesellschaftsanteile	607	1.117	-	-
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-	2.310	1.268
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen	-	-	3.292	4.286
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter	-	-	296	242
Sonstige (kurzfristige) finanzielle Vermögenswerte	-	-	3.486	2.313
<b>Flüssige Mittel</b>	-	-	7.691	5.028
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-
<b>NETTOERGEBNIS</b>				
<b>Erfolgswirksam</b>	-503	1.269	-57	-9.611
<b>Erfolgsneutral</b>	-	-	-	-

Angaben in TEUR	Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		Finanzielle Schulden (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		Buchwert / maximales Kreditausfallrisiko	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>FINANZANLAGEN</b>						
Forderungen gegen nahe stehende Personen	-	-	-	-	123	-
Sonstige (langfristige) finanzielle Vermögenswerte	24.471	24.817	-	-	33.684	33.727
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>						
Gesellschaftsanteile	-	-	-	-	607	1.117
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-	-	-	-	2.310	1.268
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen	-	-	-	-	3.292	4.286
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter	-	-	-	-	296	242
Sonstige (kurzfristige) finanzielle Vermögenswerte	-	-	-	-	3.486	2.313
<b>Flüssige Mittel</b>	-	-	-	-	7.691	5.028
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	12.670	14.473	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	3.715	4.162	-	-
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-	-	33.771	66.389	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-	-	3.126	3.896	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen	-	-	4.231	5.395	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	-	-	-	13	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	6.843	5.599	-	-
<b>NETTOERGEBNIS</b>						
<b>Erfolgswirksam</b>	-	-191	-	-		
<b>Erfolgsneutral</b>	-866	-612	-	-		

Die Buchwerte der Kredite und Forderungen stellen eine vernünftige Annäherung an den beizulegenden Zeitwert dar. Im Übrigen stimmen die Zeitwerte der originären Finanzinstrumente mit deren jeweiligen Buchwerten überein.

#### Hierarchie beizulegender Zeitwerte

Zum 31. Dezember 2010 hielt der Konzern nachfolgend aufgeführte zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente.

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

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

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

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

Angaben in TEUR	Zum 31.12.2010	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE</b>				
a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (Erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert)	24.471		24.471	
b) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) (Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert)	607		607	
c) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (Zinsswaps)	-441		-441	

## IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der Anstieg des Cashflows resultiert aus dem geplanten Abverkauf von Vorratsimmobilien.

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

Im Rahmen der Platzierung von Fonds sind in Höhe von TEUR 17.859 erhaltene Entgelter vereinnahmt worden, welche im Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit enthalten sind. In Höhe von TEUR 9.970 besteht die erhaltene Gegenleistung aus Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten.

In diesem Zusammenhang ist die Beherrschung über Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente der ehemaligen Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 411 verloren worden. Damit einhergehend ist über Immobilienwerte in Höhe von TEUR 42.266 und sonstige Vermögenswerte von TEUR 1.762 sowie Darlehen von TEUR 26.363 und sonstige Schulden in Höhe von TEUR 3.713 die Beherrschung übertragen worden.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beruht im Wesentlichen auf dem Erwerb von Sachanlagevermögen. Infolge des Abverkaufes einer wesentlichen Vorratsimmobilie konnten im Rahmen der Finanzierungstätigkeit die entsprechenden Darlehen getilgt werden.

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:

Angaben in TEUR	2010	2009
Gezahlte Zinsen	3.006	3.952
Erhaltene Zinsen	2.062	1.035
Gezahlte Steuern	29	1.316
Erhaltene Steuern	2.687	129
Erhaltene Beteiligungserträge	1.564	1.790

## X. SONSTIGE ANGABEN

### 1.1 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

#### KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN ZUM 31.12.2010

Gesellschaften	Anteil am Eigenkapital in %
<b>I. VERBUNDENE KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN</b>	
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach*	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
GRO Ground Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach*	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
CuV Consulting und Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00
VM GbR Wolfsburg , Bergisch Gladbach	53,00
Grundstücksgemeinschaft Herrenberg GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn GZ Bremen Blumenthal GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	94,96
HAHN FMZ Übach-Palenberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
FMZ Nordhorn B.V., Bergisch Gladbach	100,00
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach	100,00
<b>II. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN 'AT EQUITY' BEWERTET</b>	
Bürohaus Marsdorf GbR, Bergisch Gladbach	37,46
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co.KG, Bergisch Gladbach	22,01
Hahn Cottbus Spremb. Straße 13-15 GmbH & Co.KG, Bergisch Gladbach	28,97
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

\* Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

In der folgenden Tabelle wird die Gesamthöhe der Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen im jeweiligen Geschäftsjahr dargestellt (zu Angaben über ausstehende Salden zum 31. Dezember 2010 und 2009 sowie zum 1. Januar 2009 wird auf die Angaben 19 und 28 verwiesen):

Angaben in TEUR	Verkäufe an nahe stehende Unternehmen und Personen		Käufe von nahe stehenden Unternehmen und Personen	
	2010	2009	2010	2009
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	0	0	4	2
Sonstige nahe stehende Personen	1.015	2.900	0	0

Angaben in TEUR	Zinserträge		Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen und Personen	
	2010	2009	2010	2009
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	4	1	123	119
Sonstige nahe stehende Personen	30	29	3.209	3.822

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

#### 1.2 Beziehungen zur HAHN-Holding GmbH, zu deren Gesellschaftern bzw. den von ihnen beherrschten Gesellschaften

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wird zu 78,98 % von der HAHN-Holding GmbH und deren Gesellschaftern 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 Tochter- und assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahe stehende Personen und Unternehmen definiert.

### 1.3 Beziehungen zu assoziierten Unternehmen

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt, bestanden in den Geschäftsjahren 2010 und 2009 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz	Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		2	304
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		745	1.020

Periodenergebnis	Angaben in TEUR	2010	2009
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-276	-103

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 2.800 (Vorjahr: TEUR 1.000).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Punkte [22] und [32].

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

### 1.4 Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Die Verkäufe an und Käufe bzw. die erbrachten Dienstleistungen von nahe stehende(n) Unternehmen und Personen entsprechen denen zu marktüblichen Bedingungen. Die zum Geschäftsjahresende bestehenden offenen Salden sind unbesichert, teilweise un- bzw. verzinslich und werden durch Barzahlung beglichen. Für Forderungen gegen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehende(n) Unternehmen und Personen bestehen keine Garantien. Bei Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen und Personen erfolgte im Geschäftsjahr 2010 keine Zuführung zu Wertberichtigungen (2009: TEUR 4). Ein Werthaltigkeitstest wird jährlich durchgeführt. Dieser beinhaltet eine Beurteilung der Finanzlage des nahe stehenden Unternehmens oder der nahe stehenden Person sowie der Entwicklung des Markts, in dem diese(s) tätig ist.

## **1.5 Beziehungen zu anderen nahe stehenden Unternehmen und Personen**

### **Käufe und Verkäufe von Unternehmensbeteiligungen**

Im Berichtsjahr hat Herr Michael Hahn Anteile an zwei von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds für einen Kaufpreis von insgesamt TEUR 4 an die HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH und die Hahn & Partner Beteiligungs GmbH verkauft. Weiterhin hat die Michael HAHN Vertriebs GmbH verschiedene Anteile an von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds zu einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 1.015 von verschiedenen Gesellschaften der Hahn Gruppe erworben.

### **Erbringen und Erhalt von Dienstleistungen**

Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH erbringt Immobilienmanagementleistungen für Wohngebäude, die sich im Besitz von Herrn Michael Hahn bzw. seiner Angehörigen befinden. Für diese Verwaltungsleistungen hat die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr 2010 Vergütungen in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 7) erhalten. Des Weiteren erbringt die Gesellschaft unentgeltlich Immobilienverwaltungsleistungen für ein Bürogebäude, welches im Besitz einer Angehörigen von Herrn Michael Hahn ist.

Die Michael HAHN Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr eine Vertriebsprovision in Höhe von TEUR 258 (Vorjahr: TEUR 303).

Die Rechtsanwaltskanzlei, an der ein Aufsichtsratsmitglied der Hahn Gruppe beteiligt ist, hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr: TEUR 20) erbracht.

### **Erhaltene und ausgereichte Darlehen**

Im Berichtsjahr gewährte Herr Michael Hahn ein Darlehen in Höhe von TEUR 222 (Vorjahr: TEUR 568) an die HAHN Immobilien-Beteiligung AG, welches mit 3,5 % p.a. verzinst wird. Insgesamt wurden TEUR 7 an Zinsaufwand ausgewiesen.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligung AG ihrerseits vergab ein Darlehen in Höhe von TEUR 123 (Vorjahr: TEUR 119) an Herrn Michael Hahn, welches mit 1-Year-Euribor plus 200 Basispunkten verzinst wird.

### **Käufe und Verkäufe von Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG**

Am 28. Januar 2010 erwarb Andrea Hahn, die Ehefrau von Michael Hahn, 100.000 Aktien zu einem Kaufpreis von EUR 3,52 je Aktie. Ebenfalls am 28. Januar 2010 veräußerte Bernhard Schoofs 100.000 Aktien zu einem Preis von EUR 3,52 je Aktie.

### Bürgschaften

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

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten der von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds	210	210
<b>Gesamt</b>	<b>210</b>	<b>210</b>

Im Geschäftsjahr 2010 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaft von der Hahn Gruppe eine Provision in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2) erhalten.

### Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats	Angaben in TEUR	2010	2009
Michael Hahn		120	120
Dr. Eckart John von Freyend		60	60
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk		41	40
Robert Löer		-	23
<b>Gesamt</b>		<b>221</b>	<b>243</b>

Bezüge des Vorstands	Angaben in TEUR	2010 Feste Bezüge	2009 Feste Bezüge
Dr. Michael Nave		502	-
Thomas Kuhlmann		216	80
Bernhard Schoofs		22	261
Norbert Kuhn		-	640*
Robert Löer		-	60
<b>Gesamt</b>		<b>740</b>	<b>1.041</b>

\* Darin enthalten TEUR 410 Rückstellung für Bezüge bis 30. September 2011

Die Vorstände haben für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 keinen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantiemen vereinbarten Zielergebnisse nicht erreicht wurden.

Michael Hahn wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 119 gewährt, welches zum Stichtag inkl. aufgelaufener Zinsen auf TEUR 122 valuiert. Das Darlehen wird mit 2 Prozentpunkten p.a. über dem jeweiligen 1-Year-Euribor verzinst.

Aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit als Vorstandsmitglied zum 28. Januar 2010 wurden Herrn Schoofs Abfindungen in Höhe von TEUR 520 gewährt. Darüber hinaus wurde Herrn Schoofs das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb der jeweils vereinbarten Frist zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 1.125 an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht hat Herr Schoofs bis zum 31. Dezember 2010 nicht ausgeübt.

#### 1.6 Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Bankbürgschaften	16.935	15.525
Sonstige Bürgschaften	63	63
Verwertungsgarantien	59	97

Zum 31. Dezember 2010 waren TEUR 1.946 (Vorjahr: TEUR 1.302) lfd. Bankguthaben sowie offene Forderungen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 6) an Kreditinstitute verpfändet.

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

#### Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen

Der Konzern hat Leasingverträge für eine Bürofläche, verschiedene Kraftfahrzeuge und technische Anlagen abgeschlossen. Der Mietvertrag für die Bürofläche liegt bei 12 Jahren. 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 2010 bestehen folgende künftige Mindestleasing-Zahlungsverpflichtungen aufgrund von Operating-Leasingverhältnissen:

Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Künftige Zahlungen Operating Leases	5.470	1.914
Fällig im Folgejahr	795	1.070
Fällig in 2 – 5 Jahren	1.983	843
Fällig > 5 Jahre	2.692	1

#### Verpflichtungen zum Erwerb von Anteilen an einem Spezialfonds

Bei einem strategischen Partner besteht unter bestimmten Voraussetzungen eine Verpflichtung, Anteile an einem Spezialfonds in einer Höhe von EUR 1,6 Mio. zu zeichnen. Bei dem initiierten FCP-FIS-German Retail Fund besteht eine Zeichnungspflicht von EUR 23,6 Mio., davon wurden bereits EUR 15,0 Mio. (Vorjahr: EUR 13,7 Mio.) geleistet.

#### Garantien

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag folgende Garantien abgegeben:

Es besteht eine Kapitaldienstgarantie in Höhe von TEUR 9.000, welche alle Zinsen und Tilgungsleistungen aus und im Zusammenhang mit dem am 2. April 2009 mit dem Bürohaus Marsdorf GbR abgeschlossenen Darlehensvertrag vorsehen. Der Ausweis dessen erfolgte im Vorjahr unter den Bankbürgschaften.

Darüber hinaus bestehen Nebenkostengarantieverträge durch die ein Nicht-Übersteigen der im Prospekt genannten Platzierungsaufwendungen gewährleistet wird.

### 1.7 Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

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

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

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

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

#### **Marktrisiko**

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

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

Die Sensitivitätsanalysen in den folgenden Abschnitten beziehen sich jeweils auf den Stand zum 31. Dezember 2010 bzw. 2009.

Die Sensitivitätsanalysen wurden auf der Grundlage der am 31. Dezember 2010 bestehenden Sicherungsbeziehungen und unter der Prämisse erstellt, dass die Nettoverschuldung, das Verhältnis von fester und variabler Verzinsung und von Schulden und Derivaten und der Anteil von Finanzinstrumenten in Fremdwährung konstant bleiben. Die Sensitivitätsanalysen wurden unter folgenden Annahmen aufgestellt:

- Die Sensitivität des relevanten Postens im Periodenergebnis spiegelt den Effekt der angenommenen Änderungen der entsprechenden Marktrisiken wider. Dies basiert auf den zum 31. Dezember 2010 und 2009 gehaltenen finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten, einschließlich des Effekts der Sicherungsbeziehung.
- Die Sensitivität des Eigenkapitals wird berechnet, indem der Effekt verbundener Sicherungsbeziehungen zur Absicherung von Cashflows und zur Absicherung einer Nettoinvestition in ein Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2010 auf die angenommenen Änderungen des gesicherten Grundgeschäfts berücksichtigt wird.

### Zinsrisiko

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

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

### Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

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

Sofern die variable Verzinsung der Darlehen um 1 % nach oben zunimmt, erhöht sich der Zinsaufwand auf TEUR 340. Der Effekt auf das Eigenkapital wird hinsichtlich des Risikos der Marktwertbewertung durch die Swaps kompensiert. Bei einer parallelen Verschiebung der Zinsstrukturkurve um 1 %, ergibt sich ein höherer kumulierter Marktwert von TEUR -187 (Stand 31.12.2010: -441), somit ergibt sich ein kumulierter Effekt auf das Eigenkapital von TEUR -86.

Bei einer Verringerung des variablen Zinssatzes um -1 % ergibt sich ein um TEUR 340 verringerter Zinsaufwand, welcher hinsichtlich der Verschiebung der Zinsstrukturkurve nach oben zu einem niedrigeren Marktwert der Swaps in Höhe von TEUR 705 führt. Die kumulierte Auswirkung auf das Eigenkapital beläuft sich demnach auf TEUR 76.

### Währungsrisiko

Währungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Wechselkurse Schwankungen ausgesetzt sind. Der Konzern ist ausschließlich auf grund von einem auf Schweizer Franken lautenden Derivats bis zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung der Gesellschaft Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG Wechselkursrisiken ausgesetzt.

Das Risiko aufgrund von Währungsschwankungen ist aufgrund der Höhe des Darlehens bis zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung für den Konzern als untergeordnet zu betrachten.

### 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 in 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 von anderweitigen Finanzierungsformen zu wahren.

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

Angaben in TEUR	1 Jahr – 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12.962	35	12.997
	(13.916)	(1.536)	(15.452)
Langfristige sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.964	71	4.035
	(5.291)	(232)	(5.523)
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>16.926</b>	<b>106</b>	<b>17.032</b>
	<b>(19.207)</b>	<b>(1.768)</b>	<b>(20.975)</b>

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

### Kapitalsteuerung

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

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

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

	Angaben in TEUR	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital		19.357	20.860
Bilanzsumme		93.363	127.959
Eigenkapitalquote	Angaben in %	20,73	16,30
Flüssige Mittel		7.691	5.028

Zum 31. Dezember 2010 bzw. 31. Dezember 2009 wurden keine Änderungen der Ziele, Richtlinien und Verfahren vorgenommen.

## 1.8 Prüfungshonorare

Das im Geschäftsjahr 2010 durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug TEUR 335 (Vorjahr: TEUR 331). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung TEUR 280 (Vorjahr: TEUR 291) und auf sonstige Leistungen TEUR 55 (Vorjahr: TEUR 40).

## 1.9 Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat

**Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk**, Lichtenfels

*Aufsichtsratsvorsitzender (ab 4. Januar 2011)*

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:

Hamborner REIT AG, Duisburg

GSW Immobilien AG, Berlin (ab 22. April 2010)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn

Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn

EUREF AG, Berlin

FMS Wertmanagement AöR, München (ab 8. Juli 2010)

Finum Finanzhaus AG, Köln (bis 7. April 2010)

IVG Immobilien AG, Bonn (bis 14. April 2010)

**Robert Löer**, Bergisch Gladbach (ab 5. Januar 2011)

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach

Aufsichtsratsmitglied Herkules Grundbesitz AG, Hamburg

#### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss: (ab 5. Januar 2011)	Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender Robert Löer (stellv. Vorsitzender) Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk
Prüfungsausschuss: (bis 4. Januar 2011)	Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk Michael Hahn
Nominierungsausschuss:	Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk (ab 4. Januar 2011) Michael Hahn (bis 4. Januar 2011)

Folgendes Mitglied des Aufsichtsrates ist mit Wirkung zum 4. Januar 2011 ausgeschieden:

**Michael Hahn**, Bergisch Gladbach  
Betriebswirt  
*Aufsichtsratsvorsitzender*

#### Vorstand

**Michael Hahn**, Bergisch Gladbach (ab 4. Januar 2011)  
Betriebswirt  
*Vorsitzender*

**Thomas Kuhlmann**, Düsseldorf  
Dipl. Betriebswirt  
*Vorstandsmitglied*

Folgendes Mitglied des Vorstandes ist mit Wirkung zum 28. Dezember 2010 durch den Aufsichtsrat abberufen worden:

**Dr. Michael Nave**  
*Vorstandsvorsitzender*

Folgendes Mitglied des Vorstandes hat mit Wirkung zum 28. Januar 2010 sein Amt niedergelegt:

**Bernhard Schoofs**  
*Vorstandsvorsitzender*

#### **1.10 Ereignisse nach der Berichtsperiode**

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats vom 28. Dezember 2010 wurde Herr Dr. Michael Nave mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund als Vorstandsmitglied abberufen. Mit Datum vom 5. Januar 2011 wurde diese Tatsache vom Notar Dr. Wolfgang Wehmeyer, Köln, zum Handelsregister Köln eingereicht.

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

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

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

In einer konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates vom 7. Januar 2011 wurden einstimmig Herr Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Dr. Eckart John von Freyend zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Herr Dr. Eckart John von Freyend bleibt Vorsitzender des Prüfungsausschusses, und Herr Robert Löer ist sein Stellvertreter.

