



14

GESCHÄFTSBERICHT 2014

Wertarbeit
mit Handelsflächen



KENNZAHLEN

KONZERN *in Mio. Euro*

	2014	2013
Rohertrag	19,1	21,5
EBIT	6,1	8,1
Finanzergebnis	-3,3	-4,8
EBT	2,9	3,3
Konzernergebnis	2,4	2,6
Managementenerlöse	13,3	10,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	0,4	3,6
Bilanzsumme	103,6	92,7
Eigenkapitalquote <i>in Prozent</i>	34,0	35,1
Mitarbeiterzahl zum 31.12.	72	69

AKTIE

	2014	2013
Anzahl Aktien	13.001.430	13.001.430
Aktienkurs 31.12. <i>in Euro</i>	2,18	2,07
Ergebnis je Aktie <i>in Euro</i>	0,18	0,20
Marktkapitalisierung 31.12. <i>in Mio. Euro</i>	28,3	26,9
WKN/ISIN	600670/DE0006006703	



WELAU ARCADEN, WEDEL BEI HAMBURG
Pluswertfonds 163

Der neue Publikums-AIF ist seit Januar 2015 in der Platzierung. Der Immobilienfonds investiert rund 35 Mio. Euro in ein Nahversorgungszentrum in der Metropolregion Hamburg.

1,49 Mio. m²

Mietfläche werden von der Hahn Gruppe für private und institutionelle Anleger gemanagt.

96,7 Prozent

Vermietungsquote unterstreichen die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios.

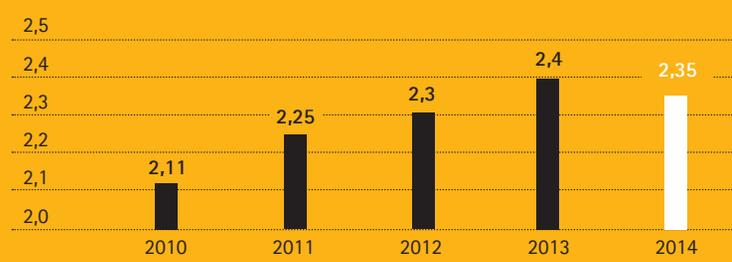
FONDSGESCHÄFT

	2014	2013
Anzahl aufgelegte Pluswertfonds <i>kumuliert</i>	172	172
Gezeichnetes Eigenkapital institutionelle Kunden <i>in Mio. Euro</i>	160	97
Gezeichnetes Eigenkapital Privatkunden <i>in Mio. Euro</i>	-	26
Anzahl Privatkunden	3.676	3.711

IMMOBILIEN MANAGEMENT

	2014	2013
Verwaltetes Immobilienvermögen <i>in Mrd. Euro</i>	2,35	2,40
Verwaltetes jährliches Mietvolumen <i>in Mio. Euro</i>	157	165
Vermietungsleistung <i>in m²</i>	193.000	169.000

ASSETS UNDER MANAGEMENT *im Zeitraum 2010–2014 in Mrd. Euro*



LIFE-CENTER, MÜNCHEN

2014 konnte der HAHN FCP das Einkaufszentrum „Life“ in München erwerben. Die Hauptmieter der Handelsimmobilie sind REWE, ALDI, dm und Alnatura.

UNSER GESCHÄFTSMODELL

Die Hahn Gruppe ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Die durch die Hahn Gruppe erbrachten Managementleistungen decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab.

Die immobiliennahen Dienstleistungen reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Handelsimmobilien.

Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten sowie das Fonds Management und die Anlegerbetreuung.