#### **1.11 Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß §161 AktG am 9. Dezember 2010 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

#### **1.12 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 29. März 2011

**Der Vorstand**

Michael Hahn

Thomas Kuhlmann

# Bestätigungsvermerk

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 2010 bis 31. Dezember 2010 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, 29. März 2011  
Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg  
Wirtschaftsprüfer

Schlüter  
Wirtschaftsprüfer



**Ungeprüfter verkürzter Konzernzwischenabschluss nach IRFS**  
**der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG**  
**zum 30. Juni 2012**  
**nebst Anhang**

# KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI

Angaben in EUR	2012	2011
Umsatzerlöse	17.024.021	8.361.135
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile	- 11.189.149	- 3.260.132
<b>Transaktionsbereinigte Umsatzerlöse</b>	<b>5.834.872</b>	<b>5.101.003</b>
Sonstige betriebliche Erträge	567.600	192.311
Materialaufwand	- 1.211.227	- 1.856.014
Personalaufwand	- 2.962.607	- 3.305.675
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 2.559.914	- 2.578.673
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>- 331.276</b>	<b>- 2.447.048</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 130.024	- 103.658
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>	<b>- 461.300</b>	<b>- 2.550.706</b>
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	175.984	43.607
Anteile Minderheitsgesellschafter an Fondsergebnissen	- 226.381	- 24.765
Finanzerträge	760.639	890.762
Finanzaufwendungen	- 936.332	- 1.154.104
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>- 687.390</b>	<b>- 2.795.206</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	129.147	59.808
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 558.243</b>	<b>- 2.735.398</b>
Netto-Gewinne/Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	448.192	- 60.715
Netto-Verluste/Gewinne aus Zinsswaps	60.316	195.899
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses	- 161.956	- 42.921
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	346.552	92.263
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>	<b>- 211.691</b>	<b>- 2.643.135</b>
Ergebnis je Aktie (EUR)	- 0,04	- 0,23

# KONZERNBILANZ

AKTIVA	Angaben in EUR	30.06.2012	31.12.2011
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Sachanlagen		557.897	551.441
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		472.560	472.560
Immaterielle Vermögenswerte		306.483	203.360
Anteile an assoziierten Unternehmen		4.902.509	2.683.974
Forderungen gegen nahestehende Personen		120.914	123.637
Forderungen aus Ertragsteuern		218.519	218.519
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		37.620.941	36.163.567
Latente Steueransprüche		3.542.438	3.395.271
		<b>47.742.261</b>	<b>43.812.329</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Vorräte</b>			
Vorratsimmobilien		8.252.081	2.906.726
Gesellschaftsanteile		2.447.393	618.828
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile		0	1.386.299
		<b>10.699.474</b>	<b>4.911.853</b>
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.185.523	2.083.896
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		609.454	2.599.196
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter		295.725	295.725
Forderungen aus Ertragsteuern		703.334	1.216.555
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		6.426.987	6.409.780
Sonstige übrige Vermögenswerte		193.004	72.019
		<b>9.414.027</b>	<b>12.677.171</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		6.489.383	12.580.311
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		999.022	3.354.494
		<b>27.601.906</b>	<b>33.523.829</b>
		<b>75.344.167</b>	<b>77.336.158</b>

PASSIVA	Angaben in EUR	30.06.2012	31.12.2011
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		13.001.420	13.001.430
Kapitalrücklage		8.281.622	8.281.622
Gewinnrücklagen		4.710.761	4.922.442
		<b>25.993.803</b>	<b>26.205.494</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Rückstellungen		2.109.343	2.144.898
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		6.785.578	6.959.337
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		3.487.309	3.389.986
Latente Steuerverbindlichkeiten		2.967.621	2.913.242
		<b>15.349.851</b>	<b>15.407.463</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.796.732	1.636.044
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		2.422.378	2.179.010
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		466.048	4.404.545
Rückstellungen		377.007	430.502
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		14.931.612	12.693.021
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		11.344.026	11.426.125
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		2.416.234	2.416.784
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		246.476	537.170
		<b>34.000.513</b>	<b>35.723.201</b>
		<b>75.344.167</b>	<b>77.336.158</b>

# ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS ZUM 30. JUNI

Angaben in TEUR	GEWINNRÜCKLAGEN							Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsgemäße Gewinnrücklagen	Rücklagen für Cashflow-Hedges	Neubewertungsrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2011	12.000	17.039	3.748	-300	-869	-12.260	-9.681	19.358
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-2.735	-2.735	-2.735
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	133	-42	0	91	91
Gesamtergebnis	0	0	0	133	-42	-2.735	-2.644	-2.644
<b>Stand 30. Juni 2011</b>	<b>12.000</b>	<b>17.039</b>	<b>3.748</b>	<b>-167</b>	<b>-911</b>	<b>-14.995</b>	<b>-12.325</b>	<b>16.714</b>
Stand 1. Januar 2012	13.001	8.282	3.748	-239	-582	1.995	4.922	26.205
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-558	-558	-558
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	41	306	0	347	347
Gesamtergebnis	0	0	0	41	306	-558	-211	-211
<b>Stand 30. Juni 2012</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>-198</b>	<b>-276</b>	<b>1.437</b>	<b>4.711</b>	<b>25.994</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

Angaben in EUR	2012	2011
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 558</b>	<b>- 2.735</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	130	104
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	- 176	- 44
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	- 36	- 24
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	775	302
Zahlungseingänge aufgrund des Abgangs von als zur Veräußerung gehaltenen klassifizierten Vermögenswerten	2.355	7.388
Ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern	- 256	- 880
Auszahlung für die Anschaffung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	- 18.761	0
Einzahlung aus der Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	11.973	29
Veränderungen der Bankschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	3.655	- 6.890
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	3.430	598
Veränderungen der kurzfristigen Schulden ohne Bankschulden	- 4.201	- 4.580
<b>Mittelab- / -zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>- 1.670</b>	<b>- 6.732</b>
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	- 144	- 104
Auszahlungen für Sachanlagen	- 62	- 27
Auszahlungen für Anteile an assoziierten Unternehmen	- 1.043	0
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	271	559
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	- 1.853	- 1.100
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 2.831</b>	<b>- 672</b>
Aus- / Einzahlungen aus der Aufnahme von Kontokorrentkreditlinien	- 353	2.047
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 1.237	- 842
<b>Mittelzu- / -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 1.590</b>	<b>1.205</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>- 6.091</b>	<b>- 6.199</b>
Periodenanfang	12.580	7.691
Periodenende	6.489	1.492

# ANHANG

## INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist eine in Deutschland ansässige und tätige börsennotierte Kapitalgesellschaft. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihrer einzubeziehenden verbundenen Tochtergesellschaften (Hahn Gruppe) für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2012 wurde mit Beschluss des Vorstands vom 9. August 2012 zur Veröffentlichung freigegeben.

## GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 zu lesen.

## ÄNDERUNGEN IN DER DARSTELLUNG DER GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Vor dem Hintergrund einer dem Geschäftsmodell entsprechenden Darstellung wurde die Konzerngesamtergebnisrechnung um den separaten Ausweis der Erlöse und Aufwendungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteilen erweitert. Dies ist der bilanziellen Abbildung bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds geschuldet. Diese sieht vor, dass in Höhe der veräußerten Immobilienwerte Umsatzerlöse ausgewiesen werden und der Buchwert der Immobilie im Materialaufwand dargestellt wird. Somit wurde diese zuvor im Materialaufwand dargestellte Position direkt dem entsprechenden Umsatz zugeordnet und aus dem Materialaufwand umgegliedert. Eine Anpassung des Vorjahres war nicht erforderlich, da im ersten Halbjahr 2011 keine vergleichbare Transaktion stattgefunden hat.

Weitere bilanzielle Abbildungen bleiben von dieser gesonderten Darstellung unberührt.

## NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN, DIE ERSTMALS ANGEWANDT WURDEN

Für die Aufstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2011 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bildeten folgende zum 1. Januar 2012 erstmals angewandten Standards und Interpretationen:

### ÄNDERUNG VON IAS 12 – LATENTE STEUERN: REALISIERUNG ZUGRUNDE LIEGENDER VERMÖGENSWERTE

Die Änderung stellt klar, wie latente Steuern auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zu ermitteln sind. Vereinfachend wird vermutet, dass der beizulegende Zeitwert durch den Verkauf der Immobilie bestimmt wird, so dass auch für die Bemessung der latenten Steuern eine Verkaufsabsicht maßgebend ist. Die Vermutung gilt jedoch als widerlegt, sofern die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie abnutzbar ist und im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten wird, dessen Ziel nicht darin besteht, die wesentlichen ökonomischen Vorteile aus einer Veräußerung zu erlangen, sondern während der Nutzungsdauer. Bei den nicht abnutzbaren Sachanlagen, die gemäß IAS 16 nach dem Neubewertungsmodell bewertet werden, soll stets von einer Veräußerung ausgegangen werden. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2012 beginnen, anzuwenden.

Der Konzern hat in einem geringen Umfang zum beizulegenden Zeitwert bewertete als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die Rechtsräume, in denen der Konzern aktiv ist, besteuern den Verkauf und die Nutzung von Vermögenswerten nicht unterschiedlich. Die Änderung hat bei Anwendung keinen Einfluss auf den Abschluss des Konzerns.

Folgende Neuregelungen in den Verbesserungen zu IFRS hatten keine Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

#### ÄNDERUNG VON IFRS 7 –

##### FINANZINSTRUMENTE: ANGABEN BEI ÜBERTRAGUNGEN VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Die Änderung bestimmt umfangreiche neue Angaben zu übertragenen finanziellen Vermögenswerten, die nicht vollständig ausgebucht wurden, um den Adressaten des Konzernabschlusses ein Verständnis über diese Vermögenswerte und die zugehörigen Schulden zu ermöglichen. Bei vollständiger Ausbuchung der übertragenen finanziellen Vermögenswerte werden Angaben gefordert, sofern ein Engagement beibehalten wird. Diese sollen dem Adressaten ermöglichen, ein Verständnis über die Art und die Risiken des anhaltenden Engagements bei den ausgebuchten finanziellen Vermögenswerten zu erlangen. Die Änderung ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, anzuwenden, wobei keine Vergleichsangaben gefordert werden. Die Änderung betrifft lediglich die Angaben und wirkt sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns aus.

Weitere neue oder geänderte veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen wurden vom Konzern nicht vorzeitig angewandt.

#### VERÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im Vergleich zu dem Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2011 hat sich der Kreis der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wie folgt geändert:

Über das zum 31. Dezember 2011 erstmalig in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, wurde zum 31. März 2012 im Rahmen der Platzierung als geschlossener Immobilienfonds die Beherrschung verloren. Der Erfolg aus der Entkonsolidierung zeigt sich in den Umsatzerlösen und beläuft sich auf 76 TEUR.

Zum 1. Mai 2012 wurde die mehrheitliche Beherrschung über die Gesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, erlangt, so dass diese im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen worden ist. Die Gesellschaft beinhaltet im Wesentlichen eine Einzelhandelsimmobilie, welche unter den Vorratsimmobilien ausgewiesen wird.

#### SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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 sowie den Bereich der Projektentwicklung ab.
- Das Segment „Bestandsmanagement“ bildet extern und innerhalb der zur Hahn Gruppe gehörenden geschlossenen Immobilienfonds erbrachte Dienstleistungen im Bereich des Property-, Asset- und Fondsmanagement ab.

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

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

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

<b>1. HALBJAHR ZUM 30. JUNI 2012</b>	Angaben in TEUR	Neugeschäft	Bestands- management	Überleitung	Konzernabschluss Segmente
Umsatzerlöse					
Externe Kunden		12.462	4.269	293	17.024
Andere Segmente		0	0	0	0
<b>Summe Umsatzerlöse</b>		<b>12.462</b>	<b>4.269</b>	<b>293</b>	<b>17.024</b>
<b>Segmentergebnis</b>		<b>-149</b>	<b>2.691</b>	<b>-3.100</b>	<b>-558</b>
<b>Vermögenswerte des Segments</b>		<b>24.648</b>	<b>12.524</b>	<b>38.172</b>	<b>75.344</b>
<b>Schulden des Segments</b>		<b>22.938</b>	<b>1.984</b>	<b>24.429</b>	<b>49.351</b>

<b>1. HALBJAHR ZUM 30. JUNI 2011</b>	Angaben in TEUR	Neugeschäft	Bestands- management	Überleitung	Konzernabschluss Segmente
Umsatzerlöse					
Externe Kunden		3.936	3.881	544	8.361
Andere Segmente		0	18	-18	0
<b>Summe Umsatzerlöse</b>		<b>3.936</b>	<b>3.899</b>	<b>526</b>	<b>8.361</b>
<b>Segmentergebnis</b>		<b>-1.628</b>	<b>1.288</b>	<b>-2.395</b>	<b>-2.735</b>
<b>Bilanzwerte zum 31. Dezember 2011</b>					
<b>Vermögenswerte des Segments</b>		<b>34.395</b>	<b>18.023</b>	<b>24.918</b>	<b>77.336</b>
<b>Schulden des Segments</b>		<b>24.571</b>	<b>4.509</b>	<b>22.051</b>	<b>51.131</b>

Im ersten Halbjahr 2012 wurden keine wesentlichen Investitionen durchgeführt.

ÜBERLEITUNG DES ERGEBNISSES	Angaben in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
<b>SUMME DER SEGMENTERGEBNISSE DER GESCHÄFTSSEGMENTE</b>		<b>2.542</b>	<b>- 409</b>
Operatives Ergebnis		-2.992	-2.111
Finanzergebnis		-239	-212
Ertragsteueraufwand / -ertrag		-126	-820
Konsolidierung		257	817
<b>Konzernergebnis</b>		<b>- 558</b>	<b>- 2.735</b>

ÜBERLEITUNG DER VERMÖGENSWERTE	Angaben in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
<b>SUMME DES SEGMENTVERMÖGENS DER GESCHÄFTSSEGMENTE</b>		<b>37.172</b>	<b>52.418</b>
Latente Steueransprüche		3.542	3.395
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		4.740	3.709
Forderungen aus Ertragsteuern		703	1.216
Sonstige Vermögenswerte		29.187	16.598
<b>Konzernvermögenswerte</b>		<b>75.344</b>	<b>77.336</b>

ÜBERLEITUNG DER SCHULDEN	Angaben in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
<b>SUMME DES SEGMENTVERMÖGENS DER GESCHÄFTSSEGMENTE</b>		<b>24.922</b>	<b>29.080</b>
Latente Steuerverbindlichkeiten		2.968	2.913
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		354	3.390
Forderungen aus Ertragsteuern		2.416	2.416
Sonstige Vermögenswerte		18.691	13.332
<b>Konzernvermögenswerte</b>		<b>49.351</b>	<b>51.131</b>

## [1.1] UMSATZERLÖSE

Angaben in TEUR	<b>30.06.2012</b>	30.06.2011
<b>Erlöse aus dem Immobilien- und Anteilshandel</b>		
Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	11.369	3.508
Konzeptionsgebühren	481	0
Eigenkapitalbeschaffung	468	740
Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile	- 11.189	- 3.260
	<b>1.129</b>	<b>988</b>
Management-Gebühren	4.233	3.449
Sonstige Erlöse	473	664
	<b>5.835</b>	<b>5.101</b>

Die Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen beinhaltet unter anderem die Platzierung eines geschlossenen Immobilienfonds, dessen Immobilie im ersten Quartal sowohl angeschafft als auch platziert worden ist.

## [1.2] MATERIALAUFWAND

Angaben in TEUR	<b>30.06.2012</b>	30.06.2011
Objektbetreuungskosten	428	438
Objektbetriebskosten	2	380
Übrige	781	1.038
	<b>1.211</b>	<b>1.856</b>

### [1.3] SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

	Angaben in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
Rechts- u. Beratungskosten		613	597
Miet- und Leasingaufwendungen		412	414
Nicht abziehbare Vorsteuer		408	335
KFZ-Kosten		240	270
Versicherungen und Beiträge		147	119
Allgemeine Vertriebsaufwendungen		108	74
EDV-Aufwendungen		106	103
Aufsichtsratsvergütung		74	110
Porto/Telefon/Bürobedarf		63	80
Übrige		389	477
		<b>2.560</b>	<b>2.579</b>

### [1.4] STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

	Angaben in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
Tatsächliche Steuern		- 127	940
Latente Steuern		256	- 880
		<b>129</b>	<b>60</b>

## [1.5] BESTANDTEILE DES SONSTIGEN ERGEBNISSES

ENTWICKLUNG DES SONSTIGEN ERGEBNISSES VOR STEUERN	Angaben in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>			
In der laufenden Periode entstandene Gewinne		448	0
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis		0	-61
<b>Beitrag zum sonstigen Ergebnis aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten</b>		<b>448</b>	<b>-61</b>
<b>Absicherung von Cashflows</b>			
In der laufenden Periode entstandene Gewinne		52	196
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis		9	0
<b>Beitrag zum sonstigen Ergebnis aus der Absicherung von Cashflows (vor Steuern)</b>		<b>61</b>	<b>196</b>

AUF BESTANDTEILE DES SONSTIGEN ERGEBNISSES ENTFALLENDE STEUERN	Angaben in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>			
In der laufenden Periode entstandene Gewinne		-143	0
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis		0	19
<b>Auf das sonstige Ergebnis aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten entfallender Steuereffekt</b>		<b>-143</b>	<b>19</b>
<b>Absicherung von Cashflows</b>			
In der laufenden Periode entstandene Gewinne		-15	-62
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis		-3	0
<b>Auf das sonstige Ergebnis aus der Absicherung von Cashflows entfallender Steuereffekt</b>		<b>-18</b>	<b>-62</b>

## [2.1] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

LANGFRISTIG	Angaben in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
Anteile geschlossene Immobilienfonds		26.904	25.257
Langfristige Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften		7.444	7.472
Verpfändete Festgelder		2.040	1.834
Übrige		1.233	1.601
		<b>37.621</b>	<b>36.164</b>

KURZFRISTIG	Angaben in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
Forderungen gegen Fonds		5.042	4.849
Darlehen		938	1.266
Übrige		447	295
		<b>6.427</b>	<b>6.410</b>

## [2.2] VORRÄTE

	Angaben in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
Vorratsimmobilien		8.252	2.907
Gesellschaftsanteile		2.447	619
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile		0	1.386
		<b>10.699</b>	<b>4.912</b>

Im ersten Halbjahr 2012 wurde eine Immobilie in Form eines Fachmarktzentrums in Hilden zu Anschaffungskosten von TEUR 6.045 akquiriert sowie eine Immobilie in Wolfsburg veräußert. Diese hatte einen Buchwert in Höhe von TEUR 700.

### [2.3] FORDERUNGEN GEGEN VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

Angaben in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
Forderung gegen nahestehende Personen	355	2.417
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	254	182
	<b>609</b>	<b>2.599</b>

Angaben in TEUR	30.06.2012	30.06.2011
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Personen	1.693	1.429
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierte Unternehmen	730	750
	<b>2.423</b>	<b>2.179</b>

### [2.4] ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte repräsentieren die verbleibenden Anteile aus der Abwicklung eines Fonds, der im Rahmen von planmäßigen Vertriebsaktivitäten im Verlaufe des Geschäftsjahres 2012 vertrieben wird. Der beizulegende Zeitwert wurde auf Grundlage des prospektierten Verkaufspreises für diese Anteile ermittelt. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte sind dem Segment Neugeschäft zugeordnet.

### [2.5] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER MINDERHEITSGESSELLSCHAFTERN

Die zum 31. Dezember 2011 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Minderheiten bezogen sich im Wesentlichen auf den Fremdanteil an dem Tochterunternehmen Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG Anlagefonds Globus-Center Broichweiden, Frankfurt, und repräsentieren den Anteil Fremder an dem Vermögen (weitgehend Zahlungsmittel) der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat mittlerweile den Bestand an liquiden Mittel im Rahmen einer Ausschüttung an die Gesellschafter verteilt, so dass das Vermögen gemindert wurde und sich der Anteil der Minderheiten am Vermögen reduzierte.

### [2.6] KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus der Zwischenfinanzierung auf Objektebene eines mehrheitlich gehaltenen Immobilienfonds in Hilden in Höhe von TEUR 4.430. Im Weiteren wurden im Zusammenhang mit dem Objektverkauf Wolfsburg die ausstehenden Verbindlichkeiten zurückgeführt.

## [2.7] SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

Die Hahn Gruppe wendet die Vorschriften des IAS 39 zum Cashflow-Hedge-Accounting an. Die Hahn Gruppe sichert sich im Rahmen von Cashflow-Hedges gegen das Risiko schwankender Zins-Cashflows aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 10.847 (zum 31. Dezember 2011: TEUR 11.682) ab.

Zum Stichtag 30. Juni 2012 beträgt der Zeitwert der als Sicherungsinstrumente im Rahmen von Cashflow-Hedges designierten Zinsswaps TEUR –290 (zum 31. Dezember 2011: TEUR –352), der unter Berücksichtigung von latenten Steuern im Eigenkapital erfasst ist.

### Aufnahme und Tilgung von Darlehen

Auf Ebene eines Immobilienfonds in Hilden fand eine Aufnahmen eines Kredites in Höhe von TEUR 4.430 statt. Planmäßige Tilgungen haben in Höhe von TEUR 148 stattgefunden, außerdem eine Rückführung eines Darlehens aufgrund eines Objektverkaufs in Wolfsburg von TEUR 775.

### Hierarchie beizulegender Zeitwerte

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

Stufe 1: notierte Marktpreise

Stufe 2: Bewertungsverfahren (am Markt beobachtbare Input-Parameter)

Stufe 3: Bewertungsverfahren (nicht am Markt beobachtbare Input-Parameter)

Zum 30. Juni 2012 hielt der Konzern folgende zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente:

Angaben in TEUR	<b>30.06.2012</b>	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (Erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert)	<b>26.904</b>	–	<b>26.904</b>	–
b) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) (Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert)	<b>2.447</b>	–	<b>2.447</b>	–
c) sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (Zinsswaps)	<b>290</b>	–	<b>290</b>	–

Der Konzern hält keine Kreditbesicherungen oder Sicherheiten, die das Kreditrisiko minimieren würden. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte spiegelt daher das potenzielle Kreditrisiko wider.

Vorstehende Tabellen veranschaulichen die Klassifizierung der Finanzinstrumente des Konzerns basierend auf der Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte, wie dies für vollständige Abschlüsse vorgeschrieben ist. Diese Klassifizierung bildet eine angemessene Grundlage, um die Art und den Umfang der mit diesen Finanzinstrumenten verbundenen Risiken zu veranschaulichen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte sind hauptsächlich von der Veränderung der zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Input-Variablen abhängig, wie z.B. Zinssätze. Der wesentliche Teil der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte ist in Anteile an geschlossenen Immobilienfonds investiert, welche auf der Basis von am Markt beobachtbaren Informationen bewertet werden. Änderungen der Annahmen können zu Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligung führen.

#### ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in der Kapitalflussrechnung beinhaltet ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten.

#### GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum 30. Juni 2012 eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 1.602 (31. Dezember 2011: TEUR 1.680).

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Dienstleistungsverträgen über Managementaufgaben, welche marktübliche Konditionen beinhalten.

#### 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 ersten Halbjahr 2012 Vergütungen in Höhe von TEUR 3 erhalten.

#### Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Herr Michael Hahn gewährte unverändert zum Geschäftsjahr 2011 ein Darlehen, welches zum 30. Juni 2012 auf TEUR 617 valutiert, an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Dieses wird mit 3,5% p.a. verzinst. Insgesamt wurden TEUR 10 an Zinsaufwand ausgewiesen.

Die HAHN Holding GmbH gewährte zum 1. Halbjahr 2012 ein Darlehen, welches zum 30. Juni 2012 auf TEUR 1.000 valutiert, an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Dieses wird mit 3,5% p.a. verzinst. Insgesamt wurden TEUR 3 an Zinsaufwand ausgewiesen.

Ein von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ihrerseits vergebenes Darlehen an Herrn Michael Hahn besteht in Höhe von TEUR 121, welches mit 1-Jahres-Euribor plus 200 Basispunkte verzinst wird.

#### Bürgschaften

Herr Michael Hahn hat persönliche Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe und der von ihr verwalteten Immobilienfonds übernommen. Im ersten Halbjahr 2012 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaften eine Provision in Höhe von TEUR 1 von der Hahn Gruppe erhalten.

## HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

Angaben in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Bankbürgschaften	15.414	15.548
Verwertungsgarantien	45	45

Zum 30. Juni 2012 waren TEUR 2.040 (31. Dezember 2011: TEUR 1.834) lfd. Bankguthaben an Kreditinstitute verpfändet. Die Bankbürgschaften enthalten mit EUR 10 Mio. eine aus Vorjahren stammende Bürgschaft zugunsten eines deutschen Kreditinstituts. Die weiteren EUR 5 Mio. resultieren aus fünf bereits aus dem Vorjahr stammenden Bürgschaften gegenüber diversen deutschen Kreditinstituten.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sämtlich für „Operating Leases“ und gliedern sich zum 30. Juni 2012 wie folgt auf:

Angaben in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Künftige Zahlungen Operating Leases	4.682	5.895
Fällig im Folgejahr	718	862
Fällig in 2 – 5 Jahren	1.899	2.280
Fällig > 5 Jahre	2.065	2.753

## VERPFLICHTUNGEN ZUM ERWERB VON ANTEILEN

Bei dem initiierten HAHN FCP-FIS – German Retail Fund besteht eine Zeichnungsverpflichtung von EUR 30,0 Mio., davon wurden bereits EUR 15,0 Mio. (zum 31. Dezember 2011: EUR 15,0 Mio.) geleistet.

Einem ehemaligen Vorstandsmitglied wurde das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb jeweils vereinbarter Fristen zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 1.125 an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht wurde bis zum 30. Juni 2012 nicht ausgeübt.

### Garantien

Der Konzern hat zum 30. Juni 2012 folgende Garantien abgegeben:

Es besteht eine Kapitaldienstgarantie in Höhe von TEUR 8.441, 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.

#### EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE

Es haben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse ergeben.

#### HAUPTVERSAMMLUNG, DIVIDENDE, ERGEBNIS JE AKTIE

Die ordentliche Hauptversammlung wurde am 6. Juni 2012 abgehalten. Es wurden keine Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2011 beschlossen.

Das Ergebnis je Aktie beträgt für den Berichtszeitraum –0,04 Euro. Es bestanden keine verwässernden Instrumente.

#### VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Bergisch Gladbach, den 14. August 2012

Der Vorstand



Michael Hahn



Thomas Kuhlmann



**Ungeprüfter verkürzter Konzernzwischenabschluss nach IRFS**  
**der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG**  
**zum 30. Juni 2011**  
**nebst Anhang**

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni

	Angaben in EUR	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
Umsatzerlöse		8.361.135	29.313.051
Sonstige betriebliche Erträge		192.311	346.386
<b>Gesamtleistung</b>		<b>8.553.446</b>	<b>29.659.437</b>
Materialaufwand		-5.116.146	-20.782.046
Personalaufwand		-3.305.675	-3.534.380
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.578.673	-2.234.333
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>-2.447.048</b>	<b>3.108.678</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen		-103.658	-148.517
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)</b>		<b>-2.550.706</b>	<b>2.960.161</b>
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		43.607	-174.981
Ergebnisanteile ohne beherrschenden Einfluss		-24.765	-51.227
Finanzerträge		890.762	1.002.604
Finanzaufwendungen		-1.154.104	-2.234.336
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>-2.795.206</b>	<b>1.502.221</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		59.808	70.610
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-2.735.398</b>	<b>1.572.831</b>
Netto-Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		-60.715	-612.850
Netto-Gewinne aus Zinsswaps		195.899	60.746
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses		-42.921	194.580
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>		<b>92.263</b>	<b>-357.524</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>		<b>-2.643.135</b>	<b>1.215.307</b>
Ergebnis je Aktie (EUR)		-0,23	0,13

# Konzernbilanz

zum 30. Juni 2011

Aktiva	Angaben in EUR	30.06.11	31.12.10
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Sachanlagen		601.689	632.580
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		521.785	521.785
Immaterielle Vermögenswerte		258.008	200.304
Anteile an assoziierten Unternehmen		2.872.870	2.829.264
Forderungen gegen nahe stehende Personen		121.210	122.860
Forderungen aus Ertragsteuern		257.574	257.574
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		34.200.846	33.684.227
Latente Steueransprüche		5.002.839	4.109.379
		<b>43.836.821</b>	<b>42.357.973</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Vorräte</b>			
Vorratsimmobilien		20.845.895	20.845.895
Gesellschaftsanteile		578.226	606.803
		<b>21.424.121</b>	<b>21.452.698</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2.314.197	2.309.742
Forderungen gegen nahe stehende Personen und Unternehmen		1.956.909	3.292.347
Forderungen gegen Gesellschafter mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss		295.725	295.725
Forderungen aus Ertragsteuern		1.102.990	1.102.394
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.784.156	3.485.591
Sonstige übrige Vermögenswerte		699.544	330.421
		<b>10.153.521</b>	<b>10.816.220</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		1.491.693	7.690.795
Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte		3.657.513	11.045.281
		<b>36.726.848</b>	<b>51.004.994</b>
		<b>80.563.669</b>	<b>93.362.967</b>

Passiva	Angaben in EUR	30.06.11	31.12.10
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		12.000.000	12.000.000
Kapitalrücklage		17.038.944	17.038.944
Gewinnrücklagen		-12.324.654	-9.681.519
		<b>16.714.290</b>	<b>19.357.425</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen		2.028.774	2.052.769
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		11.601.405	12.670.316
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		393.062	3.913.666
Latente Steuerverbindlichkeiten		3.799.466	3.742.700
		<b>17.822.707</b>	<b>22.379.451</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.122.936	3.126.128
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen		3.127.824	4.230.663
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern mit Anteilen ohne beherrschenden Einfluss		24.765	0
Rückstellungen		151.226	230.731
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		29.154.544	33.770.561
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		8.408.497	7.084.756
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		2.412.411	1.752.643
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		624.469	1.430.609
		<b>46.026.672</b>	<b>51.626.091</b>
		<b>63.849.379</b>	<b>74.005.542</b>
		<b>80.563.669</b>	<b>93.362.967</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni

Angaben in TEUR	Gewinnrücklagen							Gesamt
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Rücklagen für Cash-Flow-Hedges	Neubewertungsrücklagen	andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	
<b>Stand 1. Januar 2010</b>	<b>12.000</b>	<b>17.039</b>	<b>3.748</b>	<b>-461</b>	<b>-279</b>	<b>-11.187</b>	<b>-8.179</b>	<b>20.860</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	1.573	1.573	1.573
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	61	-419	0	-358	-358
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>-419</b>	<b>1.573</b>	<b>1.215</b>	<b>1.215</b>
<b>Stand 30. Juni 2010</b>	<b>12.000</b>	<b>17.039</b>	<b>3.748</b>	<b>-400</b>	<b>-698</b>	<b>-9.614</b>	<b>-6.964</b>	<b>22.075</b>
<b>Stand 1. Januar 2011</b>	<b>12.000</b>	<b>17.039</b>	<b>3.748</b>	<b>-300</b>	<b>-869</b>	<b>-12.260</b>	<b>-9.681</b>	<b>19.358</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-2.735	-2.735	-2.735
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	133	-42	0	91	91
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>133</b>	<b>-42</b>	<b>-2.735</b>	<b>-2.644</b>	<b>-2.644</b>
<b>Stand 30. Juni 2011</b>	<b>12.000</b>	<b>17.039</b>	<b>3.748</b>	<b>-167</b>	<b>-911</b>	<b>-14.995</b>	<b>-12.325</b>	<b>16.714</b>

# Konzernkapitalflussrechnung

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni

Angaben in TEUR	1. Halbjahr 2011	1. Halbjahr 2010
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-2.735</b>	<b>1.573</b>
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	104	149
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierte Unternehmen	-44	175
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-24	-54
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	302	-521
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	266
Zahlungseingänge aufgrund des Abgangs von als zur Veräußerung gehaltenen klassifizierten Vermögenswerten	7.388	1.669
Ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern	-880	238
Veränderung der Immobilien und Gesellschaftsanteile	29	2.531
Veränderungen der Bankschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-6.890	-1.888
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	598	1.312
Veränderungen der kurzfristigen Schulden ohne Bankschulden	-4.580	-738
<b>Mittelab-/ -zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-6.732</b>	<b>4.712</b>
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-104	-3
Auszahlungen für Sachanlagen	-27	-36
Einzahlungen aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	0	74
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	559	0
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-1.100	-939
<b>Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-672</b>	<b>-904</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Kontokorrentkreditlinien	2.047	0
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	-842	-472
<b>Mittelzu-/ -abfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.205</b>	<b>-472</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-6.199</b>	<b>3.336</b>
<b>Periodenanfang</b>	<b>7.691</b>	<b>5.028</b>
<b>Periodenende</b>	<b>1.492</b>	<b>8.364</b>

# Anhang zum Konzern-Zwischenabschluss

INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN	19
GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES ABSCHLUSSES	19
ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN	19
NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN, DIE ERSTMALS ANGEWANDT WURDEN	20
SEGMENTBERICHTERSTATTUNG	21
[1.1] Sonstige betriebliche Erträge	24
[1.2] Materialaufwand	24
[1.3] Personalaufwand	25
[1.4] Sonstige betriebliche Aufwendungen	25
[1.5] Finanzerträge	26
SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN	26
[2.1] Sonstige finanzielle Vermögenswerte	26
[2.2] Forderungen gegen/ Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen	27
[2.2] Forderungen gegen/ Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen	27
[2.3] Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte	27
[2.4] Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27
[2.5] Sicherungsbeziehungen	27
AUFNAHME UND TILGUNG VON DARLEHEN	28
HIERARCHIE BEIZULEGENDER ZEITWERTE	28
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	29
GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN	29
HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN	30
EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE	31
HAUPTVERSAMMLUNG, DIVIDENDE, ERGEBNIS JE AKTIE	31
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	31

# HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

## Konzern-Zwischenabschluss

### Anhang

#### INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist eine in Deutschland ansässige und tätige börsennotierte Kapitalgesellschaft. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihrer einzubeziehenden verbundenen Tochtergesellschaften (Hahn Gruppe) für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2011 wurde mit Beschluss des Vorstands vom 9. August 2011 zur Veröffentlichung freigegeben.

#### GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 Zwischenberichterstattung aufgestellt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss zum Geschäftsjahresende erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 zu lesen.

Bei einer Prüfung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2010 durch die Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V., Berlin (DPR) wurde festgestellt, dass das Periodenergebnis um TEUR 1.356 zu niedrig und das sonstige Ergebnis nach Steuern um denselben Betrag zu hoch ausgewiesen worden ist. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um TEUR 3.407 zu niedrig, der Cashflow aus Investitionstätigkeit um TEUR 5.187 zu hoch und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit um TEUR 1.780 zu niedrig ausgewiesen worden ist. Eine Berücksichtigung dessen fand in den Vergleichszahlen des vorliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses statt.

#### ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Die folgenden Ausführungen sind im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss per 31. Dezember 2010 zu sehen und werden ausschließlich aufgrund Ihrer Auswirkung auf den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss erneut aufgeführt:

##### Platzierung von Immobilienfonds

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

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

## **NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN, DIE ERSTMALS ANGEWANDT WURDEN**

Für die Aufstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2010 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bildeten folgende zum 1. Januar 2011 erstmals angewandten Standards und Interpretationen:

### **IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen (überarbeitet 2009)**

Der IASB hat eine Änderung des IAS 24 veröffentlicht. Darin wurde zum einen die Definition der nahe stehenden Unternehmen und Personen überarbeitet, um die Identifizierung von Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen zu erleichtern. Die neue Definition folgt einer symmetrischen Sichtweise der Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen und stellt klar, in welchen Fällen bzw. unter welchen Umständen Personen und Mitglieder des Managements in Schlüsselposition Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen des Unternehmens begründen. Der überarbeitete Standard beinhaltet zum anderen eine partielle Befreiung von einer öffentlichen Stelle nahe stehenden Unternehmen von der Angabepflicht über Geschäftsvorfälle mit dieser öffentlichen Stelle und mit Unternehmen, die von dieser öffentlichen Stelle beherrscht, gemeinschaftlich geführt oder maßgeblich beeinflusst werden. Die Anwendung des überarbeiteten IAS 24 hatte keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

### **Verbesserungen zu IFRS (veröffentlicht im Mai 2010)**

Im Mai 2010 veröffentlichte der IASB seinen dritten Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS mit dem Ziel, Inkonsistenzen zu beseitigen und Formulierungen klarzustellen. Der Sammelstandard sieht für jeden geänderten IFRS eigene Übergangsregelungen vor. Die Anwendung folgender Neuregelungen führte zwar zu Änderungen von Rechnungslegungsmethoden, hatte jedoch keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

#### **– IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse**

Die für nicht beherrschende Anteile bestehende Bewertungsoption wurde eingeschränkt. Es dürfen nur solche Bestandteile der Anteile ohne beherrschenden Einfluss zum beizulegenden Zeitwert oder zum proportionalen Anteil des gegenwärtigen Eigentumsrechts am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet werden, die ein gegenwärtiges Eigentumsrecht und im Falle einer Liquidation für den Inhaber einen anteiligen Anspruch am Nettovermögen des Unternehmens begründen. Andere Bestandteile sind zum beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt zu bewerten.

#### **– IFRS 7 Finanzinstrumente – Angaben**

Die Änderung soll die Angaben vereinfachen, indem der Umfang der Angaben zu gehaltenen Sicherheiten verringert wird und eine Verbesserung der Angaben durch eine Ergänzung quantitativer Informationen durch qualitative Angaben herbeigeführt wird.

#### **– IAS 1 Darstellung des Abschlusses**

Die Änderung stellt klar, dass die Analyse des sonstigen Ergebnisses für einzelne Eigenkapitalbestandteile entweder in der Eigenkapitalveränderungsrechnung oder im Anhang zu erfolgen hat. Der Konzern stellt diese Analyse in der Anhangangabe 1.4 dar.

– IAS 34 Zwischenberichterstattung

Die Änderung fordert für die Zwischenberichterstattung zusätzliche Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten und Umwidmungen von finanziellen Vermögenswerten sowie zu Änderungen bei Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen. Der Konzern stellt diese Änderungen in der Anhangangabe 2.1ff. dar.

Folgende Neuregelungen in den Verbesserungen zu den IFRS hatten keine Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden und die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns:

– IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

Klarstellung, dass bedingte Gegenleistungen aus Unternehmenszusammenschlüssen, die vor der Anwendung des IFRS 3 (überarbeitet 2008) stattgefunden haben, in Übereinstimmung mit IFRS 3 (2004) bilanziert werden müssen

– IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse

Nicht ersetzte und freiwillig ersetzte anteilsbasierte Vergütungspläne und ihre Behandlung bei der Bilanzierung des Unternehmenszusammenschlusses

– IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse

Anwendung von Übergangsvorschriften des IAS 27 (überarbeitet 2008) auf die Folgeänderungen in anderen Standards

– IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme

Berücksichtigung von sonstigen den Kunden, die keine Prämiegutschriften aus einem ursprünglichen Verkauf erworben haben, gewährten Skonti und Anreizen bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts einer Prämiegutschrift.

Weitere neue oder geänderte veröffentlichte, aber noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen wurden vom Konzern nicht vorzeitig angewandt.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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.

In der zweiten Geschäftsjahreshälfte 2010 fand eine Gruppen-Umstrukturierung statt. Die Vorjahreswerte wurden zu Vergleichszwecken entsprechend angepasst.

Es bestehen nach der Umstrukturierung folgende zu berichtende Geschäftssegmente:

- Das Geschäftssegment „Neugeschäft“ beinhaltet die Geschäftsbereiche Akquisition, Konzeption sowie den Vertrieb von geschlossenen sowie institutionellen Immobilienfonds. Im Segmentvermögen werden die zu Vertriebszwecken gehaltenen Anteile an geschlossenen Immobilienfonds abgebildet. Die Ertragslage ist durch die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds geprägt.
- Das Segment „Bestandsgeschäft“ bildet außerhalb und innerhalb der zur Hahn Gruppe gehörenden geschlossenen sowie institutionellen Immobilienfonds erbrachte Dienstleistungen im Bereich des Fonds-, Asset- und Property-Management ab.

- Das Geschäftssegment „Überleitung“ beinhaltet Konzernleitungs- und Holdingfunktionen sowie den Haftungsverbund und Konsolidierungspositionen.

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Das Betriebsergebnis der Geschäftssegmente 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 Betriebsergebnisses beurteilt und in Übereinstimmung mit dem Betriebsergebnis im Konzernabschluss bewertet. Die Konzernfinanzierung (einschließlich Finanzaufwendungen und -erträge) wird konzerneinheitlich gesteuert und den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet.

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

1. Halbjahr zum 30. Juni 2011	Neugeschäft	Bestandsgeschäft	Überleitung	Konzernabschluss
Angaben in TEUR				
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.936</b>	<b>3.830</b>	<b>595</b>	<b>8.361</b>
Externe Kunden	3.936	3.812	613	8.361
Andere Segmente	0	18	-18	0
<b>Segmentergebnis</b>	<b>-1.628</b>	<b>1.219</b>	<b>-2.326</b>	<b>-2.735</b>
<b>Vermögenswerte des Segments</b>	<b>28.640</b>	<b>17.693</b>	<b>34.230</b>	<b>80.563</b>
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	613	2.260	2.873
<b>Schulden des Segments</b>	<b>23.917</b>	<b>2.596</b>	<b>37.336</b>	<b>63.849</b>

Im ersten Halbjahr 2011 wurden keine wesentlichen Investitionen durchgeführt.

1. Halbjahr zum 30. Juni 2010	Neugeschäft	Bestandsgeschäft	Überleitung	Konzernabschluss
Angaben in TEUR				
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>22.421</b>	<b>3.738</b>	<b>3.154</b>	<b>29.313</b>
Externe Kunden	22.421	3.473	3.419	29.313
Andere Segmente	0	265	-265	0
<b>Segmentergebnis</b>	<b>708</b>	<b>1.759</b>	<b>-894</b>	<b>1.573</b>
<b>Vermögenswerte des Segments</b>	<b>22.076</b>	<b>29.364</b>	<b>74.441</b>	<b>125.881</b>
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	613	2.268	2.881
<b>Schulden des Segments</b>	<b>21.905</b>	<b>17.082</b>	<b>64.819</b>	<b>103.806</b>

Im ersten Halbjahr 2010 wurden keine wesentlichen Investitionen durchgeführt.

## Überleitung

Die Ertragsteuern sowie die dazugehörigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden vor dem Hintergrund einer steuerlichen Organschaft dem Geschäftssegment „Überleitung“ zugeordnet.

### ÜBERLEITUNG DES ERGEBNISSES

Angaben in TEUR	30.06.2011	30.06.2010
<b>Summe der Segmentergebnisse der Geschäftssegmente</b>	<b>-409</b>	<b>2.467</b>
Operatives Ergebnis	-2.111	778
Finanzergebnis	-212	-1.258
Ertragsteueraufwand/-ertrag	-820	-25
Konsolidierung	817	-389
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-2.735</b>	<b>1.573</b>

### ÜBERLEITUNG DER VERMÖGENSWERTE

Angaben in TEUR	30.06.2011	30.06.2010
<b>Summe der Segmentergebnisse der Geschäftssegmente</b>	<b>46.333</b>	<b>51.440</b>
Operatives Ergebnis	4.989	5.001
Finanzergebnis	12.330	15.523
Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.102	785
Konsolidierung	15.809	53.132
<b>Konzernergebnis</b>	<b>80.563</b>	<b>125.881</b>

[1.1] Umsatzerlöse

	Angaben in TEUR	30.06.2011	30.06.2010
Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen		3.317	20.780
Management-Gebühren		3.449	3.151
Mieterlöse		572	2.102
Sonstige Erlöse		1.023	3.280
		<b>8.361</b>	<b>29.313</b>

Die Umsatzerlöse durch die Veräußerung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen beinhalten im Wesentlichen die Platzierung des Pluswertfonds Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach. Dieser Pluswertfonds investiert in zwei Beteiligungsgesellschaften mit großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Die Beteiligungsgesellschaft Hahn Fachmarktzentrum Nordhorn GmbH & Co. KG war bis zum Zeitpunkt der mehrheitlichen Abwicklung ein Tochterunternehmen der Hahn Gruppe. Eine Entkonsolidierung fand zum 31. Dezember 2010 statt und wurde demzufolge in Höhe der veräußerten Immobilienwerte als Umsatzerlös ausgewiesen. Aus einem Verkauf der verbleibenden Anteile durch die Teilabwicklung wird in Folgeperioden kein Umsatz mehr erfasst.

Die Beteiligungsgesellschaft Hahn EKZ Offenbach GmbH & Co. KG war aus Konzernsicht kein Tochterunternehmen, so dass die Umsatzerlöse entsprechend der Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und mit Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist als realisiert gelten.

[1.2] Materialaufwand

	Angaben in TEUR	30.06.2011	30.06.2010
Aufwand aus Immobilienverkäufen und Gesellschaftsanteilen		3.260	17.581
Geleistete Verkaufsprovisionen		755	2.229
Objektbetreuungskosten		438	448
Objektbetriebskosten		380	252
Übrige		283	272
		<b>5.116</b>	<b>20.782</b>

[1.3] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Angaben in TEUR	30.06.2011	30.06.2010
Rechts- u. Beratungskosten	597	586
Miet- und Leasingaufwendungen	414	304
Nicht abziehbare Vorsteuer	335	290
Kfz-Kosten	270	252
Aufsichtsratsvergütung	110	111
Porto/Telefon/Bürobedarf	80	105
Übrige	773	586
	<b>2.579</b>	<b>2.234</b>

[1.4] Bestandteile des sonstigen Ergebnisses

Entwicklung des sonstigen Ergebnisses vor Steuern

Angaben in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>		
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	-61	-613
<b>Beitrag zum sonstigen Ergebnis aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten</b>	<b>-61</b>	<b>-613</b>
<b>Absicherung von Cashflows</b>		
In der laufenden Periode entstandene Verluste/ Gewinne	196	-538
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	0	599
<b>Beitrag zum sonstigen Ergebnis aus der Absicherung von Cashflows (vor Steuern)</b>	<b>196</b>	<b>61</b>

#### Auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses entfallende Steuern

Angaben in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>		
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	19	195
<b>Auf das sonstige Ergebnis aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten entfallender Steuereffekt</b>	<b>19</b>	<b>195</b>
<b>Absicherung von Cashflows</b>		
In der laufenden Periode entstandene Verluste/ Gewinne	-62	0
<b>Auf das sonstige Ergebnis aus der Absicherung von Cash-flows entfallender Steuereffekt</b>	<b>-62</b>	<b>0</b>

#### [1.5] Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Steuern vom Einkommen beinhalten in Höhe von TEUR 703 den Aufwand aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag durch die aufgelösten stillen Reserven im Rahmen der Platzierung eines Immobilienfonds.

### SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE UND FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

#### [2.1] Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Angaben in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
<b>Langfristig</b>		
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	24.319	24.471
Langfristige Darlehen an Immobilienfondsgesellschaften	7.468	6.843
Verpfändete Festgelder	1.610	1.946
Übrige	804	424
	<b>34.201</b>	<b>33.684</b>
<b>Kurzfristig</b>		
Forderungen gegen Fonds	2.259	2.252
Darlehen	1.331	1.002
Übrige	194	232
	<b>3.784</b>	<b>3.486</b>

**[2.2] Forderungen gegen/Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen**

Angaben in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Forderungen gegen nahe stehende Personen	1.953	3.230
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	4	62
	<b>1.957</b>	<b>3.292</b>
Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen	2.386	3.486
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	742	745
	<b>3.128</b>	<b>4.231</b>

**[2.3] Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte**

Die als zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte repräsentieren die verbleibenden Anteile aus der Abwicklung eines Fonds, der im Rahmen von planmäßigen Vertriebsaktivitäten im Verlaufe des Geschäftsjahres 2011 vertrieben wird.

Der beizulegende Zeitwert wurde auf Grundlage des prospektierten Verkaufspreises für diese Anteile ermittelt. Die zur Veräußerung gehalten klassifizierten Vermögenswerte sind dem Segment Neugeschäft zu geordnet.

**[2.4] Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus der fortschreitenden Abwicklung eines geschlossenen Immobilienfonds und der damit einhergehenden Rückführung der Zwischenfinanzierung.

**[2.5] Sicherungsbeziehungen**

Die Hahn Gruppe wendet die Vorschriften des IAS 39 zum Cashflow Hedge Accounting an. Die Hahn Gruppe sichert sich im Rahmen von Cashflow Hedges gegen das Risiko schwankender Zins-Cashflows aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten i. H. v. TEUR 11.946 (zum 31. Dezember 2010 TEUR 12.337) ab.

Zum Stichtag 30. Juni 2011 beträgt der Zeitwert der als Sicherungsinstrumente im Rahmen von Cashflow Hedges designierten Zinsswaps TEUR -245 (zum 31. Dezember 2010 TEUR -441), der im Eigenkapital erfasst ist.

## AUFNAHME UND TILGUNG VON DARLEHEN

Es fanden keine Aufnahmen von Darlehen im Zeitraum der Zwischenberichterstattung statt. Tilgungen haben in Höhe von TEUR 7.732 stattgefunden, welche im Wesentlichen auf die Abwicklung eines geschlossenen Immobilienfonds und die damit einhergehende Rückzahlung der Zwischenfinanzierung zurückzuführen sind.

## HIERARCHIE BEIZULEGENDER ZEITWERTE

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

Stufe 1: notierte Marktpreise

Stufe 2: Bewertungsverfahren (am Markt beobachtbare Input-Parameter)

Stufe 3: Bewertungsverfahren (nicht am Markt beobachtbare Input-Parameter)

Zum 30. Juni 2011 hielt der Konzern folgende zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente:

Angaben in TEUR	30.06.2011	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
a) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (Erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert)	24.319		24.319	
b) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) (Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert)	578		578	
c) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (Zinsswaps)	46		46	

Der Konzern hält keine Kreditbesicherungen oder Sicherheiten, die das Kreditrisiko minimieren würden. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte spiegelt daher das potenzielle Kreditrisiko wider.

Vorstehende Tabellen veranschaulichen die Klassifizierung der Finanzinstrumente des Konzerns basierend auf der Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte, wie dies für vollständige Abschlüsse vorgeschrieben ist. Diese Klassifizierung bildet eine angemessene Grundlage, um die Art und den Umfang der mit diesen Finanzinstrumenten verbundenen Risiken zu veranschaulichen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte sind hauptsächlich von der Veränderung der zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Input-Variablen abhängig, wie z. B. Zinssätzen. Der wesentliche Teil der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte ist in Anteile an geschlossenen Immobilienfonds investiert, welche auf der Basis von am Markt beobachtbaren Informationen bewertet werden. Änderungen der Annahmen können zu Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligung führen.

## ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in der Kapitalflussrechnung beinhaltet ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten.

## GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum 30. Juni 2011 eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von TEUR 2.756 (31. Dezember 2010: TEUR 2.800).

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Dienstleistungsverträgen über Managementaufgaben, welche marktübliche Konditionen beinhalten.

### **Käufe und Verkäufe von Unternehmensbeteiligungen**

In der Berichtsperiode hat die Michael Hahn Vertriebs GmbH Anteile an einem von der Hahn Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds für einen Kaufpreis von insgesamt TEUR 178 erworben.

### **Erbringen und Erhalt von Dienstleistungen**

Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH erbringt Immobilienmanagementleistungen für Wohngebäude, die sich im Besitz von Herrn Michael Hahn bzw. seiner Angehörigen befinden. Für diese Verwaltungsleistungen hat die Hahn Gruppe im ersten Halbjahr 2011 Vergütungen in Höhe von TEUR 6 erhalten.

Die Rechtsanwaltskanzlei, für die ein Aufsichtsratsmitglied der Hahn Gruppe tätig ist, hat im ersten Halbjahr 2011 anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 26 erbracht.

### **Erhaltene und ausgereichte Darlehen**

Herr Michael Hahn gewährte unverändert zum Geschäftsjahr 2010 ein Darlehen, welches zum 30. Juni 2011 auf TEUR 120 valutiert, an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. Dieses wird mit 3,5 Prozent p.a. verzinst. Insgesamt wurden TEUR 3 an Zinsaufwand ausgewiesen.

Ein von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ihrerseits vergebenes Darlehen an Herrn Michael Hahn besteht in Höhe von TEUR 121, welches mit 1-Jahres-Euribor plus 200 Basispunkte verzinst wird.

### **Bürgschaften**

Herr Michael Hahn hat persönliche Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe und der von ihr verwalteten Immobilienfonds übernommen. Im ersten Halbjahr 2011 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaft von der Hahn Gruppe eine Provision in Höhe von TEUR 1 erhalten.

## HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

Angaben in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Bankbürgschaften	15.978	16.935
Sonstige Bürgschaften	59	63
Verwertungsgarantien	55	59

Zum 30. Juni 2011 waren TEUR 1.610 (31. Dezember 2010: TEUR 1.946) lfd. Bankguthaben sowie offene Forderungen in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2010: TEUR 24) an Kreditinstitute verpfändet. Die Bankbürgschaften enthalten mit EUR 10 Mio. eine aus Vorjahren stammende Bürgschaft zugunsten eines deutschen Kreditinstituts.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sämtlich für „Operating Leases“ und gliedern sich zum 30. Juni 2011 wie folgt auf:

Angaben in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
<b>Künftige Zahlungen Operating Leases</b>	<b>5.226</b>	<b>5.470</b>
Fällig im Folgejahr	768	795
Fällig in 2-5 Jahren	1.973	1.983
Fällig > 5 Jahre	2.485	2.692

### Verpflichtungen zum Erwerb von Anteilen

Bei dem initiierten FCP-FIS – German Retail Fund besteht eine Zeichnungsverpflichtung von EUR 30,0 Mio., davon wurden bereits 15,0 Mio., unverändert zum 31. Dezember 2010, geleistet. Die Verpflichtung gegenüber einem strategischen Partner, Anteile an einem Spezialfonds in Höhe von EUR 1,6 Mio. zu zeichnen, ist erloschen.

Einem ehemaligen Vorstandsmitglied wurde das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb jeweils vereinbarter Fristen zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 1.125 an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht wurde bis zum 30. Juni 2011 nicht ausgeübt.

### Garantien

Der Konzern hat zum 30. Juni 2011 folgende Garantien abgegeben: Es besteht eine Kapitaldienstgarantie in Höhe von TEUR 9.000, welche alle Zinsen und Tilgungsleistungen aus und im Zusammenhang des am 02. 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.

## **EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE**

Die Hahn Gruppe hat am 26. Juli 2011 eine Kapitalerhöhung über 1.001.430 neue Stückaktien im Handelsregister eintragen lassen. Das Grundkapital der Gesellschaft erhöht sich von 12.000.000 EUR auf 13.001.430 EUR. Bei einem Bezugspreis von 5,50 EUR je Aktie belief sich der Bruttoemissionserlös der auf der Hauptversammlung am 7. Juni beschlossenen Kapitalerhöhung auf 5,51 Mio. EUR.

1 Mio. der Aktien sind im Rahmen einer Privatplatzierung an die UNIMO Real Estate Holding AG, Zug/Schweiz, zugeteilt worden.

## **HAUPTVERSAMMLUNG, DIVIDENDE, ERGEBNIS JE AKTIE**

Die ordentliche Hauptversammlung wurde am 7. Juni 2011 abgehalten. Es wurden keine Ausschüttungen für das Geschäftsjahr 2010 beschlossen.

Das Ergebnis je Aktie beträgt für den Berichtszeitraum -0,23 Euro. Es bestanden keine verwässernden Instrumente.

## **VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

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

Bergisch Gladbach, den 12. August 2011

### **Der Vorstand**

Michael Hahn

Thomas Kuhlmann

**Geprüfter Jahresabschluss nach HGB  
der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
zum 31. Dezember 2011  
nebst Anhang und Bestätigungsvermerk**

# HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG, BERGISCH GLADBACH

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011

AKTIVA	Angaben in EUR	31.12.2011	31.12.2010
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		161.141	136.565
<b>II. Sachanlagen</b>			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		540.579	635.408
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		6.516.472	6.516.472
2. Anteile an assoziierten Unternehmen		378.023	399.023
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		4.932.990	4.939.886
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		7.471.551	0
5. Sonstige Ausleihungen		366.968	7.168.422
		19.666.004	19.023.803
		<b>20.367.724</b>	<b>19.795.776</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Gesellschaftsanteile		5.726.881	431.107
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		606.541	106.839
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		14.630.916	13.456.955
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen		102.183	0
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		6.321.973	5.139.724
5. Sonstige Vermögensgegenstände		2.022.407	1.420.723
		23.684.020	20.124.241
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		2.643.777	5.106.084
		<b>32.054.678</b>	<b>25.661.432</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		68.691	80.574
<b>D. AKTIVE LATENTE STEUERN</b>			
		854.556	1.562.313
		<b>53.345.649</b>	<b>47.100.095</b>

PASSIVA	Angaben in EUR	31.12.2011	31.12.2010
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
I. Gezeichnetes Kapital		13.001.430	12.000.000
II. Kapitalrücklage		9.291.264	18.000.000
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage		681.907	681.907
2. Andere Gewinnrücklagen		1.689.571	1.689.571
IV. Bilanzgewinn/-verlust		0	- 13.874.693
		<b>24.664.172</b>	<b>18.496.785</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen		2.966	195.626
2. Sonstige Rückstellungen		4.021.836	4.177.734
		<b>4.024.802</b>	<b>4.373.360</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.947.130	10.303.540
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		189.077	636.878
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		8.981.195	6.335.558
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		750.082	745.124
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		38.219	108.494
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 464.496 (Vj: EUR 1.030.605)		5.749.665	6.098.827
		<b>24.655.368</b>	<b>24.228.421</b>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		1.307	1.529
		<b>53.345.649</b>	<b>47.100.095</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2011

Angaben in EUR	2011	2010
1. Umsatzerlöse	8.701.588	3.794.116
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.483.945	3.112.154
	<b>11.185.533</b>	<b>6.906.270</b>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien	1.177.672	383.487
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.523.482	3.323.958
	<b>3.701.154</b>	<b>3.707.445</b>
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	2.531.825	3.114.180
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 0 (Vj: EUR 0)	256.818	305.483
	<b>2.788.643</b>	<b>3.419.663</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	233.994	212.526
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.714.856	5.132.628
	<b>11.438.647</b>	<b>12.472.261</b>
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0 (Vj: EUR 0)	366.336	373.984
8. Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen	2.351.520	7.546.997
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	419.665	335.863
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 474.736 (Vj: EUR 668.365)	718.433	1.226.281
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	45.999	465.744
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	881.837	4.139.876
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 109.195 (Vj: EUR 467.557) davon aus Abzinsung: EUR 127.625 (Vj: EUR 149.599)	1.292.867	1.459.710
	<b>1.635.251</b>	<b>3.417.795</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.382.137</b>	<b>-2.148.195</b>
15. Außerordentliche Erträge	0	38.000
16. Außerordentliche Aufwendungen	0	-41.000
<b>17. Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>-3.000</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus Veränderung bilanzierter latenter Steuern EUR 707.757 (Vj: EUR 317.599)	714.218	312.562
19. Sonstige Steuern	8.396	-141.443
<b>20. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>659.523</b>	<b>-2.322.314</b>
21. Verlustvortrag	-13.874.693	-11.552.379
22. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	13.215.170	0
<b>23. Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<b>0</b>	<b>-13.874.693</b>

# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2011

## ANHANG

### ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 ist nach den Vorschriften der §§ 238 ff., 264 ff. HGB, §§ 150 ff. AktG aufgestellt. Die Vorschriften der Satzung wurden berücksichtigt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist auf Grund des in 2006 erfolgten Börsengangs eine **große Kapitalgesellschaft** im Sinne des § 267 Abs. 3 S. 2 HGB.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde am 17. Mai 2011 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die **Gliederung** der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 265, 266, 275 Abs. 2 HGB sowie §§ 152, 158 AktG. Die unter der Bilanzposition A III „Finanzanlagen“ ausgewiesene Position „Beteiligungen“ wurde in „Anteile an assoziierten Unternehmen“ umbenannt. Desweiteren wurde unter der Bilanzposition A III „Finanzanlagen“ die Position „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ eingefügt, in der Anteile an vermögensverwaltenden Gesellschaften in Rechtsform einer GbR und GmbH & Co. KG ausgewiesen werden. Abweichend von den Regelungen des HGB wurde die Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen“ unter die Bilanzposition C „Verbindlichkeiten“ eingefügt. Zur Verdeutlichung der Zahlen wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position 3 „Materialaufwand“ die Position „Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien“ eingefügt.

Der Jahresabschluss wurde nach Ergebnisverwendung aufgestellt. Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

#### ANLAGEVERMÖGEN

**Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, angesetzt. Abschreibungen werden grundsätzlich linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter zwischen EUR 150 und EUR 1.000 wurde bis 2009 die Poolregelung angewandt; sie werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Ab 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert von mehr als EUR 150 bis zu einem Wert von EUR 410 sofort voll abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten oder zum dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die unter den Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds ausgewiesenen Anteile an einem Immobilienspezialfonds beziehen sich auf eine Beteiligung an einem institutionellen Fondsprodukt. Dieser investiert in eine Vielzahl von Fachmarktzentren. Der Buchwert der Anteile beläuft sich zum Abschlussstichtag auf EUR 4.653.851, der beizulegende Zeitwert auf EUR 4.503.730.

Infolge der Anzahl der Objekte, der Lage, der Veränderung der Mietsituation und der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, entwickeln sich die Bewertungen zu den verschiedenen Stichtagen volatil. Der niedrigere beizulegende Zeitwert stellt lediglich eine vorübergehende Wertminderung dar, so dass von einer außerplanmäßigen Abschreibung auf den beizulegenden Zeitwert abgesehen wird. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum 29. Februar 2012 auf EUR 4.579.061. Ein Wahlrecht gemäß § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB wird nicht ausgeübt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

### ANLAGESPIEGEL DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2011

Angaben in EUR	ANSCHAFFUNGSKOSTEN				
	Stand 01.01.11	Zugänge 2011	Abgänge 2011	Umb- chungen 2011	Stand 31.12.11
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	519.577	125.625	54.354	0	590.848
<b>II. SACHANLAGEN</b>					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.534.046	38.154	45.375	0	1.526.825
<b>III. FINANZANLAGEN</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.516.472	0	0	0	6.516.472
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.054.627	0	0	0	1.054.627
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	7.687.236	34.990	2.554.081	-2.912	5.165.233
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	718.447	90.337	10.843.441	11.471.551
5. Sonstige Ausleihungen	11.597.151	70.721	28.734	-10.843.441	795.697
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>26.855.486</b>	<b>824.158</b>	<b>2.673.152</b>	<b>-2.912</b>	<b>25.003.580</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>28.909.109</b>	<b>987.937</b>	<b>2.772.881</b>	<b>-2.912</b>	<b>27.121.253</b>

**ABSCHREIBUNGEN**

Stand 01.01.11	Zugänge 2011	Abgänge 2011	Umbu- chungen 2011	Stand 31.12.11	Buchwert 31.12.11	Buchwert 31.12.10
383.012	101.038	54.343	0	429.707	161.141	136.565
898.638	132.955	45.347	0	986.246	540.579	635.408
0	0	0	0	0	6.516.472	6.516.472
655.604	21.000	0	0	676.604	378.023	399.023
2.747.350	24.999	2.540.106	0	232.243	4.932.990	4.939.886
0	0	0	4.000.000	4.000.000	7.471.551	0
4.428.729	0	0	-4.000.000	428.729	366.968	7.168.422
7.831.683	45.999	2.540.106	0	5.337.576	19.666.004	19.023.803
<b>9.113.333</b>	<b>279.992</b>	<b>2.639.796</b>	<b>0</b>	<b>6.753.529</b>	<b>20.367.724</b>	<b>19.795.776</b>

## UMLAUFVERMÖGEN

### VORRÄTE

### GESELLSCHAFTSANTEILE

Die Anteile an den Immobilienfonds sind zu Anschaffungskosten oder in Höhe des niedrigeren beizulegenden Wertes ausgewiesen.

### FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht. Alle Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten in Höhe von EUR 2,273,054 (Vj.: EUR 0) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen haben EUR 218,519 (Vj.: EUR 257,574) eine Laufzeit von über einem Jahr.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Ein Steuerguthaben wurde mit dem Barwert aktiviert. Erkennbaren Risiken ist durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen worden. Zum Prüfungszeitpunkt lagen Einzelrisiken wegen Uneinbringlichkeit vor, die durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt EUR 4,491,308 (Vj.: EUR 4,410,424) berücksichtigt wurden.

### KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die ausgewiesenen Bestände wurden durch entsprechende Aufzeichnungen nachgewiesen. Die Bankguthaben wurden durch Saldenbestätigungen der Banken bestätigt. Zwei Bankguthaben in Höhe von EUR 1,834,266 (Vj.: EUR 1,945,509) sind an die jeweiligen Banken verpfändet.

### LATENTE STEUERN

Bei der Gesellschaft und ihrem steuerlichen Organkreis bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Diese Differenzen führen sowohl zu passiven als auch zu aktiven latenten Steuern. Des Weiteren resultieren aktive latente Steuern auch aus steuerlichen Verlustvorträgen, welche voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre verrechnet werden können. Von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, eine sich insgesamt ergebende Steuerentlastung als aktive latente Steuern in der Bilanz anzusetzen, wurde Gebrauch gemacht. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Die ausgewiesenen aktiven latenten Steuern in Höhe von EUR 854,556 (Vj.: EUR 1,562,313) resultieren im Wesentlichen aus aktivierten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen des ertragsteuerlichen Organkreises der Gesellschaft zum 31. Dezember 2011.

Des Weiteren existieren temporäre Differenzen im Bereich der Finanzanlagen und Vorräte sowie der Rückstellungen. Im Bereich der Finanzanlagen und Vorräte resultieren die temporären Differenzen auf der unterschiedlichen handelsrechtlichen Bilanzierung bei Gesellschaftsanteilen an Personengesellschaften gegenüber der steuerlichen Bilanzierung.

Bei der Bewertung der latenten Steuern wurden unternehmensindividuelle Steuersätze herangezogen. Körperschaftsteuer incl. Solidaritätszuschlag wird mit 15,83% abgegrenzt und die Gewerbesteuer mit 16,10% berücksichtigt. Der erwartete

Steueraufwand entspricht nicht dem unternehmensindividuellen Steuersatz in Höhe von insgesamt 31,93 %, sondern liegt darüber, da insbesondere Wertminderungen von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften nach Maßgabe des § 8b KStG keine steuerliche Berücksichtigung finden.

## GEZEICHNETES KAPITAL

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 13.001.430. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2011 EUR 5.000.000.

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

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

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

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

Die Kapitalrücklage enthält das im Rahmen des Börsengangs in 2006 erhaltene Aufgeld in Höhe von EUR 18.000.000 sowie das Agio aus der in 2011 erfolgten Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 4.506.435.

Im Rahmen der Aufstellung des Abschlusses wurde aus der Kapitalrücklage ein Betrag in Höhe von EUR 13.215.170 zum Ausgleich des handelsrechtlichen Verlustvortrages aus dem Vorjahr (EUR 13.874.693), soweit dieser nicht durch den Jahresüberschuss 2011 gedeckt wurde, entnommen.

## GEWINNRÜCKLAGEN

Die Gewinnrücklagen beinhalten unverändert zum Vorjahr neben der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 681.907 freie Rücklagen in Höhe von EUR 1.689.571.

## RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Beträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind. Die sonstigen Rückstellungen enthalten im wesentlichen Gewährleistungen und Garantien (EUR 2.407.922; Vj.: EUR 2.576.712), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (EUR 596.014; Vj.: EUR 331.555), Personalkosten (EUR 741.780; Vj.: EUR 977.467), Rückstellungen für Altersteilzeit (EUR 60.000; Vj.: EUR 71.000) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (EUR 222.120; Vj.: EUR 221.000).

VERBINDLICHKEITEN	Angaben in EUR	Stand 31.12.2011 (31.12.2010)	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.947.130 (10.303.540)	8.947.130 (6.387.805)	0 (3.915.735)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		189.077 (636.878)	189.077 (636.878)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		8.981.195 (6.335.558)	8.981.195 (6.335.558)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen		750.082 (745.124)	750.082 (745.124)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		38.219 (108.494)	38.219 (108.494)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten		5.749.665 (6.098.827)	5.699.203 (6.098.827)	50.462 (0)	0 (0)
		<b>24.655.368</b> <b>(24.228.421)</b>	<b>24.655.368</b> <b>(20.312.686)</b>	<b>0</b> <b>(3.915.735)</b>	<b>0</b> <b>(0)</b>

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind mit dem Nennwert bzw. dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Eine Verbindlichkeit gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von EUR 363.750 ist durch ein Grundpfandrecht (Grundschild) an einem nicht bei der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG bilanzierten Grundstück gesichert. Zur Sicherung einer weiteren Bankverbindlichkeit in Höhe von EUR 3.551.986 sind die finanzierten Anteile verpfändet worden. Der Buchwert der Anteile beträgt zum 31. Dezember 2011 EUR 4.653.851.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verrechnungen.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze und entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

UMSATZERLÖSE	Angaben in EUR	2011	2010
Veräußerung von Gesellschaftsanteilen		6.057.589	402.291
Eigenkapitalbeschaffung		1.831.110	3.328.331
Mietvermittlung		771.595	0
sonstige Erlöse		41.294	63.494
		<b>8.701.588</b>	<b>3.794.116</b>

### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Konzernumlagen. Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen EUR 250,535 (Vj.: EUR 723,783) periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

## ANTEILSBESITZ

Die Gesellschaft hält folgende Beteiligungen zum Stichtag  
31.12.2011:

GESELLSCHAFT	Angaben in EUR	Höhe des Anteils	Eigenkapital	Jahres- ergebnis
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach		100,00 %	7.207	0
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach		100,00 %	25	0
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach		100,00 %	1.775	0
GRO Ground Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach		100,00 %	30	-6
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		100,00 %	167	1
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach		34,00 %	95	7
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach		100,00 %	37	-4
CuV Consulting und Verwaltungs GmbH i. L., Bergisch Gladbach		100,00 %	167	0
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach		100,00 %	64	4
HAHN Retail GmbH, Bergisch Gladbach		34,00 %	28	6
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach		100,00 %	31	5
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach		100,00 %	55	16
HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach		100,00 %	106	-82
Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH, Bergisch Gladbach		34,00 %	39	9
Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH, Bergisch Gladbach		33,33 %	23	9
Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH, Bergisch Gladbach		33,33 %	24	10
Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH, Bergisch Gladbach		33,33 %	21	7
Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH, Bergisch Gladbach		33,33 %	23	9
Milan Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 14.07.2011)		100,00 %	26	1
Anthus Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 12.09.2011)		100,00 %	25	0
HAHN Management GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 22.12.2011)		100,00 %	23	-2
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		22,10 %	-911	-68
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		100,00 %	-6	-3
Hahn Geschäftszentrum Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		94,96 %	-121	-4
EKZ Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		31,00 %	465	33
Hahn Cottbus Spremberger Straße 13 – 15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		45,37 %	-4.086	-178
FMZ Nordhorn B. V., Varsseveld (NL)		100,00 %	11.723	5.451

GESELLSCHAFT	Angaben in EUR	Höhe des Anteils	Eigenkapital	Jahres- ergebnis
Gladium Citygalerie GmbH, Bergisch Gladbach		50,00 %	41	2
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		44,90 %	- 3.335	- 8
Hahn FMZ Übach-Palenberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		42,26 %	5.028	- 1.082
Hahn FMZ Saarburg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		100,00 %	0	- 1
Hahn SB-Warenhaus Alsdorf GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		94,85 %	121	- 5
Hahn SB-Warenhaus Hückelhoven GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		94,31 %	10	- 3
Hahn FMZ 4 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		100,00 %	7	- 2
Hahn FMZ 5 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		100,00 %	6	- 2
Bürohaus Marsdorf GbR, Bergisch Gladbach		37,46 %	- 624	- 397
Verbrauchermarkt GbR Wolfsburg, Bergisch Gladbach		53,00 %	137	- 34
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR, Bergisch Gladbach		100,00 %	- 94	0
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach		100,00 %	- 2.229	- 100
Hahn FMZ Nordhorn Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach		100,00 %	25	0
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach		100,00 %	- 251	- 6
Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR, Bergisch Gladbach		66,05 %		
Verbrauchermarkt Bremen GbR, Bergisch Gladbach		91,00 %		

\* Es liegen Gewinnabführungsverträge vor

\*\* Diese Gesellschaften befinden sich in Zwangsverwaltung

Zwischen der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und der HAHN Fonds und Asset Management GmbH besteht seit dem 02. Januar 2008 ein Dienstleistungsvertrag. Ferner besteht ein Dienstleistungsvertrag mit der HAHN Fonds Invest GmbH seit dem 01. September 2010. Dieser berechtigt die Gesellschaften, Dienstleistungen aus den Bereichen Personalverwaltung, EDV, Buchhaltung sowie Zentrale Dienste gegen Entgelt in Anspruch zu nehmen.

Mit der HAHN Fonds und Asset Management GmbH, der HAHN Beteiligungsholding GmbH sowie mit der HAHN Fonds Invest GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag entsprechend § 291 Abs. 1 Satz 1 AktG mit der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG als herrschendem Unternehmen.

## SONSTIGE ANGABEN

### Organe der Gesellschaft

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates und des Geschäftsführungsorgans gliedert sich wie folgt:

#### Aufsichtsrat

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

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

**Dr. Eckart John von Freyend**, Bad Honnef  
– Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender –  
Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Verwaltungs-  
und Beteiligungsgesellschaft mbH.

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

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

**Robert Löer**, Bergisch Gladbach (ab 5. Januar 2011)  
Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien  
Management GmbH, Bergisch Gladbach  
Aufsichtsratsmitglied Herkules Grundbesitz AG, Hamburg

#### Ausschüsse des Aufsichtsrats

##### Prüfungsausschuss

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

##### Prüfungsausschuss

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

##### Nominierungsausschuss

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

##### Nominierungsausschuss

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

#### Vorstand

**Michael Hahn**, Bergisch Gladbach (ab 4. Januar 2011)  
Betriebswirt  
Vorstandsvorsitzender

**Thomas Kuhlmann**, Düsseldorf  
Diplom-Betriebswirt  
Vorstandsmitglied

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Mit außerordentlichem Aufsichtsratsbeschluss vom 4. Januar 2011 wurde der folgende Beschluss einstimmig gefasst:

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

Mit Datum des 5. Januar 2011 hat das Amtsgericht Köln auf Antrag der Hahn AG und der Aktionärin HAHN-Holding GmbH vom 29. Dezember 2010 gemäß § 104 AktG den Aufsichtsrat der Gesellschaft dahingehend ergänzt, das anstelle des ausgeschiedenen bisherigen Mitgliedes Herrn Michael Hahn nunmehr Herr Robert Löer zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt wurde mit Wirkung längstens bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung. Der Grund hierfür folgt aus § 104 AktG wegen Unterbesetzung des satzungsgemäß aus 3 Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrats.

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

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

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

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

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

Herrn Schoofs wurde das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb jeweils vereinbarter Fristen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 1.125.000 an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht hat Herr Schoofs bis zum 31. Dezember 2011 nicht ausgeübt.

Herrn Dr. Nave wurde vor dem Hintergrund der frühzeitigen Beendigung seines Anstellungsverhältnisses eine Abfindung in Höhe von EUR 260.000 im Rahmen eines geschlossenen Vergleiches zugesprochen. Ferner wurden durch ihn gehaltene Geschäftsanteile an drei Gesellschaften der Hahn Gruppe zum jeweiligen Nominalbetrag in Summe von EUR 26.400 von der Hahn AG erworben.

#### **GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN**

Im Berichtsjahr hat die HAHN-Holding GmbH Anteile an einer Fondsgesellschaft zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 2.226.797 von der Hahn Gruppe erworben.

Herr Michael Hahn hat der Hahn AG mit Vertrag vom 28. März 2007 ein Darlehen in Höhe von EUR 1.305.936,24 im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobiliengesellschaften gewährt. Das am 01. Januar 2011 in Höhe von EUR 75.544,08 valutierende Darlehen wurde in 2011 vollständig zurück geführt.

Weiterhin hat die Michael Hahn Vertriebs GmbH einen Anteil eines von der Hahn Gruppe in den Vorjahren aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds zu einem Kaufpreis von EUR 177.915 erworben sowie einen Anteil in Höhe von EUR 1 verkauft.

Das im Geschäftsjahr 2009 gewährte Darlehen von Herrn Michael Hahn an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wurde im Geschäftsjahr vollständig in Höhe von EUR 222.270 getilgt. Der Zinsaufwand für das Darlehen betrug EUR 4.108.

Herrn Michael Hahn wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen mit Vertrag vom 6. November 2009 ein Darlehen in Höhe von EUR 118.876 gewährt. Das Darlehen valutiert am Stichtag 31. Dezember 2011 mit EUR 123.637. Der Zinsertrag für das Darlehen, welches mit 2% über dem Ein-Monats-Euribor verzinst wird, betrug im Geschäftsjahr EUR 4.761.

Die Hahn AG hat an verschiedene mit der Albatros Immobilien GmbH verbundene Unternehmen Darlehen gewährt, von denen im Geschäftsjahr 2011 EUR 3.000.922,57 zurückgeführt wurden, so dass zum 31. Dezember 2011 Darlehensforderungen in Höhe von EUR 1.326.480,47 ausstanden. Nach Wertberichtigungen aus den Jahren vor 2006 valutieren diese zum 31. Dezember 2011 mit EUR 188.298,85.

Mit Datum vom 29. März 2011 hat Frau Andrea Hahn der Hahn AG als Sicherheit für drei der oben beschriebenen Darlehensforderungen ein Pfandrecht auf die ihrerseits an die Hahn AG gewährten Darlehen in Höhe von EUR 1.988.468,09 eingeräumt. Herr Michael Hahn hat darüber hinaus ebenfalls am 29. März 2011 eine Ausfallbürgschaft in Bezug auf die oben beschriebenen Darlehensforderungen in Höhe von maximal EUR 950.480,12 zugunsten der Hahn AG übernommen. Sämtliche Darlehensforderungen, für die diese Ausfallbürgschaften erteilt wurden, wurden im Geschäftsjahr 2011 zurückgeführt.

Im Geschäftsjahr 2011 hat Herr Michael Hahn Darlehen in Höhe bis zu EUR 4.100.000 an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gewährt. Zum Bilanzstichtag waren davon noch EUR 1.100.000 als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Zinssätze und Einzelbeträge gliedern sich wie folgt auf:

	Betrag Angaben in EUR	Zinssatz p. a.	Zinsaufwand Angaben in EUR	Erfolgsprämie Angaben in EUR	Valuta 31.12.2011 Angaben in TEUR
Darlehen I	600.000	3,50%	6.392		600.000
Darlehen II	3.000.000	10,00%	57.534	250.000	0
Darlehen III	500.000	3,00%	164		500.000
<b>Summe</b>	<b>4.100.000</b>		<b>64.090</b>		<b>1.100.000</b>

Das Darlehen III in Höhe von EUR 500.000 wurde im Januar 2012 zurückgeführt.

Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Aufsichtsratsmitgliedes aus der Kanzlei anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von EUR 3.975 erbracht.

#### PERSONAL

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug 27 (Vj.: 28).

#### ERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

#### MELDUNG NACH § 21 ABS. 1 WPHG

Die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 2. August 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 26. Juli 2011 die Schwelle von 75% unterschritten hat und an diesem Tag 72,90% (das entspricht 9.477.500 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Michael Hahn hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 2. August 2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach am 26. Juli 2011 die Schwelle von 75% unterschritten hat und an diesem Tag 74,23% (das entspricht 9.651.113 Stimmrechten) betragen hat. 72,90% der Stimmrechte (das entspricht 9.477.500 Stimmrechten) sind Herrn Michael Hahn gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die von ihm kontrollierte HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach zuzurechnen.

#### HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum 31. Dezember 2011 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von EUR 18.143.742. Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen keine Bürgschaftsverpflichtungen. Die Bürgschaften dienen im Wesentlichen der Sicherung von an Fondsgesellschaften gewährte Darlehen fremder Dritter in Höhe von insgesamt EUR 203.770.121 (Vj.: EUR 220.387.000).

Ferner hat die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung von Anteilerwerben durch Fondszeichner Verwertungsgarantien in Höhe von EUR 44.668 (Vorjahr: EUR 121.462) gegenüber der finanzierenden Bank abgegeben.

Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den Bürgschaften schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen Bonität und des bisherigen Zahlungsverhaltens der Hauptschuldner als gering ein. Erkennbare Anhaltspunkte, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden, liegen uns nicht vor.

#### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von EUR 4.563.216. Desweiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von EUR 552.891. Insgesamt sind EUR 747.110 in 2012 fällig.

#### BEWERTUNGSEINHEITEN

Soweit Bewertungseinheiten gemäß §254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung:

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. In den Fällen, in denen sowohl die „Einfrierungsmethode“, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, als auch die „Durchbuchungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko sowohl des Grundgeschäfts als auch des Sicherungsinstruments bilanziert werden, angewandt werden können, wird die Einfrierungsmethode angewandt. Die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für eine Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 3.551.986 wurden gegen das Risiko schwankender Zinsen zwei Swap-Geschäfte in Höhe von ursprünglich EUR 4.152.345 abgeschlossen. Diese beiden Sicherungsgeschäfte sind mit dem Grundgeschäft nach den wesentlichen Parametern miteinander verbunden.

Da die wesentlichen Bedingungen der Swaps und der Verbindlichkeit (Nominalbetrag, variabler Zinssatz, Zinsanpassungs- und -zahlungstermine, Laufzeit, Fälligkeit) übereinstimmen, gleichen sich die Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig aus.

Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig ausgeglichen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet. Die Ermittlung der negativen Marktwerte für beide Sicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 92.148 erfolgte durch das depotführende Kreditinstitut auf Grund anerkannter finanzmathematischer Verfahren.

Darlehenstyp	Laufzeit Beginn	Laufzeit Ende	Nominalbetrag Angaben in EUR	Marktwert Angaben in EUR
Zinssatz Swap	01.09.2008	31.12.2012	3.040.000	- 87,071
Zinssatz Swap	28.09.2010	31.12.2012	1.112.345	- 5,077

### **PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTER**

Es bestehen **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**, die nicht in der Bilanz erscheinen, aus Haftungsrisiken als Gesellschafter von vermögensverwaltenden GbRs, soweit sie nicht privatschriftlich ausgeschlossen wurden. Zum Stichtag werden Anteile an folgenden vermögensverwaltenden GbRs ausgewiesen:

Bau- und Heimwerkermarkt Krefeld GbR  
SB-Markt Tettngang GbR  
City Center Greiz GbR  
Verbrauchermarkt Bremen GbR  
Fachmärkte Diez GbR  
SB-Warenhaus Aalen GbR  
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR  
EKZ Aalen GbR  
Fachmarktcenter Kitzingen GbR  
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR  
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR  
Bad Wörishofen II GbR  
Einkaufszentrum Glauchau GbR  
Handelszentrum Naila GbR  
Baumarkt Aue GbR  
Baumarkt Nienburg GbR  
Wohn- und Geschäftshaus Kerpen-Türnich GbR  
Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR

### **AUSSCHÜTTUNGSSPERRE**

Der Gesamtbetrag, der gemäß § 268 Abs. 8 HGB der Ausschüttungssperre unterliegt, beträgt EUR 854.556. Dieser betrifft den Aktivüberhang latenter Steuern.

### **ABSCHLUSSPRÜFER**

In Anwendung der Konzernklausel des § 285 Nr. 17 HGB wird auf die Angabe des Abschlussprüferhonorars verzichtet.

### **ERKLÄRUNG DES VORSTANDES**

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

Bergisch Gladbach, 27. März 2012

Michael Hahn

Thomas Kuhlmann

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

## GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

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

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

### PERSONELLE VERÄNDERUNGEN VON GESCHÄFTS- FÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANEN

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

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die deutsche Wirtschaft konnte ihren Aufwärtstrend in 2011 fortsetzen. Mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,0 Prozent, gemäß den Erhebungen des statistischen Bundesamtes, entwickelte sie sich auch im europäischen Vergleich überdurchschnittlich positiv. Im Jahresverlauf wurde in Deutschland sogar das Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008 wieder überschritten. Wichtige Wachstumsimpulse kamen dabei gleichermaßen aus dem In- und Ausland. Die inländischen Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,5 Prozent – so stark wie zuletzt vor fünf Jahren.

## KONZERNSTRUKTUR

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

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

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

### EINZELHANDELSBRANCHE

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

### INLÄNDISCHER IMMOBILIEN- INVESTMENTMARKT

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

Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen avancierte die Einzelhandelsimmobilie in 2011 zur beliebtesten Nutzungsart innerhalb der Assetklasse Gewerbeimmobilien: Mit 10,55 Mrd. Euro wurde fast jeder

zweite Euro (47 Prozent) in eine Handelsimmobilie investiert. Im Vorjahr lag der Anteil noch bei 36 Prozent. Zweitstärkste Nutzungsart waren Büroimmobilien mit 36 Prozent. Innerhalb des Segments Einzelhandelsimmobilie machten Investitionen in Shopping-Center 44,6 Prozent des Gesamtvolumens aus. Der Anteil von innerstädtischen Geschäftshäusern erreichte 28,5 Prozent. Fachmarktzentren bzw. Fachmärkte kamen auf 24,8 Prozent.

### GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS UND IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

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

Gemäß Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank wiesen auch Immobilien-Spezialfonds signifikante Netto-Mittelzuflüsse aus, die im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr zugenommen haben. Per Ende November 2011 lag das Mittelaufkommen der institutionellen Anleger bei rund 2,7 Mrd. Euro. Damit wurden die Netto-Zuflüsse des gesamten Vorjahres (2,5 Mrd. Euro) bereits nach 11 Monaten übertroffen. Das verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich per Ende November 2011 auf 32,5 Mrd. Euro (November 2010: 29,4 Mrd. Euro).

# ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

## ERTRAGSLAGE

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

Die Erträge der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG resultieren aus Gewinnabführungsverträgen, aus dem Anteilshandel, Konzeptionsgebühren, Umlagen und Zinseinnahmen.

Die Umsatzerlöse der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG setzen sich wie folgt zusammen:

ENTWICKLUNG DER UMSATZERLÖSE	Angaben in TEUR	2011	2010
Umsätze aus Anteilshandel		6.058	402
Eigenkapitalbeschaffung		1.831	3.328
Mietvermittlung		772	-
Sonstige Erlöse		41	64
		<b>8.702</b>	<b>3.794</b>

Im Geschäftsjahr 2011 erhöhten sich die Umsatzerlöse von 3,79 Mio. Euro auf 8,70 Mio. Euro. Dieser Anstieg resultierte aus höheren Umsätzen aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen in Höhe von 6,06 Mio. Euro (Vorjahr: 0,40 Mio. Euro). Die Umsätze aus der in 2011 getätigten Fonds-Teilplatzierung des PWF 151 – mit einem Eigenkapitalvolumen von 29,5 Mio. Euro der größte geschlossene Fonds der Unternehmensgeschichte – wurden im Rahmen

der Entkonsolidierung bereits im Vorjahr ausgewiesen. Dies trug dazu bei, dass die Erlöse aus der Eigenkapitalbeschaffung gegenüber dem Vorjahr rückläufig waren. Durch die Vermietung von Leerflächen bei einem Immobilienobjekt wurde ein Umsatz aus der Mietvermittlung in Höhe von 0,77 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 0 Euro). Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten überwiegend die Konzernumlagen und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Der gegenüber dem Vorjahr kaum veränderte Materialaufwand in Höhe von 3,70 Mio. Euro (Vorjahr: 3,71 Mio. Euro) enthält die Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung und die Konzeption sowie Aufwand aus Verkäufen von Immobilien und Gesellschaftsanteilen.

Eine geringere Anzahl beschäftigter Mitarbeiter und geringere Aufwendungen für die Freistellung und Abfindung von Mitarbeitern haben zu einem Rückgang der Personalaufwendungen von 3,42 Mio. Euro auf 2,79 Mio. Euro geführt. Im Rahmen eines weiter verbesserten Kostenmanagements reduzierten sich auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 5,13 Mio. Euro auf 4,72 Mio. Euro. Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich

entsprechend von –5,57 Mio. Euro auf –0,25 Mio. Euro. Das Finanzergebnis lag bei 1,64 Mio. Euro. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (3,42 Mio. Euro) begründete sich in niedrigeren Erlösen aus Gewinnabführungen. Die Beteiligungserträge lagen in etwa auf Vorjahreshöhe.

Die Hahn AG erzielte ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 1,38 Mio. Euro. Im Vorjahr war noch ein Verlust von –2,15 Mio. Euro angefallen. Das Ergebnis nach Steuern lag bei 0,66 Mio. Euro (Vorjahr: –2,32 Mio. Euro).