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

INHALT

20



34



62



-
- 8 BRIEF AN DIE AKTIONÄRE
 - 12 BERICHT DES AUFSICHTSRATS
 - 16 DIE AKTIE
-

DIE HAHN GRUPPE

Geschäftsmodell und Ziele

- 20 UNSERE SEGMENTE
- 22 STRATEGISCHE ZIELE
- 23 ECKPFEILER UNSERER UNTERNEHMENSSTRATEGIE
- 24 HIGHLIGHTS AUS 2014
- 28 WO WIR INVESTIEREN
- 30 INVESTMENTVERMÖGEN FÜR PRIVATE UND PROFESSIONELLE ANLEGER
- 32 VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

DER KONZERNLAGEBERICHT

Zusammenfassung der Geschäftsentwicklung des Konzerns sowie der Chancen und Risiken

- 35 UNSERE KONZERNSTRUKTUR
- 36 GRUNDLAGEN DES KONZERNS
- 38 WIRTSCHAFTSBERICHT
- 40 ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE
- 48 MITARBEITER
- 49 NACHTRAGSBERICHT
- 50 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
- 55 RISIKOBERICHTERSTATTUNG BEZÜGLICH FINANZINSTRUMENTEN
- 56 INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM BEZÜGLICH DES KONZERNRECHNUNGSLEGUNGSPROZESSES
- 57 ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN
- 59 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG
- 60 VERGÜTUNGSBERICHT
- 61 VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

DER KONZERNABSCHLUSS

Detaillierte Informationen zur Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns

- 63 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG
- 64 KONZERNBILANZ
- 66 ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS
- 67 KONZERNKAPITALFLUSS-RECHNUNG
- 68 KONZERNANHANG
- 131 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS
- 132 KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES (HGB)
- 133 MEHRJAHRESÜBERSICHT
- 134 GLOSSAR

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

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



MICHAEL HAHN,
Vorstandsvorsitzender



THOMAS KUHLMANN,
Mitglied des Vorstands

Die Hahn AG hat die grundsätzlich positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in 2014 genutzt, um die stabile und profitable Ertragsentwicklung der letzten vier Jahre weiter fortzusetzen. Darüber hinaus sind wichtige organisatorische Maßnahmen abgeschlossen worden, die das zukünftige Wachstum des Fondsgeschäfts in einem neuen regulativen Umfeld sicherstellen.

DEWERT ERMÖGLICHT BESTES ZEICHNUNGSERGEBNIS DER UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Bereits im ersten Halbjahr erteilte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) unserer in 2013 gegründeten Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) eine Erlaubnisbescheinigung für die Tätigkeit als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG). Die lizenzierte Gesellschaft emittiert und verwaltet zukünftig alle geschlossenen inländischen Publikums- und Spezial-Alternative Investmentvermögen (AIF) nach den Normierungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) für private und professionelle Anleger.

Bereits im Jahr der Lizenzierung konnte die DeWert rund 160 Mio. Euro Eigenkapital einwerben. Diese Steigerung gegenüber dem guten Vorjahr (123 Mio. Euro) markiert das beste Zeichnungsergebnis in der Geschichte der Hahn Gruppe. Die Zeichnungen erfolgten für zwei neu aufgelegte Spezial-AIF für institutionelle Investoren, einer davon ein Individualfonds, mit einem Zielinvestitionsvolumen von 120 Mio. Euro und 200 Mio. Euro. Die komplexeren Regulierungsaufgaben für Publikums-AIF führten dazu, dass die Vermarktung des ersten Fonds für Privatkunden in den Jahresbeginn 2015 verschoben wurde.

ASSET- UND FONDS-MANAGEMENT MIT STARKEN ECKDATEN

Die Vermietungsleistung konnte das vierte Jahr in Folge deutlich zulegen. So schloss das Asset Management der Hahn Gruppe Neuverträge und Nachträge über eine Fläche von rund 193.000 m² ab (Vorjahr: 169.000 m²). Das gute Vermietungsergebnis spiegelt die durchweg stabile Nachfrage des großflächigen Einzelhandels nach attraktiven Mietflächen wider. Gerade unsere Ankermieter haben oft ein großes Interesse daran, ihre Mietverträge vorzeitig langfristig zu verlängern bzw. bringen sich frühzeitig als Nachmieter von attraktiven Bestandsflächen ins Gespräch.

Die Hahn Gruppe war auch am Transaktionsmarkt sehr aktiv. So wurden in 2014 Handelsimmobilien mit einem Gesamtvolumen von rund 145 Mio. Euro erworben. Darüber hinaus wurde das günstige Marktumfeld genutzt, um Immobilien zu veräußern, die nicht mehr zur Investmentphilosophie der Kunden passen. Veräußert wurde ein Investitionsvolumen von insgesamt rund 97 Mio. Euro. Das durch die Hahn Gruppe gemanagte Immobilienvermögen belief sich zum 31. Dezember 2014 auf rund 2,4 Mrd. Euro. Die Vermietungsquote lag mit rund 97 Prozent auf einem weiterhin hohen Niveau.

PROGNOSE EINGEHALTEN – TROTZ LEICHTEN GEWINNRÜCKGANGS

Die operative Entwicklung im Bestandsmanagement profitierte vom deutlichen Ausbau der Managementenerlöse. Gestiegene Asset Managementenerträge aus der Neu- und Nachvermietungstätigkeit sowie ein Zuwachs bei den Gebühreneinnahmen aus dem Portfolio- und Fonds Management beförderten die Erlöse um rund 28 Prozent auf 13,3 Mio. Euro. Die Zuwächse im Bestandsmanagement konnten die fehlenden Erträge aus dem verzögerten Vermarktungsbeginn beim Neugeschäft mit Privatkunden nicht ganz ausgleichen. Der Rohertrag verringerte sich von 21,5 Mio. Euro auf 19,1 Mio. Euro. Das Konzernergebnis lag mit einem Gewinn von 2,4 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahr (2,6 Mio. Euro). Die Eigenkapitalausstattung erhöhte sich innerhalb eines Jahres von 32,6 Mio. Euro auf 35,2 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote ging aufgrund einer Bilanzverlängerung leicht zurück und belief sich zum Jahresende auf 34,0 Prozent (Vorjahr: 35,1 Prozent).

TRANSPARENZ UND KAPITALMARKT-ORIENTIERUNG BLEIBEN IM FOKUS

Mit Wirkung zum 18. Februar 2015 wurde die Börsennotierung der Hahn-Aktie im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse eingestellt. Das Delisting folgte einem sorgsam abgewogenen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat. Der wirtschaftliche Nutzen der Börsennotierung hat in unserem Fall den damit verbundenen Aufwand nicht mehr gerechtfertigt. Ein sehr geringer Streubesitz und die zugleich stabilen Beteiligungsverhältnisse der Großaktionäre ließen nicht erwarten, dass sich an dieser Situation etwas ändern würde. Unsere Aktionäre haben weiterhin die Möglichkeit, am Unternehmen beteiligt zu sein.

Als führender Asset und Investment Manager von großflächigen Handelsimmobilien und Inhaber einer lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die Hahn AG auch in Zukunft bestrebt sein, transparent und dialogorientiert über den Geschäftsverlauf und das Marktumfeld für Immobilieninvestments zu berichten. Die von der Hahn AG begebene Unternehmensanleihe und die damit verbundenen Publizitätsvorschriften werden selbstverständlich weiterhin unterstützt.

WEITER AUF WACHSTUMSKURS

In 2015 wollen wir unsere Marktposition konsequent weiter stärken und ausbauen. Das angestrebte Wachstum betrifft alle Geschäftsbereiche und beinhaltet insbesondere die Neukonzeption von Anlageprodukten für institutionelle wie auch für private Investoren.

Das Geschäftsjahr 2015 ist bereits gut angelaufen. Ende Januar konnten wir unseren ersten regulierten Publikums-AIF in die Vermarktung bringen. Der Hahn Pluswertfonds 163 investiert rund 35 Mio. Euro in ein Nahversorgungscenter in Wedel, bei Hamburg. Schon nach wenigen Wochen zeichnet sich ein zügiger Platzierungserfolg ab.

WIR DANKEN IHNEN FÜR DAS IN UNS GESETZTE VERTRAUEN!