## FINANZLAGE

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

	Angaben in TEUR	2011	2010
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		– 5.451	2.414
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit		– 869	– 994
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit		3.858	– 1.004
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		– 2.462	416
Finanzmittelfonds am 01.01.		5.106	4.690
Finanzmittelfonds am 31.12.		2.644	5.106

## VERMÖGENSLAGE

	31.12.2011		31.12.2010	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<b>AKTIVA</b>				
Immaterielles Anlagevermögen	161	0,30	136	0,29
Sachanlagen	541	1,01	636	1,35
Finanzanlagen	19.666	36,87	19.024	40,39
Vorräte	5.727	10,74	431	0,92
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	24.607	46,12	21.767	46,21
Liquide Mittel	2.644	4,96	5.106	10,84
<b>Bilanzsumme</b>	<b>53.346</b>	<b>100,00</b>	<b>47.100</b>	<b>100,00</b>

	31.12.2011		31.12.2010	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<b>PASSIVA</b>				
Eigenkapital	24.664	46,23	18.497	39,27
Rückstellungen	4.025	7,55	4.373	9,28
Verbindlichkeiten	24.657	46,22	24.230	51,45
<b>Bilanzsumme</b>	<b>53.346</b>	<b>100,00</b>	<b>47.100</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2011 erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2010 um 11,33 Prozent von 47,10 Mio. Euro auf 53,35 Mio. Euro. Auf der Aktivseite haben sich die Vorräte durch den erworbenen Anteil an einem Immobilienfonds erhöht. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen im Wesentlichen aufgrund einer eingeräumten Zwischenfinanzierung für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen

zu. Die liquiden Mittel reduzierten sich zum Bilanzstichtag von 5,11 Mio. Euro auf 2,64 Mio. Euro. Die erfolgreiche Kapitalerhöhung mit einem Mittelzufluss von rund 5,5 Mio. Euro führte dazu, dass sich die Eigenkapitalquote der Hahn AG von 39,27 auf 46,23 Prozent erhöhte.

## MITARBEITER

Unsere Mitarbeiter sind die Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Wir legen deshalb großen Wert auf eine leistungsbereite, kompetente und motivierte Belegschaft. Als Mitglied integrierter Management-Teams sind die operativ tätigen Mitarbeiter in alle Entscheidungen entlang der Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition mit eingebunden. Dies ist der Grundstein für eine unternehmerische Denk- und Arbeitsweise. Sie wird flankiert durch eine offene Unternehmenskultur und die regelmäßige, übergreifende Information durch die Vorstands- und Geschäftsleitungsebene.

Das Know-how unserer Mitarbeiter wird im Rahmen unseres Personalentwicklungskonzepts von Anfang an konsequent weiterentwickelt. In regelmäßig stattfindenden Perso-

nalentwicklungsgesprächen stellen wir sicher, dass jeder Mitarbeiter individuell gefördert wird und damit die notwendigen Impulse für seine persönliche Entwicklung erhält. Die angebotenen Fortbildungsmodule beinhalten die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter und variieren in einer Bandbreite, die von eintägigen Inhouse-Schulungen bis hin zu mehrjährigen, internationalen Postgraduierten-Programmen reicht.

Die Anzahl der Mitarbeiter betrug im Jahresdurchschnitt 27 Personen. Der Jahresdurchschnitt des Vorjahres lag bei 28 Mitarbeitern.

## VERGÜTUNGSBERICHT

### AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

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

### VORSTANDSVERGÜTUNG

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

Sie beträgt 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. EUR der Gesellschaft übersteigt.

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

49% 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 Auszah-

lung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) – 3 Mio. EUR 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. EUR 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. EUR übersteigt.

## ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB SOWIE ERKLÄRUNG DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

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

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

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

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

Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens 1.000.000,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011/I). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt,

mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre dahingehend zu entscheiden, dass das Bezugsrecht für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben, ausgeschlossen wird.

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

Die neuen Aktien können nach diesen Ermächtigungen jeweils auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des

Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Die Ermächtigungen gelten bis zum 6. Juni 2016,

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

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

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

## RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des (Konzern-) Abschlusses werden vom Bereich Rechnungswesen definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Die Konzernbuchhaltung ist von der Buchhaltung der konsoli-

dierten 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 Konsolidierungssystem, in das alle konsolidierten Konzernunternehmen der Hahn Gruppe eingebunden sind. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt, der von den einbezogenen Unternehmen anzuwenden ist. Die Kontenpläne für die IFRS-Einzelabschlüsse und den Konzernabschluss sind miteinander verknüpft.

Der personelle Umfang der Buchhaltung des Konzerns und der konsolidierten Einzelunternehmen entspricht den Bedürfnissen der Hahn Gruppe. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorge-

setzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-) Rechnungslegung unterliegt einerseits dem Rechnungswesenleiter, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und dem Rechnungswesenleiter erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

## RISIKOBERICHT

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

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

### EXTERNE UND INTERNE RISIKEN

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

### UMFELD- UND BRANCHENRISIKEN

Als Fondshaus mit dem Investitionsschwerpunkt Einzelhandelsimmobilie ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie den nachweislich guten Track-Record von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn AG das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen zu adäquaten Preisen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos

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.

hat die Hahn AG 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 AG verfügt über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem aktuellen Umfeld, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat.

Die Fondsprodukte für private und institutionelle Anleger stehen im Wettbewerb mit einer großen Zahl alternativer Kapitalanlagen. Das Nachfrageverhalten der Anlegergruppen kann sich im Zeitablauf ändern und ist zudem von externen Einflüssen wie etwa dem allgemeinen Zinsniveau abhängig. Durch ihre Innovationsfähigkeit ist die Hahn AG 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 AG bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Gegebenenfalls, bei Vorhandensein eines geeigneten Grundgeschäfts, werden gezielt derivative Finanzsicherungsinstrumente wie etwa Zins-Swaps eingesetzt, um Zinsrisiken abzusichern. Zur Beurteilung des Marktpreisrisikos aufgrund variabler Zinssätze wird auf die Sensitivitätsanalyse im Konzernabschluss verwiesen.

#### **LIQUIDITÄTS- UND KREDITRISIKEN**

Die Abteilung Finanzen ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften und der Hahn Gruppe verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z. B. die anhaltende aktuelle Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der EURO-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die Hahn AG 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 EUR 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 werden bei Bedarf aktualisiert. Die Weiterentwicklung unserer EDV-Strukturen und Systemen 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 AG. 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 AG.

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

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

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

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

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

Die Entlastung der ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, für das Geschäftsjahr 2009 wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juni 2011 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. Bisher hat noch keine mündliche Verhandlung stattgefunden.

#### GESAMTBEWERTUNG DER RISIKOSITUATION

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Beschaffungs- und Absatzrisiken sowie die Personalrisiken.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen und des Abbaus von Risiken gegenüber der Vorjahresperiode verbessert. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdende Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn AG derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Hahn Gruppe hat ihren Pluswertfonds 157 am 10. Februar 2012 vollständig platziert. Der geschlossene Immobilienfonds beteiligt sich an einem SB-Warenhaus in Saarburg (Rheinland-Pfalz). Die Gesamtmietfläche des Objekts beträgt rund 6.300 m<sup>2</sup>, bei einer Grundstücksfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Langfristige Mieterin der Immobilie ist die zur REWE-Gruppe gehörende toom Verbrauchermarkt GmbH. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds beträgt ca. 11,5 Mio. Euro. Die Investoren haben ein Eigenkapital von 4,5 Mio. Euro gezeichnet.

Am 14. März hat die Hahn Gruppe die Einzelhandelsimmobilie Warrington-Platz 10 in Hilden erworben. Das Asset Management der Hahn Gruppe wird die im Jahr 1980 erbaute, ehemalige Hertie-Immobilie in den kommenden Monaten umfassend modernisieren und zu einem attraktiven Einkaufszentrum in zentraler Lage von Hilden entwickeln. Aktuell steht das Objekt leer. Die geplante Mietfläche nach der Revitalisierung liegt bei 6.500 m<sup>2</sup>. Die beiden Ankermieter Saturn und Kaiser's haben bereits in diesem frühen Planungsstadium rund 70 Prozent der gesamten Mietfläche langfristig angemietet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 17 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist für Ende 2012 / Anfang 2013 geplant. Im Anschluss soll die Immobilie bei privaten oder institutionellen Anlegern platziert werden.

## PROGNOSEBERICHT

### WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

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

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

Wenngleich die Eurokrise bzw. die massive Staatsverschuldung der südeuropäischen Eurozonen-Mitglieder die Kapitalmärkte generell verunsichert, konnte der Immobilien-Investmentmarkt von der durch sie ausgelösten „Flucht in Sachwerte“ eher profitieren. CB Richard Ellis schätzt, dass das Transaktionsvolumen in deutschen Einzelhandelsimmobilien in 2012 auf einem ähnlich hohen Niveau wie in 2011 liegen wird. Es wird erwartet, dass Handelsimmobilien wieder die bedeutendste Nutzungsart unter den Gewerbeimmobilien darstellen werden. Potentielle Immobilieninvestoren im In- und Ausland sehen die sinkenden Arbeitslosenzahlen, die steigenden Haushaltseinkommen in Deutschland sowie die Vielzahl funktionierender Handelsstandorte – auch abseits der Metropolregionen – als Eckpfeiler der großen Popularität dieser Assetklasse.

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

### CHANCEN UND RISIKEN FÜR DIE ZUKÜNFTIGE UNTERNEHMENS- UND GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

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

Ein weiterer Einflussfaktor, der sich wachstumshemmend auswirken könnte, ist der erschwerte Zugang zu Fremdkapital, welches für die kurzfristige Ankaufsfinanzierung notwendig ist. Die nachhaltig verbesserte Bilanzstruktur der Hahn Gruppe und die langjährigen Kontakte zu Finanzierungspartnern erleichtern uns den dauerhaft guten Zugang zu Fremdkapital sowie den weiteren Ausbau der Finanzierungsmöglichkeiten.

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

Das Segment Bestandsmanagement erzielt einen Großteil seiner Umsatzerlöse mit wiederkehrenden Provisionseinnahmen, welche in Abhängigkeit zum verwalteten Immobilienvolumen stehen. Die erzielten Umsatzerlöse werden von dem geplanten Ausbau des betreuten Immobilienvermögens profitieren. Ein positiver Wachstumseffekt könnte zudem davon ausgehen, dass die Hahn Gruppe ihre Immobilienkompetenz zukünftig verstärkt in Form von Asset-Management-Dienstleistungen für Dritte anbieten wird.

Wir rechnen unter Einbeziehung der genannten Planungsgrundlagen und Annahmen für das Jahr 2012 mit einem positiven Ergebnis innerhalb der Zielbandbreite von 2 bis 3 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2013 rechnen wir mit einem weiter steigenden Gewinn innerhalb dieser Bandbreite.

# ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Der Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2011 enthält folgende Schlussfolgerung des Vorstands:

„Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr

2011 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Maßnahmen im Sinne von § 312 Abs. 1 AktG wurden im Geschäftsjahr 2011 nicht getroffen oder unterlassen.“

Bergisch Gladbach, 27. März 2012

Michael Hahn

Thomas Kuhlmann

## BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in

Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 27. März 2012

Ernst & Young GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg

Wirtschaftsprüfer

Schlüter

Wirtschaftsprüfer



**Geprüfter Jahresabschluss nach HGB  
der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
zum 31. Dezember 2010  
nebst Anhang und Bestätigungsvermerk**

# HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

## Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	31.12.2010	31.12.2009
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	136.565	201.864
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
II. Sachanlagen	635.408	677.429
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.516.472	6.516.472
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	399.023	818.921
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	4.939.886	3.969.264
4. Sonstige Ausleihungen	7.168.422	7.200.088
	19.023.803	18.504.745
	<b>19.795.776</b>	<b>19.384.038</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Gesellschaftsanteile	431.107	498.860
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	106.839	220.450
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.456.955	15.607.074
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.139.724	5.864.413
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.420.723	4.599.965
	20.124.241	26.291.902
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.106.084	4.689.739
	25.661.432	31.480.501
C. Rechnungsabgrenzungsposten	80.574	48.797
D. Aktive Latente Steuern	1.562.313	1.879.912
	<b>47.100.095</b>	<b>52.793.248</b>

Passiva	31.12.2010	31.12.2009
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	12.000.000	12.000.000
II. Kapitalrückleger	18.000.000	18.000.000
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	681.907	681.907
2. Andere Gewinnrücklagen	1.689.571	1.689.571
IV. Bilanzverlust	-13.874.693	-11.552.379
	<b>18.496.785</b>	<b>20.819.099</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	195.626	6.256
2. Sonstige Rückstellungen	4.177.734	4.507.200
	<b>4.373.360</b>	<b>4.513.456</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.303.540	11.537.339
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	636.878	173.912
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.335.558	9.612.745
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	745.124	814.791
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	108.494	73.614
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 1.030.605,49 (Vj: EUR 150.797))	6.098.827	5.245.480
	<b>24.228.421</b>	<b>27.457.881</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.529</b>	<b>2.812</b>
	<b>47.100.095</b>	<b>52.793.248</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

	2010	2009
1. Umsatzerlöse	3.794.116	4.151.476
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.112.154	2.817.360
	<b>6.906.270</b>	<b>6.968.836</b>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien	383.487	2.382.264
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.323.958	1.137.478
	<b>3.707.445</b>	<b>3.519.742</b>
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	3.114.180	2.939.442
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 0 (Vj: EUR 109)	305.483	319.391
	<b>3.419.663</b>	<b>3.258.833</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	212.526	238.958
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.132.628	5.281.797
	<b>12.472.261</b>	<b>12.299.330</b>
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0 (Vj: EUR 0)	373.984	301.715
8. Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen	7.546.997	2.611.713
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	335.863	235.197
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 668.365,13 (Vj: EUR 1.086.050)	1.226.281	1.523.932
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	465.744	4.064.177
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	4.139.876	9.141.712
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 467.556,71 (Vj: EUR 341.409)	1.459.710	1.488.247
	<b>3.417.795</b>	<b>-10.021.579</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.148.195</b>	<b>-15.352.073</b>
15. Außerordentliche Erträge	38.000	0
16. Außerordentliche Aufwendungen	-41.000	0
17. Außerordentliches Ergebnis	<b>-3.000</b>	<b>0</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	312.562	-5.085.006
19. Sonstige Steuern	-141.443	0
<b>20. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-2.322.314</b>	<b>-10.267.068</b>
21. Verlustvortrag	-11.552.379	-1.285.311
<b>22. Bilanzverlust</b>	<b>-13.874.693</b>	<b>-11.552.379</b>

# Anhang

## ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 ist nach den Vorschriften der §§ 238 ff., 264 ff. HGB, §§ 150 ff. AktG aufgestellt. Die Vorschriften der Satzung wurden berücksichtigt.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist auf Grund des in 2006 erfolgten Börsengangs eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 S. 2 HGB.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 wurde am 16. April 2010 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 265, 266, 275 Abs. 2 HGB sowie §§ 152, 158 AktG. Die unter der Bilanzposition A III „Finanzanlagen“ ausgewiesene Position „Beteiligungen“ wurde in „Anteile an assoziierten Unternehmen“ umbenannt. Desweiteren wurde unter der Bilanzposition A III „Finanzanlagen“ die Position „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ eingefügt, in der Anteile an vermögensverwaltenden Gesellschaften in Rechtsform einer GbR und GmbH & Co. KG ausgewiesen werden. Abweichend von den Regelungen des HGB wurde die Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen“ unter die Bilanzposition C „Verbindlichkeiten“ eingefügt. Zur Verdeutlichung der Zahlen wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position 3 „Materialaufwand“ die Position „Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien“ eingefügt.

Die Vorjahreszahlen wurden bei der erstmaligen Anwendung der Änderungen durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz vom 25. Mai 2009 nicht angepasst.

Der Jahresabschluss wurde nach Ergebnisverwendung aufgestellt. Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256 und der §§ 279 bis 283 HGB. Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

# Erläuterungen zur Bilanz

## Anlagevermögen

**Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, angesetzt. Abschreibungen werden grundsätzlich linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter zwischen EUR 150 und EUR 1.000 wurde bis 2009 die Poolregelung angewandt; sie werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Ab 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert von mehr als EUR 150 bis zu einem Wert von EUR 410 sofort voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten oder zum dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Das Anlagevermögen hat sich wie folgt entwickelt:

	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten
<b>I. Immaterielle vermögensgegenstände</b>	
Anschaffungskosten Stand 01.01.	507.039
Zugänge	13.436
Abgänge	898
Anschaffungskosten Stand 31.12.	519.577
<hr/>	
Abschreibungen Stand 01.01.	305.175
Zugänge	78.735
Abgänge	898
Abschreibungen Stand 31.12.	383.012
Nettobuchwerte 31.12.2009	201.864
Nettobuchwerte 31.12.2010	136.565

☰	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
<b>II. Sachanlagen</b>	
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.442.276
Zugänge	91.770
Abgänge	0
Anschaffungskosten Stand 31.12.	1.534.046
Abschreibungen Stand 01.01.	764.847
Zugänge	133.791
Abgänge	0
Abschreibungen Stand 31.12.	898.638
<b>Nettobuchwerte 31.12.2009</b>	<b>677.429</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2010</b>	<b>635.408</b>

☰	Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an assoziierten Unternehmen	Anteile an geschlos- senen Immo- bilienfonds	Sonstige Ausleihungen	Gesamt
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten Stand 01.01.	6.516.472	1.054.626	6.776.669	11.628.817	25.976.584
Zugänge	255.117	1	1.298.172	1.087.318	2.640.608
Abgänge	255.117	0	387.605	1.118.984	1.761.706
Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten Stand 31.12.	6.516.472	1.054.627	7.687.236	11.597.151	26.855.486
Abschreibungen Stand 01.01.	0	235.705	2.807.405	4.428.729	7.471.839
Zugänge	0	419.899	45.845	0	465.744
Abgänge	0	0	105.900	0	105.900
Abschreibungen Stand 31.12.	0	655.604	2.747.350	4.428.729	7.831.683
<b>Nettobuchwerte 31.12.2009</b>	<b>6.516.472</b>	<b>818.921</b>	<b>3.969.264</b>	<b>7.200.088</b>	<b>18.504.745</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2010</b>	<b>6.516.472</b>	<b>399.023</b>	<b>4.939.886</b>	<b>7.168.422</b>	<b>19.023.803</b>

# Umlaufvermögen

## Vorräte

### Gesellschaftsanteile

Die Anteile an den Immobilienfonds sind zu Anschaffungskosten oder in Höhe des niedrigeren beizulegenden Wertes ausgewiesen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Alle Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen haben EUR 257.574 (Vorjahr: EUR 1.048.432) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Forderungen sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Ein Steuerguthaben wurde mit dem Barwert aktiviert. Erkennbaren Risiken ist durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen worden. Zum Prüfungszeitpunkt lagen Einzelrisiken wegen Uneinbringlichkeit vor, die durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt EUR 4.410.424 berücksichtigt wurden.

### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die ausgewiesenen Bestände wurden durch entsprechende Aufzeichnungen nachgewiesen. Die Bankguthaben wurden durch Saldenbestätigungen der Banken bestätigt. Drei Bankguthaben in Höhe von EUR 1.945.509 sind an die jeweiligen Banken verpfändet.

### Latente Steuern

Bei der Gesellschaft und ihrem steuerlichen Organkreis bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und Vermögensgegenständen und Schulden und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Diese Differenzen führen sowohl zu passiven als auch zu aktiven latenten Steuern. Des Weiteren resultieren aktive latente Steuern auch aus steuerlichen Verlustvorträgen, welche voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre verrechnet werden können.

Von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, eine sich insgesamt ergebende Steuerentlastung als aktive latente Steuern in der Bilanz anzusetzen, wurde Gebrauch gemacht. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Die aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.562 resultieren in Höhe von TEUR 2.275 aus aktivierten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen des ertragsteuerlichen Organkreises der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 und werden mit passiven latenten Steuern aus temporären Differenzen in Höhe von TEUR 713 saldiert ausgewiesen. Die temporären Differenzen resultieren aus der unterschiedlichen handelsrechtlichen Bilanzierung bei Gesellschaftsanteilen an Personengesellschaften gegenüber der steuerlichen Bilanzierung sowie aus abweichenden Ansätzen von Rückstellungen.

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2010 über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.425 sowie über gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 5.850. Bei der Bewertung der latenten Steuern wurden unternehmensindividuelle Steuersätze herangezogen. Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag wird mit 15,83 % abgegrenzt und die Gewerbesteuer mit 16,10 % berücksichtigt. Der erwartete Steueraufwand entspricht nicht dem unternehmensindividuellen

Steuersatz in Höhe von insgesamt 31,93 %, sondern liegt darüber, da insbesondere Wertminderungen von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften nach Maßgabe des § 8b KStG keine steuerliche Berücksichtigung finden.

### **Gezeichnetes Kapital**

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 12.000.000. Das Grundkapital besteht aus 12.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2010 EUR 5.000.000.

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

Am Bilanzstichtag war die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, mit 78,98% beteiligt. Michael Hahn, Bergisch Gladbach, ist mit 78,95 % an der HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, beteiligt.

Die **Kapitalrücklage** enthält das im Rahmen des Börsengangs in 2006 erhaltene Aufgeld und stellt sich seitdem unverändert dar.

### **Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen betreffen neben der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 681.907 die freie Rücklage in Höhe von EUR 1.689.570.

### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Beträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind. Die sonstigen Rückstellungen enthalten im wesentlichen Gewährleistungen und Garantien TEUR 2.577 (Vj.: TEUR 2.649), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen TEUR 332 (Vj.: TEUR 1.142), Personalkosten TEUR 977 (Vj.: TEUR 546), Rückstellungen für Altersteilzeit TEUR 71 (Vj.: TEUR 0) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten TEUR 221 (Vj.: TEUR 172).