MICHAEL HAHN
Vorstandsvorsitzender



THOMAS KUHLMANN
Mitglied des Vorstands



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

*Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,*



DR. REINHARD FREIHERR
VON DALWIGK,
Aufsichtsratsvorsitzender

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2014 der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG war von der Umsetzung der Regeln des im Juli 2013 neu in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuchs geprägt. Wir haben erfreut zur Kenntnis genommen, dass die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH bereits im April des vergangenen Jahres die Erlaubnisbescheinigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht für die Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft erhalten hat. Diese Gesellschaft darf damit zukünftig geschlossene inländische Publikums- und Spezial-Alternative Investmentvermögen (AIF) für private und professionelle Anleger im Segment Immobilien initiieren und verwalten, so dass das seit Jahrzehnten erfolgreiche Fondsgeschäft auch nach den neuen Regularien fortgesetzt werden kann. Bereits im Februar 2014 wurde der erste Spezial-AIF in Erwartung der Erlaubnis aufgelegt.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt wahrgenommen und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beratend begleitet und dessen Tätigkeiten überwacht. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend in schriftlicher wie auch mündlicher Form über die wesentlichen Aspekte der Geschäftslage, der Ertrags- und Risikolage, des Risikomanagements und der Planung. Der Aufsichtsrat war in sämtliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung eingebunden und fasste die erforderlichen Beschlüsse auf Basis der Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands, die er zuvor eingehend prüfte. Der Vorstand erläuterte auch jeweils ausführlich Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung, die ebenfalls parallel zur strategischen Ausrichtung mit dem Aufsichtsrat abgestimmt wurde. Auch außerhalb der Sitzungen standen die Mitglieder des Aufsichtsrats dem Vorstand beratend zur Seite. Insbesondere stand der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand regelmäßig in Kontakt und wurde vom Vorstand über aktuelle Themen zur Geschäftsentwicklung und über wesentliche Geschäftsvorfälle informiert.

Insgesamt fanden im Berichtsjahr 2014 vier Sitzungen des Prüfungsausschusses und zehn Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon vier Sitzungen vor Ort und sechs Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen. Der Aufsichtsrat hat zwei Beschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Der Nominierungsausschuss tagte im Berichtsjahr einmal. Alle Sitzungen des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses fanden bis auf wenige Ausnahmen in vollständiger Besetzung statt. Der Nominierungsausschuss bereitete den Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung zur Wahl der Aufsichtsratsmitglieder vor.

Gegenstand der turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats waren nach jeweiliger Vorbereitung durch den Prüfungsausschuss die Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Gesellschaft und deren Abweichung von der Planung, die Finanz- und Ertragslage und die Bewertung des Risikomanagements sowie der Compliance. Regelmäßig stand auch der aktuelle Stand der Akquise von Immobilien bzw. Anteilen an Immobiliengesellschaften auf der Tagesordnung, um diese in die neu gegründeten Spezial-Alternative Investment-Fonds oder den langjährig bestehenden Luxemburger Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund einzubringen. Der Vorstand berichtete weiterhin laufend über den Stand der Vermietungen der von der HAHN Fonds und Asset Management GmbH betreuten Fonds und die Erträge aus den wesentlichen Beteiligungen. Soweit die Grenze für zustimmungspflichtige Geschäfte nach der Geschäftsordnung für den Vorstand überschritten war, traf der Aufsichtsrat die entsprechenden Entscheidungen auf der Grundlage der vom Vorstand vorbereiteten Vorlagen und Erläuterungen.

Der Aufsichtsrat befasste sich im Jahr 2014 zudem regelmäßig mit dem Stand der von den ehemaligen Vorständen, Herrn Bernhard Schoofs und Herrn Norbert Kuhn, erhobenen Zahlungsklagen und der von Herrn Bernhard Schoofs erhobenen Feststellungsklage gegenüber der Gesellschaft sowie der von der Gesellschaft erhobenen Widerklage, die auf Schadensersatz wegen Verletzung der Geschäftsführungspflichten der ehemaligen Vorstände gerichtet war. Im Februar 2015 beschloss der Aufsichtsrat, die eingelegte Berufung gegen das den Klägern weitgehend stattgebende und die Widerklage abweisende Urteil des Landgerichts Köln nach einem Hinweisbeschluss des zuständigen Senats des Oberlandesgerichts zurückzunehmen.

Daneben befasste sich der Aufsichtsrat mit Geschäften zwischen der Gesellschaft einerseits und Aufsichtsrat- oder Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen oder ihnen persönlich nahestehenden Unternehmen andererseits, da es für diese Geschäfte nach den Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf. In diesem Rahmen stimmte der Aufsichtsrat dem Verkauf von durch Herrn Hahn und Herrn Loh gehaltenen Gesellschaftsanteilen an einen von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH verwalteten Spezial-AIF sowie dem Verkauf der durch Herrn Hahn mittelbar und unmittelbar gehaltenen Anteile an die ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH sowie die HAHN Beteiligungsholding GmbH zu. Die Kaufpreise entsprachen jeweils den aktuellen Marktpreisen. Darüber hinaus erteilte der Aufsichtsrat die Zustimmung zur Gewährung von Darlehen an Herrn Hahn, die seinem Verbleib als Gesellschafter bei zwei geschlossenen Immobilienfondsgesellschaften dienen. Ebenso stimmte der Aufsichtsrat einer Vereinbarung mit Herrn Lör zu, die die Zahlung einer marktüblichen Provision für die erfolgreiche Vermittlung eines Mietvertrags vorsah. Zu den näheren Einzelheiten verweisen wir in diesem Zusammenhang auf die Geschäfte mit nahe stehenden Personen und Unternehmen unter Punkt X. des Konzernanhangs.

In der Bilanzsitzung am 24. März 2014 billigte der Aufsichtsrat im Anschluss an die Sitzung des Prüfungsausschusses, nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Themen mit dem Abschlussprüfer Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, den Konzernabschluss nach IFRS sowie den handelsrechtlichen Jahresabschluss der AG jeweils zum 31. Dezember 2013. Er beschloss die Corporate-Governance-Erklärung und legte die Tagesordnungspunkte für die ordentliche Hauptversammlung 2014 fest, mit deren Themen sich der Aufsichtsrat auch in der Sitzung am 27. Mai 2014 beschäftigte.

Am 28. Juli 2014 genehmigte der Aufsichtsrat den Ankauf des innerstädtischen Nahversorgungszentrums „Welau Arcaden“, um dieses für den ersten Publikums-AIF nach den Regeln des neuen Kapitalanlagegesetzbuchs vorzuhalten.

Mit Beschluss vom 04. August 2014 stimmte der Aufsichtsrat nach ausführlicher Erörterung dem Beschluss des Vorstands zu, einen Antrag auf Widerruf der Zulassung der Aktien zum Börsenhandel bei der Frankfurter Wertpapierbörse zu stellen. Er teilte die Meinung des Vorstands, dass der wirtschaftliche Nutzen der Börsennotierung den damit verbundenen Aufwand nicht mehr rechtfertigt und absehbar keine Neuaufnahme von Eigenkapital über die Börse beabsichtigt ist.

In der Sitzung am 03. Dezember 2014 genehmigte der Aufsichtsrat nach Vorbereitung durch den Prüfungsausschuss die vom Vorstand vorgelegte Planung und bewertete die Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2014.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2014

Die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den nach den International Financial Reporting Standards aufgestellten Konzernabschluss jeweils zum 31. Dezember 2014 einschließlich der jeweiligen Lageberichte geprüft und jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Gemäß der Befreiungsvorschrift des § 315 a HGB wurde auf die Aufstellung eines Konzernabschlusses nach dem Handelsgesetzbuch verzichtet.