## Verbindlichkeiten

2010	Stand 31.12.2010	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.303.540	6.387.805	3.915.735	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leitungen	636.878	636.878	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.335.558	6.335.558	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	745.124	745.124	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	108.494	108.494	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.098.827	6.098.827	0	0
	<b>24.228.422</b>	<b>20.312.686</b>	<b>3.915.735</b>	<b>0</b>

2009	Stand 31.12.2009	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.537.339	8.098.948	3.438.391	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leitungen	173.912	173.913	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.612.746	9.612.746	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	814.791	814.791	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	73.614	73.614	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.245.480	5.148.863	60.465	36.152
	<b>27.457.881</b>	<b>23.922.873</b>	<b>3.498.856</b>	<b>36.152</b>

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Nennwert bzw. dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen zum Bilanzstichtag nicht (Vj.: TEUR 36). Eine Verbindlichkeit gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 849 ist durch eine Grundschuldklärung gesichert, für eine weitere Bankverbindlichkeit in Höhe von TEUR 3.852 sind die finanzierten Anteile verpfändet worden. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verrechnungen.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Die Umsatzerlöse entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2010	2009
Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	402	3.421
Eigenkapitalbeschaffung	3.328	688
sonstige Erlöse	64	42
	<b>3.794</b>	<b>4.151</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Konzernumlagen.

Sie enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 724 (Vj.: TEUR 0) aus der Auflösung von Rückstellungen sowie in Höhe von TEUR 18 (Vj.: TEUR 584) aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen.

### Außerordentliches Ergebnis

Das außerordentliche Ergebnis in Höhe von netto TEUR 3 enthält ausschließlich Auf- bzw. Abzinsungseffekte aufgrund der Zinssatzanpassung im Rahmen der Umstellung auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz.

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

Aufgrund unterschiedlicher Behandlung von Geschäftsvorfällen in Handels- und Steuerbilanz beinhaltet diese Position im wesentlichen einen Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 318 sowie Erträge aus Steuererstattungen für Vorjahre.

Aufstellung des Anteilbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB

	Anteilshöhe in %	Eigenkapital in TEUR	Jahresergebnis in TEUR
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach (vorher HAHN Fonds Management GmbH)	100,00	8.127	7.348
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach (vorher HAHN Investment GmbH)	100,00	25	198
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach (vorher HAHN Trading GmbH)	100,00	1.775	-4.139
GRO Ground Beteiligungs GmbH	100,00	37	-11
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00	161	5
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	34,00	82	50
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00	41	44
CuV Consulting und Verwaltungs GmbH i.L., Bergisch Gladbach	100,00	167	-1
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00	59	3
HAHN Retail GmbH, Bergisch Gladbach	34,00	22	6
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00	28	18
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00	40	29
HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach	100,00	-179	26
Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH, Bergisch Gladbach	34,00	29	0
Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 06.12.2010)	33,33	14	-1
Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 06.12.2010)	33,33	14	-1
Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 06.12.2010)	33,33	14	-1
Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 06.12.2010)	33,33	14	-1
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	22,01	-738	-702
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	100,00	-2	-4
Hahn Geschäftszentrum Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG	94,96	125	-7
Hahn Baumarkt Soest GmbH & Co. KG	99,90	5	-5
Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	100,00	1.120	18
EKZ Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	31,00	432	7
Hahn Cottbus Spremberger Straße 13-15 GmbH & Co. KG	28,97	-3.619	-1.086
Hahn FMZ Nordhorn GmbH & Co. KG (HAHN Fonds Invest GmbH)	39,56	-2.424	-5.461
FMZ Nordhorn B.V. (HAHN Fonds Invest GmbH)	100,00	5.372	6.631
Gladium Citygalerie GmbH	50,00	39	2
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG	44,90	-3.327	-66

Durch Verschmelzung der HAHN Asset Management GmbH und der HAHN Property Management GmbH mit notariellem Vertrag vom 17. August 2010 ist das Vermögen auf die HAHN Fonds Management GmbH übertragen worden. Die HAHN Fonds Management wurde anschließend in die HAHN Fonds und Asset Management GmbH umfirmiert.

Zwischen der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und der HAHN Fonds und Asset Management GmbH besteht seit dem 02. Januar 2008 ein Dienstleistungsvertrag und zwischen der HAHN Fonds Invest GmbH (vormals: HAHN Trading GmbH) seit dem 01. September 2010. Dieser berechtigt die Gesellschaften, Dienstleistungen aus den Bereichen Personalverwaltung, EDV, Buchhaltung sowie Zentrale Dienste gegen Entgelt in Anspruch zu nehmen.

Mit der HAHN Fonds und Asset Management GmbH, der HAHN Beteiligungsholding GmbH (vormals: HAHN Investment GmbH) sowie mit der HAHN Fonds Invest GmbH besteht seitens der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag entsprechend § 291 Abs. 1 Satz 1 AktG mit der Gesellschafterin als herrschendem Unternehmen.

## Sonstige Angaben

### Organe der Gesellschaft

Die Zusammensetzung des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates gliedert sich wie folgt:

#### Vorstand

**Michael Hahn, Bergisch Gladbach**

(ab 4. Januar 2011)

Betriebswirt

Vorstandsvorsitzender

Aufsichtsratsmitglied deboka Deutsche Grund & Boden Kapital AG, Düsseldorf

**Thomas Kuhlmann, Düsseldorf**

Diplom- Betriebswirt

**Dr. Michael Nave, Kilchberg, Schweiz**

(ab 1. Februar 2010 bis 28. Dezember 2010))

Diplom-Kaufmann

Vorstandsvorsitzender

**Bernhard Schoofs, Overath**

(bis 28. Januar 2010)

Diplom-Kaufmann

Vorstandsvorsitzender

Sämtliche Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

#### Aufsichtsrat

**Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk, Lichtenfels**

- Aufsichtsratsvorsitzender (ab 4. Januar 2011) -  
Rechtsanwalt

Vorstandsvorsitzender der analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels

**Michael Hahn, Bergisch Gladbach**

(bis 4. Januar 2011)

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Aufsichtsratsmitglied deboka Deutsche Grund & Boden Kapital AG, Düsseldorf

**Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef**

- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -  
Gesellschafter der Gebr. John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.,  
Bad Honnef

Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:

Hamborner REIT AG, Duisburg

GSW Immobilien AG, Berlin (ab 22. April 2010)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG,  
Bonn

Investment AG für langfristige Investoren TGV,  
Bonn

EUREF AG, Berlin

FMS Wertmanagement AöR, Berlin (ab 08. Juli 2010)

Finum Finanzhaus AG (bis 07. April 2010)

IVG Immobilien AG (bis 14. April 2010)

**Robert Löer, Bergisch Gladbach**

(ab 5. Januar 2011)

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach

Aufsichtsratsmitglied Herkules Grundbesitz AG,  
Hamburg

#### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss (bis 04. Januar 2011)

- Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender

- Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

- Michael Hahn

(ab 05. Januar 2011):

- Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender,

- Robert Löer (stellv. Vorsitzender)

- Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

Nominierungsausschuss (bis 04. Januar 2011)

- Michael Hahn

- Dr. Eckart John von Freyend

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats	2010	2009
Michael Hahn	120	120
Dr. Eckart John von Freyend	60	60
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk	41	40
Robert Löer	-	23
<b>Gesamt</b>	<b>221</b>	<b>243</b>

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

Vergütungen (fix) des Vorstands	2010	2009
Bernhard Schoofs	22	261
Norbert Kuhn	-	640*
Robert Löer	-	60
Thomas Kuhlmann	216	80
Dr. Miachel Nave	502	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.262</b>	<b>1.041</b>

\* darin enthalten TEUR 410 Rückstellung für Bezüge bis 30.9.2011

Die Vorstände haben für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 keinen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse nicht erreicht wurden.

Michael Hahn wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 119 gewährt, welches zum Stichtag inkl. aufgelaufener Zinsen mit TEUR 122 valutiert. Das Darlehen wird mit 2%-Punkten p.a. über dem jeweiligen 1 Jahres-Euribor verzinst.

Aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit als Vorstandsmitglied zum 28. Januar 2010 wurden Herrn Schoofs Abfindungen in Höhe von TEUR 520 gewährt. Darüber hinaus wurde Herrn Schoofs das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb jeweils vereinbarter Fristen zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 1.125 an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht hat Herr Schoofs bis zum 31. Dezember 2010 nicht ausgeübt.

#### Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr hat die Michael Hahn Vertriebs GmbH Anteile an den von der Hahn-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds zu einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 1.020 erworben. Das im Geschäftsjahr 2009 gewährte Darlehen von Herrn Michael Hahn an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG weist zum Bilanzstichtag eine Höhe von TEUR 222 aus. Der Zinsaufwand für das Darlehen betrug TEUR 14. Für das von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG vergebene Darlehen an Herrn

Michael Hahn in Höhe von TEUR 122 wird ein Zinsertrag von TEUR 4 ausgewiesen.

Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 91 erbracht.

Die Michael Hahn Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr Vertriebsprovisionen in Höhe von TEUR 177.

### Personal

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug im Geschäftsjahr 28 (Vorjahr: 32).

### Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG am 9. Dezember 2010 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

### Meldung nach § 21 Abs. 1 WpHG

Die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. November 2006 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 27. Oktober durch Aktien 78,59% beträgt.

Michael Hahn, Bergisch Gladbach, hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. November 2006 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 27. Oktober 2006 durch Aktien 78,59% beträgt. Davon sind ihm 78,59% der Stimmrechte nach § 22 Abs. 1 Satz Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverpflichtungen in Höhe von TEUR 4.763. Desweiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von TEUR 701. Insgesamt sind TEUR 791 in 2011 fällig.

Ferner bestanden Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von TEUR 30.488 (Vj.: TEUR 30.337), davon TEUR 13.445 an verbundene Unternehmen. Nach dem Bilanzstichtag wurde das Bürgschaftsvolumen bereits um TEUR 2.000 reduziert. Dem gesamten Bürgschaftsvolumen steht eine verbürgte Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt TEUR 220.387 (Vj.: TEUR 289.629) gegenüber. Aus Anteilsfinanzierungen bestanden übrige Bürgschaften und Verwertungsgarantien in Höhe von TEUR 121 (Vj.: TEUR 160).

Die Inanspruchnahme der ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Bürgschaften schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen Bonität und des bisherigen Zahlungsverhaltens der Begünstigten als gering ein. Erkennbare Anhaltspunkte, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden, liegen uns nicht vor.

Für eine Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.852 wurden gegen das Risiko schwankender Zinsen zwei Swap-Geschäfte in Höhe von ursprünglich TEUR 3.040 sowie im laufenden

Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 1.112 abgeschlossen. Diese beiden Sicherungsgeschäfte sind mit dem Grundgeschäft nach den wesentlichen Parametern miteinander verbunden.

Da die wesentlichen Bedingungen der Swaps und der Verbindlichkeit (Nominalbetrag, variabler Zinssatz, Zinsanpassungs- und -zahlungstermine, Laufzeit, Fälligkeit) übereinstimmen, gleichen sich die Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig aus.

Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig ausgeglichen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet.

Die Ermittlung der negativen Marktwerte für beide Sicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 164 erfolgte durch das depotführende Kreditinstitut auf Grund anerkannter finanzmathematischer Verfahren.

Darlehenstyp	Laufzeit Beginn	Laufzeit Ende	Nominalbetrag TEUR	Marktwert TEUR
Zinssatz Swap	01.09.2008	31.12.2012	3.040	-161
Zinssatz Swap	28.09.2010	31.12.2012	1.112	-3

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz erscheinen, bestehen aus den allgemeinen Haftungsrisiken als Gesellschafter von vermögensverwaltenden GbRs, soweit sie nicht privatschriftlich ausgeschlossen wurden. Zum Stichtag werden Anteile von 15 vermögensverwaltenden GbRs im Anlagevermögen sowie 5 Anteile von vermögensverwaltenden GbRs im Umlaufvermögen ausgewiesen.

#### Ausschüttungssperre

Der Gesamtbetrag, der gemäß § 268 Abs. 8 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre unterliegt, beträgt TEUR 1.562.

#### Abschlussprüferhonorar

In Anwendung der Konzernklausel des § 285 Nr. 17 HGB wird auf die Angabe des Abschlussprüferhonorars verzichtet.

#### Erklärung des Vorstandes

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

Bergisch Gladbach, 29. März 2011



gez. Michael Hahn  
(Vorstandsvorsitzender)



gez. Thomas Kuhlmann  
(Vorstand)  
F-237

# Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2010

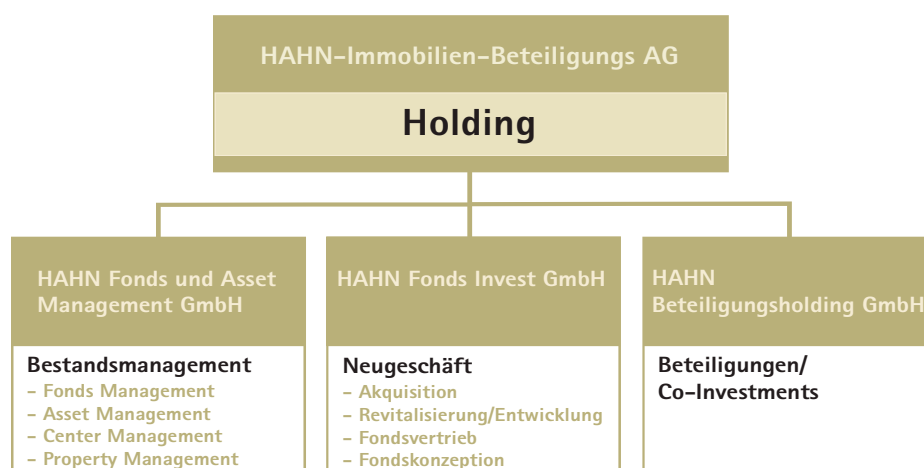
## Geschäft und Rahmenbedingungen

### Geschäftstätigkeit

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

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

Im vergangenen Jahr hat die Hahn AG die Organisation und die internen Strukturen angepasst. So wurden die fünf Tochtergesellschaften HAHN Trading GmbH, HAHN Fonds Management GmbH, HAHN Asset Management GmbH, HAHN Property Management GmbH und HAHN Investment GmbH zu drei Gesellschaften verschmolzen bzw. umfirmiert. Unter dem Dach der Holding sind nun zwei operative Tochtergesellschaften angesiedelt: Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist für das Management des für Dritte verwalteten Immobilienvermögens zuständig. In der HAHN Fonds Invest GmbH sind alle für das Neugeschäft wichtigen Funktionen angesiedelt. Die HAHN Beteiligungsholding GmbH verwaltet die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments. Ihre Anteile werden jeweils vollständig von der HAHN AG gehalten. Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften.



### Personelle Veränderungen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen

Vom 1. Februar 2010 bis zum 28. Dezember 2010 war Dr. Michael Nave als Vorstandsvorsitzender im Unternehmen tätig. Dr. Michael Nave folgte auf den ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Bernhard Schoofs, der zum 28. Januar 2010 auf eigenen Wunsch aus dem Unternehmen ausgeschieden ist. Am 28. Dezember 2010 hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Nave aus wichtigem Grund als Vorstandsmitglied aberufen. Mit

Beschluss des Aufsichtsrats vom 4. Januar 2011 wurde der Unternehmensgründer und bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Michael Hahn, zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Er hat daraufhin sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Mit Wirkung zum 5. Januar 2011 wurde Robert Lör durch das Amtsgericht als neues Aufsichtsratsmitglied eingesetzt. Abschließend hat der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 7. Januar 2011 das Mitglied Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk zum Vorsitzenden gewählt.

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im Jahr 2010 prägte ein deutlicher Aufwärtstrend die deutsche Wirtschaft. Mit einem Wachstum von 3,6 Prozent verzeichnete das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) den stärksten Anstieg seit der Wiedervereinigung Deutschlands, während es ein Jahr zuvor noch um 4,7 Prozent zurückgegangen war. Sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland erfuhr die Wirtschaft dabei positive Impulse: Der Außenbeitrag leistete einen Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum BIP, und im Inland legten sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 0,5 Prozent bzw. 2,2 Prozent zu. Eine positive Entwicklung konnte auch auf dem Arbeitsmarkt beobachtet werden. So wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen – 212.000 Personen oder 0,5 Prozent mehr als im Jahr zuvor – erbracht. Die Verbraucherpreise zogen 2010 im Vorjahresvergleich leicht an. Während 2009 mit 0,4 Prozent noch die niedrigste Inflationsrate seit der Wiedervereinigung verzeichnet wurde, erhöhte sich der Verbraucherpreisindex im Jahresdurchschnitt 2010 um 1,1 Prozent. Damit lag er sowohl im Jahresdurchschnitt als auch in den einzelnen Monaten 2010 allerdings noch unterhalb des Schwellenwerts von 2 Prozent.

### Einzelhandelsmarkt

Am Markt für Einzelhandel konnten die Unternehmen ihre Umsätze im Vergleich zum Jahr 2009 wieder deutlich steigern. Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamts erzielten Einzelhandelsunternehmen 2010 in Deutschland eine nominale Umsatzsteigerung von 2,3 Prozent. Real erhöhten sich die Umsätze um 1,2 Prozent. Besonders stark fielen dabei die Anstiege (real) in den Kategorien Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren (3,7 Prozent) sowie bei kosmetischen, pharmazeutischen und medizinischen Produkten (3,6 Prozent) aus.

### Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Die konjunkturelle Belebung spiegelte sich 2010 auch im Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Immobilien wider. Mit rund 19,3 Mrd. investierten EUR kam es 2010 zu einer deutlichen Trendwende, denn im Vergleich zu 2009 haben sich die Umsätze damit fast verdoppelt. Im Vorjahr waren die Investmentumsätze dagegen noch um 47 Prozent gegenüber 2008 eingebrochen. Wenngleich Einzelhandelsimmobilien den Markt für Gewerbeimmobilien in den ersten neun Monaten 2010 dominierten, entfiel aufgrund einiger großer Transaktionen im Schlussquartal der mit 40 Prozent größte Anteil am Gesamttransaktionsvolumen (7,7 Mrd. EUR) auf Büroimmobilien. Einzelhandelsimmobilien folgten mit 39 Prozent (7,5 Mrd. EUR) dicht danach. Damit legte das Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr (2,92 Mrd. EUR) um 157 Prozent zu. Stärkste Kategorien waren dabei Shopping Center und Geschäftshäuser mit Anteilen von rund 43 Prozent beziehungsweise 23 Prozent am gesamten Einzelhandelstransaktionsvolumen.

### Inländischer Markt für Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Auch der Markt für geschlossene Beteiligungen lässt eine deutliche Erholung erkennen. So erhöhte sich die Summe des prospektierten Eigenkapitals aller Anlageklassen in den ersten neun Monaten 2010 auf 5,8 Mrd. EUR, was einem Anstieg um 13 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Mit einem Anteil von 27,8 Prozent des prospektierten Eigenkapitals erweiterten inländische Immobilienfonds ihren

relativen Marktanteil um über 6 Prozentpunkte gegenüber 2009 (Anteil 21,7 Prozent). Damit waren inländische Immobilien erneut die stärkste Assetklasse. Bei den Immobilien-Spezialfonds wurde von Januar bis November 2010 ein Netto-Mittelzufluss von rund 2 Mrd. EUR erreicht. Doch zeigten sich institutionelle Anleger zurückhaltender als im Vorjahreszeitraum, als noch rund 4,3 Mrd. EUR und damit mehr als das Doppelte verbucht wurden. Insgesamt stieg das verwaltete Fondsvermögen in den ersten Monaten 2010 um 7,7 Prozent auf rund 29,4 Mrd. EUR.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Ertragslage	2010	2009
Umsatzerlöse	3.794	4.151
Sonstige betriebliche Erträge	3.112	2.817
Gesamtleistung	6.906	6.968
Materialaufwand	3.707	3.520
Personalaufwand	3.420	3.259
Übrige Aufwendungen	5.133	5.282
EBITD	- 5.354	- 5.092
Abschreibungen	212	239
EBIT	- 5.566	- 5.331
Finanzergebnis	3.418	- 10.021
Ergebnis vor Steuern	- 2.148	- 15.352
Außerordentliche Aufwendungen	3	-
Steuern	171	5.085
Ergebnis nach Steuern	- 2.322	- 10.267

Die Erträge der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG resultieren aus Gewinnabführungsverträgen, aus dem Anteilshandel, Konzeptionsgebühren, Umlagen und Zinseinnahmen.

Die Umsatzerlöse der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG setzten sich wie folgt zusammen:

Entwicklung der Umsatzerlöse	2010	2009
Umsätze aus Anteilshandel	402	3.421
Eigenkapitalbeschaffung	3.328	688
Sonstige Erlöse	64	42
	3.794	4.151

Im Geschäftsjahr 2010 lagen die Umsatzerlöse mit 3,79 Mio. EUR um 8,61 Prozent unter dem Vorjahr (4,15 Mio. EUR). Die Umsätze aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen verringerten sich aufgrund eines reduzierten Anteilhandels von 3,42 Mio. EUR auf 0,40 Mio. EUR. Aufgrund höherer Provisionsmargen für die Fondskonzeption erhöhten sich die Umsätze aus der Eigenkapitalbeschaffung von 0,69 Mio. EUR auf 3,33 Mio. EUR. Die sonstigen Erlöse lagen bei 0,06 Mio. EUR, nach 0,04 Mio. EUR im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um 10,46 Prozent von 2,82 Mio. EUR auf 3,11 Mio. EUR. Sie enthalten im Wesentlichen die Konzernumlagen und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Der Materialaufwand, der den Erlösen aus dem Anteilshandel und der Eigenkapitalbeschaffung gegenübersteht, erhöhte sich von 3,52 Mio. EUR auf 3,71 Mio. EUR. Der Personalaufwand lag mit 3,42 Mio. EUR um 4,94 Prozent über dem Vorjahr (3,26 Mio. EUR). Im Personalaufwand sind Abfindungszahlungen sowie Zuführungen zu Rückstellungen für laufende Gehaltsverpflichtungen gekündigter Arbeitsverhältnisse enthalten. Die Zahlungen stehen im Zusammenhang mit personellen Veränderungen im Vorstand und mit Reorganisationsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern konnten weiter reduziert werden. Ein verbessertes Controlling und Kostenmanagement führten im vergangenen Jahr zu einem Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 2,82 Prozent von 5,28 Mio. EUR auf 5,13 Mio. EUR. Das operative Ergebnis (EBIT) lag mit -5,57 Mio. EUR in etwa auf Vorjahreshöhe (-5,33 Mio. EUR). Das Finanzergebnis verbesserte sich von -10,02 Mio. EUR auf 3,42 Mio. EUR. Bei weitgehend stabilen Beteiligungserträgen und Zinsaufwendungen fielen in der Vorjahresperiode noch Wertberichtigungen und Ergebnisabführungen an, die dieses Jahr nicht mehr negativ belastet haben.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag bei -2,15 Mio. EUR, nach -15,35 Mio. EUR im Vorjahr. Das Ergebnis nach Steuern betrug -2,32 Mio. EUR (Vorjahr: -10,27 Mio. EUR).

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Finanzlage	2010	2009
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.414	-5.934
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-994	-9.994
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.004	1.050
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	416	-14.878
Finanzmittelfonds am 01.01.	4.690	19.568
Finanzmittelfonds am 31.12.	5.106	4.690

## Vermögenslage

Aktiva	31.12.2010		31.12.2009	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	137	0,29	202	0,38
Sachanlagen	635	1,35	677	1,28
Finanzanlagen	19.024	40,39	18.505	35,05
Vorräte	431	0,92	499	0,95
Forderungen und sonst. Vermögenswerte	21.767	46,21	28.221	53,45
Liquide Mittel	5.106	10,84	4.690	8,89
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.100</b>	<b>100,00</b>	<b>52.793</b>	<b>100,00</b>

Passiva	31.12.2010		31.12.2009	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	18.497	39,27	20.819	39,43
Rückstellung	4.373	9,29	4.513	8,55
Verbindlichkeiten	24.230	51,44	27.461	52,02
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.100</b>	<b>100,00</b>	<b>52.793</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2010 verminderte sich gegenüber dem Jahresende 2009 um 10,8 Prozent von 52,79 Mio. EUR auf 47,10 Mio. EUR.

Auf der Aktivseite haben sich überwiegend die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und die sonstigen Vermögensgegenstände gemindert.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital per Ende 2010 auf 18,50 Mio. EUR (Vorjahr: 20,82 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote blieb mit 39,3 Prozent beinahe unverändert. Der Rückgang der Verbindlichkeiten um 3,2 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus geringeren Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

## Mitarbeiter

Kompetente, engagierte und qualifizierte Mitarbeiter sind die Basis unseres Erfolges. Sie sind der ausschlaggebende Wettbewerbsfaktor, mit dem wir unsere Position als führendes Fondsemissionshaus und Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien sichern wollen. Wir setzen beim Wettbewerb um die besten Mitarbeiter auf ein motivierendes Arbeitsumfeld und hohe Eigenverantwortung. Eine ergebnisorientierte Personalführung, die grundsätzliche Gültigkeit der Vertrauensarbeitszeit wie auch die starke Projektorientierung einer Matrix-Organisation dokumentieren unsere Arbeitsphilosophie.

Generell setzt die Hahn Gruppe auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. In regelmäßig stattfindenden Personalentwicklungsgesprächen stellen wir sicher, dass jeder Mitarbeiter individuell gefördert wird und damit die notwendigen Impulse für seine persönliche Entwicklung erhält. Die angebotenen Fortbildungsmodule beinhalten die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter und variieren in einer Bandbreite, die von eintägigen Inhouse-Schulungen bis hin zu mehrjährigen, international durchgeführten Postgraduierten-Programmen reicht.

Die Anzahl der Mitarbeiter betrug im Jahresdurchschnitt 28 Personen. Im Vorjahr betrug der Jahresdurchschnitt 32 Mitarbeiter.

## Vergütungsbericht

### Aufsichtsratsvergütung

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 40 TEUR. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von 1.000 EUR 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 Eineinhalbfache der festen und variablen Vergütungen. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern ihre angemessenen Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können. Ebenso stellt sie den Mitgliedern eine D & O - Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

### Vorstandsvergütung

Die Verträge der Vorstände Michael Hahn, Thomas Kuhlmann und Dr. Michael Nave 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 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. EUR der Gesellschaft übersteigt.

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

49 % 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. EUR 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. EUR 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. EUR übersteigt.

Der Vertrag des bis zum 28. Dezember 2010 aktiven Vorstands Dr. Michael Nave enthielt als Nebenleistung zusätzlich die Erstattung der Heimflüge sowie die Bereitstellung einer Dienstwohnung in Büronähe in Höhe von bis zu 40.000 EUR p.a..

Der Vertrag des nur noch im Januar 2010 aktiven Vorstands Bernhard Schoofs sah neben dem Festgehalt und den gleichen Nebenleistungen wie Thomas Kuhlmann eine Tantiemenregelung vor. Diese Tantieme berechnete sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Sie betrug 5% bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 20% des Gezeichneten Kapitals der Gesellschaft übersteigt. Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entstand wie folgt:

Der erste Teil der Tantieme war auf 100% der jährlichen Fixvergütung für das Geschäftsjahr begrenzt; der Auszahlungsanspruch entstand und war fällig zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr.

Der die jährliche Fixvergütung übersteigende Anteil der Tantieme kam nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden Geschäftsjahre ein Ergebnis vor Steuern (EBT) erreicht wird, das 20 % des jeweiligen Gezeichneten Kapitals der Gesellschaft überstieg. Der zweite Teil der Tantieme ist der Höhe nach auf 50 % der jährlichen Fixvergütung beschränkt. Der Auszahlungsanspruch entsteht und ist fällig zum 31. März des dritten Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses.

Die Vereinbarung zur Aufhebung des Dienstvertrages mit Bernhard Schoofs sieht als Abfindung die Zahlung der festen monatlichen Vergütung in monatlichen Teilbeträgen bis zum 01. Juli 2010 und die Restzahlung der festen Vergütung, die ihm dann noch bis Ende der Restlaufzeit seines Vertrages zugestanden hätte, in einer Summe abgezinst vor. Soweit er bis zu diesem Zeitpunkt sein Dienstfahrzeug nicht mehr nutzt, erhält er einen Ausgleich für den Verlust der Nutzungsmöglichkeit. Ebenfalls wurden Vereinbarungen zum Rückkauf von Fondsanteilen getroffen.

## Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB sowie Erklärung der Unternehmensführung

Das gezeichnete Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 12.000.000 EUR setzt sich ausschließlich aus 12.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 EUR. Alle Aktien verleihen die gleichen Rechte. Dem Vorstand ist zum Stichtag nur eine Beteiligung am Kapital der Gesellschaft bekannt, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreitet. Dabei handelt es sich um die Beteiligung der HAHN-Holding GmbH in Höhe von 78,98 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 83,26 Prozent an der Hahn AG. Sonderrechte, insbesondere solche, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Arbeitnehmer der Hahn AG und der Konzerngesellschaften sind nicht derart am Kapital der Hahn AG beteiligt, dass eine nicht unmittelbare Ausübung der Kontrollrechte durch die Arbeitnehmer stattfände. Aufgrund der Inhaberaktien liegen der Gesellschaft keine verlässlichen Angaben über Aktionäre und damit einen eventuellen privaten Aktienbe-

sitz 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. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung (§ 4 Abs. 4) die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu 5.000.000 EUR durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 wurde der Vorstand erneut ermächtigt, eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015.

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf unserer Internetseite [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) als Teil des Menüpunkts „Corporate Governance“ unter folgendem Link zu finden: (<http://www.hahnag.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-unternehmensfuehrung.html>)

## Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagement

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

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des (Konzern-) Abschlusses werden vom Bereich Rechnungswesen definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Die Konzernbuchhaltung ist von der Buchhaltung der konsolidierten Unternehmen personell getrennt. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen (zum Beispiel Anlagenbuchhaltung) 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 Konsolidierungssystem, in das ausnahmslos alle konsolidierten Konzernunternehmen der Hahn Gruppe eingebunden sind. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt, der von den einbezogenen Unternehmen an-zuwenden ist. Die Kontenpläne für die IFRS-Einzelabschlüsse und den Konzernabschluss sind miteinander verknüpft.

Der personelle Umfang der Buchhaltung des Konzerns und der konsolidierten Einzelunternehmen entspricht den Bedürfnissen der Hahn Gruppe. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-)Rechnungslegung unterliegt einerseits dem Rechnungswesenleiter, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und dem Rechnungswesenleiter erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

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

## Risikobericht

Die Hahn AG ist Holding der Hahn Gruppe und übernimmt die Zentralfunktionen. Eine Vielzahl der Risiken betreffen die operativ tätigen Gesellschaften der Hahn Gruppe, mit denen die Hahn AG über Ergebnisabführungsverträge verbunden ist. Somit ist die Hahn AG die wirtschaftliche Trägerin der Risiken.

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

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

## Externe und interne Risiken

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

### Umfeld- und Branchenrisiken

Als Fondshaus mit dem Investitionsschwerpunkt Einzelhandelsimmobilie ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie den nachweislich guten Track-Record von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn AG das Risiko attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die Hahn AG 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 AG verfügt über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem aktuellen Umfeld, dass das sehr stabile Konsumklima und die wirtschaftliche Belebung in Deutschland zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt haben.

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 AG 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 AG bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Gegebenenfalls, bei Vorhandensein eines geeigneten Grundgeschäfts, werden gezielt derivative Finanzsicherungsinstrumente wie etwa Zins-Swaps eingesetzt, um Zinsrisiken abzusichern.

### **Liquiditäts- und Kreditrisiken**

Die Abteilung Finanzen ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften und der Hahn AG verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten z.B. die anhaltende aktuelle Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der EURO-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die Hahn AG 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 Bankenpartnernetzwerk ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements.

### **Währungsrisiko**

Die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns sind ausschließlich in EUR 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 Systemen hat eine hohe Priorität, um eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten.

Die interne EDV-Abteilung wird durch externe EDV-Dienstleister unterstützt. Neben bestehenden Schnittstellen zwischen den eingesetzten Controllingssystemen Customer-Relation-Management (CRM), Portfolio-Management-System (PMS) und Management-Information-System (MIS) sind insbesondere Datenzugriffe und die Anbindung an Zuliefersysteme in 2010 weiter optimiert worden. Außerdem ist im Bereich Property Management ein Datenraum zur Optimierung der Verwaltung der Objekte sowie ein systematisches Mahnwesen implementiert. Insgesamt hat sich unsere integrierte Vernetzung der auf unsere Bedürfnisse ausgerichteten IT-Pakete bestens bewährt, und führt zu einer jederzeit aktuellen Information der Entscheidungsträger. Gleichzeitig werden in umfangreichen Schulungen die Fähigkeiten der Mitarbeiter in Bezug auf die Nutzung der eingesetzten Systeme weiterhin gestärkt.

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 AG. 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 AG.

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 Hahn AG und ihre Tochtergesellschaften zu binden.

### **Compliance-Risiken**

Die Hahn AG arbeitet mit vielen Objktanbietern und namhaften Kreditgebern zusammen und ist ferner an Projekten beteiligt, die von Banken finanziert werden. Wenn festgestellt wird, dass die Gesellschaft 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 AG Risiken aus Rechtsstreitigkeiten oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die Hahn AG 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 AG 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 AG könnten auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt. Die Gesellschaft bildet Rückstellungen für Umweltrisiken, wenn für die Gruppe a) eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, b) es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung einen Abfluss von Ressourcen der Gruppe erfordert, die wirtschaftlichen Nutzen beinhalten und c) eine verlässliche Schätzung der Verpflichtung vorgenommen werden kann.

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

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

Die beiden ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, sind von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 8. Juni 2010 für das Geschäftsjahr 2009 nicht entlastet worden. Die Emittentin hat Zahlungen für die betroffenen Vorstände seit Juni 2010 eingestellt

und wurde daraufhin von den beiden ehemaligen Vorständen vor dem Landgericht Köln auf Zahlung der offenen Forderungen verklagt. Die Emittentin erklärte ihrerseits jeweils die Aufrechnung mit ihren Schadensersatzansprüchen und machte im Rahmen der parteierweiternden Widerklage gegen ihre ehemaligen Vorstände als Gesamtschuldner einen die Klageforderungen übersteigenden Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung ihrer Geschäftsführungspflichten geltend. Die Emittentin regte an, die beiden Verfahren zu verbinden. Bisher hat noch keine mündliche Verhandlung stattgefunden. Die von und gegen Norbert Kuhn geführten Verfahren sind von Gesetzes wegen unterbrochen worden, da dieser am 15. März 2011 verstorben ist.

Darüber hinaus hat die Hahn AG die Gehaltszahlungen an das ehemalige Vorstandsmitglied Dr. Michael Nave seit Dezember 2010 eingestellt. Dieser wurde am 28. Dezember 2010 abberufen und das Anstellungsverhältnis aus wichtigem Grunde fristlos gekündigt. Der Gesellschaft liegt eine Klage seitens Dr. Michael Nave auf Zahlung der Gehaltsansprüche für die Monate Dezember 2010 und Januar 2011 vor. Der Forderung stellt die Hahn AG Ansprüche aus seiner Zahlungsverpflichtung über 2,3 Mio. Aktien entgegen.

### Zusammenfassung der Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der EURO-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Beschaffungs- und Absatzrisiken.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Der Fortbestand der Hahn AG ist nach Ansicht des Vorstandes durch die aufgeführten Risiken nicht gefährdet. Vielmehr besteht das Ziel die nachhaltigen Erträge zu steigern als Grundlage für die weitere Expansion der Gruppe im privaten und verstärkt im institutionellen Sektor von geschlossenen Immobilienfonds.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats vom 28. Dezember 2010 wurde Dr. Michael Nave mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund als Vorstandsmitglied abberufen. Michael Hahn wurde am 4. Januar 2011 vom Aufsichtsrat zum Vorstandsmitglied und Vorsitzenden des Vorstands der HAHN AG bestellt. Er hat daraufhin sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Mit Datum des 5. Januar 2011 wurde Robert Löer anstelle von Michael Hahn vom Amtsgericht Köln als neues Mitglied des Aufsichtsrats eingesetzt (mit Wirkung längstens bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung). Die kurzfristige Einsetzung begründete sich in der Unterbesetzung des satzungsgemäß aus 3 Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrats. In einer außerordentlichen konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates vom 7. Januar 2011 wurde schließlich Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Dr. Eckart John von Freyend zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Dr. Eckart John von Freyend bleibt Vorsitzender des Prüfungsausschusses und Robert Löer ist dort zukünftig sein Stellvertreter.

## Prognosebericht

### Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2010 ist Deutschland mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 3,6 Prozent im Rekordtempo gewachsen; die Erwerbstätigkeit hat einen neuen Höchststand erreicht. Für 2011 erwarten Experten eine Fortsetzung des Aufschwungs. Auch weltweit zeichnet sich ein positives Bild ab: Nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) von Mitte Januar 2011 wird die globale Wirtschaft im laufenden Jahr um 4,4 Prozent wachsen, stärker als bisher angenommen. Dabei wird allerdings weiterhin ein höheres Wachstumstempo für die Schwellenländer als für die traditionellen Industriestaaten erwartet, die teilweise von hoher Verschuldung und Arbeitslosigkeit betroffen sind. Für Deutschland rechnet der IWF mit einem BIP-Wachstum um 2,2 Prozent und hob damit seine bisherige Prognose um 0,2 Prozentpunkte an. Für die Eurozone wird hingegen lediglich ein durchschnittliches Wachstum von 1,5 Prozent erwartet. Die deutsche Bundesregierung beziffert den Anstieg des realen BIP 2011 in ihrem Jahreswirtschaftsbericht auf 2,3 Prozent. Insbesondere die Binnennachfrage – getragen von dem Beschäftigungsaufschwung – wird das Wachstum 2011 maßgeblich vorantreiben. Auch für 2012 ist mit einer Fortsetzung der guten Wirtschaftsentwicklung zu rechnen. So erwartet der IWF für Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 2,0 Prozent.

Die erfreuliche Entwicklung am Arbeitsmarkt und die steigenden privaten Konsumausgaben stabilisieren den deutschen Einzelhandel, für den der Handelsverband Deutschland (HDE) ein Umsatzwachstum um 1,5 Prozent erwartet. Der Anstieg der Verbraucherpreise wird dem HDE zufolge moderat ausfallen und das private Konsumverhalten nicht beeinflussen. Von der Stabilisierung im Einzelhandel profitiert auch der Einzelhandelsimmobilienmarkt: So wird laut BNP Paribas die sehr gute Entwicklung des Investmentumsatzes auch 2011 anhalten, und Handelsimmobilien werden weiterhin im Fokus der Investoren stehen. Dabei bleibt jedoch abzuwarten, ob insbesondere im Core-Segment das Angebot mit der hohen Nachfrage mithalten kann. Vor allem nachhaltig vermietete Objekte wie Shopping-Center und Geschäftshäuser in Top-Lagen bleiben gefragt. Der Vorstand der Hahn AG erwartet insbesondere aufgrund des vorhandenen Anlagekapitals und der positiven Konsumententwicklung, dass Einzelhandelsimmobilien 2011 auf rege Investorennachfrage stoßen werden. Auch bei institutionellen Investoren sind nachhaltig vermietete Objekte wie Fachmarktzentren und Shopping-Center in Zeiten von Euro-Krise und Inflationsängsten begehrt. Auch für 2012 rechnet der Vorstand der Hahn AG mit einer Fortsetzung dieses Trends.

### Chancen und Risiken für die zukünftige Unternehmens- und Geschäftsentwicklung

Die Hahn Gruppe ist in Deutschland als Fondsemissionshaus und Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien sehr gut positioniert. Der Vorstand und die Mitarbeiter werden auch in 2011 weiter mit hoher Priorität daran arbeiten, die Gesellschaft wettbewerbsfähiger zu machen, um diese gute Marktposition noch besser ausnutzen zu können.

Neben den Chancen sind wir uns aber auch des Fortbestehens wesentlicher Risiken bewusst. Aufgrund der großen Nachfrage nach Handelsimmobilien durch neue Marktteilnehmer sehen wir Hindernisse, geeignete Immobilienobjekte in ausreichendem Volumen für das Neugeschäft anbinden zu können. Stets legen wir bei Neuakquisitionen großen Wert auf die Renditesicherheit der von uns ausgewählten Projekte. Diese Immobilien sind zurzeit bei vielen Marktteilnehmern sehr begehrte Produkte auf den ansonsten sehr volatilen oder renditearmen Anlagemärkten. So können überhöhte Einkaufspreise für Core-Objekte

vorliegen, die einen Teil der angebotenen Objekte unwirtschaftlich werden lassen. Auch die Finanzierungskosten und die Verfügbarkeit von Immobilienkrediten können die planmäßige Ausweitung unseres Fondsgeschäfts beeinträchtigen. Zusammenfassend sind die Preisentwicklung auf den Beschaffungsmärkten und die Finanzierungsbedingungen die wesentlichen Faktoren, die die Erreichung unserer Prognosezahlen für das Segment Neugeschäft beeinflussen.

Im Rahmen der Planung wurde mit unterschiedlichen Annahmen und Erwartungen gearbeitet. Dabei stellt sich die Entwicklung im Segment Neugeschäft als wesentliche Determinante des Unternehmenserfolges dar. Die Gesellschaft hat deshalb verschiedene Szenarien in ihrer Prognoserechnung abgebildet. Neuakquisitionen werden nach klar strukturierten Bewertungsschemata für die verschiedenen Vertriebswege beurteilt. Wir rechnen für 2011 im privaten Fondsgeschäft mit einem Vertriebsvolumen von 80-120 Mio. EUR (Gesamtinvestitionskosten). Im institutionellen Fondsgeschäft wollen wir das Investitionsvolumen beim HAHN FCP um 100-150 Mio. EUR erhöhen. Außerdem prüfen wir derzeit aktiv die Erschließung neuer Absatzkanäle. Für das Jahr 2012 sind weitere Steigerungen der Absatzvolumina und Investitionsvolumina geplant. Im Segment Bestandsgeschäft wird das erwartete Wachstum unserer Fondsvehikel zu einem Ausbau des betreuten Immobilienvermögens und damit auch zu einer Erhöhung der Managementgebühren führen. Die Ertragslage der Hahn Gruppe wird hier von Entgelten für die Erbringung einer Vielzahl von Dienstleistungen rund um die Immobilienfonds bzw. Immobilienobjekte determiniert. Diese Erträge sind durch langfristige Verträge abgesichert und lassen eine verlässliche Planungssicherheit zu.

Unter Annahme der angestrebten Platzierungs- und Investitionsvolumina rechnen wir bei unveränderten Kostenstrukturen für das Geschäftsjahr 2011 mit einem leicht positiven Ergebnis und für das Geschäftsjahr 2012 mit einem weiter erhöhten Ergebnis der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG .

## Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2010 enthält folgende Schlussfolgerung des Vorstands:

„Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2010 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Maßnahmen im Sinne von § 312 Abs. 1 AktG wurden im Geschäftsjahr 2010 nicht getroffen oder unterlassen“.

Bergisch Gladbach, 25. März 2011

gez. Michael Hahn  
(Vorstandsvorsitzender)

gez. Thomas Kuhlmann  
(Vorstand)

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 29. März 2011

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg  
Wirtschaftsprüfer

Schlüter  
Wirtschaftsprüfer

HAHN-Immobilien-Beteiligungs-AG

Bergisch Gladbach, den 3. September 2012



---

Michael Hahn



---

Thomas Kuhlmann