Die Bilanz-Aufsichtsratssitzung und zuvor die Sitzung des Prüfungsausschusses fanden am 24. März 2015 unter Teilnahme der Abschlussprüfer statt. In diesen Sitzungen wurden die Jahresabschlussunterlagen und die Prüfberichte mit dem Vorstand erörtert und auch die Abschlussprüfer stellten die wesentlichen Prüfungsergebnisse vor, erteilten ergänzende Auskünfte und standen für weitere Fragen zur Verfügung. Der Abschlussprüfer berichtete über den Umfang und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und insbesondere darüber, dass der Vorstand die nach § 91 Abs. 2 AktG geforderten Maßnahmen zur Einrichtung eines Risikoüberwachungs- und Risikomanagementsystems in geeigneter Weise getroffen hat und dass dieses geeignet ist, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen. Schwerpunkte der Prüfung waren daneben u. a. die Bilanzierung und Bewertung der von der Gesellschaft gehaltenen Gesellschaftsanteile sowie der Forderungen, die Entwicklung des RREBO-Joint Ventures sowie die Abwicklung der Immobilientransaktionen für den HAHN FCP und die neu gegründeten Spezialfonds nach dem Kapitalanlagegesetzbuch. Der Aufsichtsrat schloss sich nach Beratung der Ausführungen des Vorstands zu den Lageberichten und nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernjahresabschlusses, des Lageberichts sowie des Konzernlageberichts dem Ergebnis der Prüfungen durch den Jahresabschlussprüfer an, erhob keine Einwände und billigte den Jahres- und Konzernabschluss. Damit war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands, keine Dividende auszuschütten, hat sich der Aufsichtsrat nach Prüfung angeschlossen.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT 2014

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, prüfte ebenfalls den vom Vorstand nach § 312 AktG erstellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) und stand auch zu Erläuterungen in der Sitzung des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats am 24. März 2015 zur Verfügung.

Der Abschlussprüfer hat nach dem Ergebnis seiner Prüfung keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht erhoben und erteilte daher folgenden Bestätigungsvermerk:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Der Aufsichtsrat stimmte dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu und erhob gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlussklärung des Vorstands keine Einwände.

WECHSEL IN DEN GREMIEN

Die Besetzung des Aufsichtsrats und der Ausschüsse blieb unverändert. Mit Beschlüssen der Hauptversammlung vom 27. Mai 2014 wurden sowohl Frau Bärbel Schomberg als auch Herr Wolfgang Erbach zu weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt, nachdem sie zuvor bis zum Ablauf dieser ordentlichen Hauptversammlung gerichtlich bestellt worden waren.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre wertvolle Arbeit und ihr großes Engagement im vergangenen Geschäftsjahr.

Für den Aufsichtsrat



DR. REINHARD FREIHERR VON DALWIGK
Vorsitzender
Bergisch Gladbach, 24. März 2015

DIE AKTIE

Der deutsche Leitindex DAX ist 2014 kaum von der Stelle gekommen. Im Januar mit 9.552 Punkten gestartet, bewegte sich das Börsenbarometer im Jahresverlauf innerhalb einer Bandbreite von 8.355 bis 10.093 Punkten. Dabei nahm die Volatilität an den Aktienmärkten in der zweiten Jahreshälfte spürbar zu, ausgelöst durch den politischen Krisenherd Russland/Ukraine. Zum Jahresende 2014 konnte der DAX schließlich ein kleines Plus von 2,7 Prozent verbuchen. Der breite deutsche Aktienmarkt, abgebildet durch den C-DAX, entwickelte sich mit einem Kursplus von 3,1 Prozent kaum besser als der Leitindex.

EUROPÄISCHE AKTIEN IM SEITWÄRTSTREND

Europaweit betrachtet war die Kursentwicklung insgesamt uneinheitlich. Der europäische Leitindex Euro Stoxx 50 legte um rund 1 Prozent zu. Deutlich besser entwickelten sich die Aktienkurse in Übersee. Der nordamerikanische Börsenindex S & P 500 erhöhte sich um rund 13 Prozent. Bei der Börse Shanghai war sogar ein Zuwachs von rund 50 Prozent zu verzeichnen. Durchweg positiv war die Entwicklung auch an den meisten Anleihemärkten. So erreichten beispielsweise langlaufende Staatsanleihen der Eurozone 2014 einen Gesamtertrag von rund 27 Prozent. Sie profitierten von einer expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank.

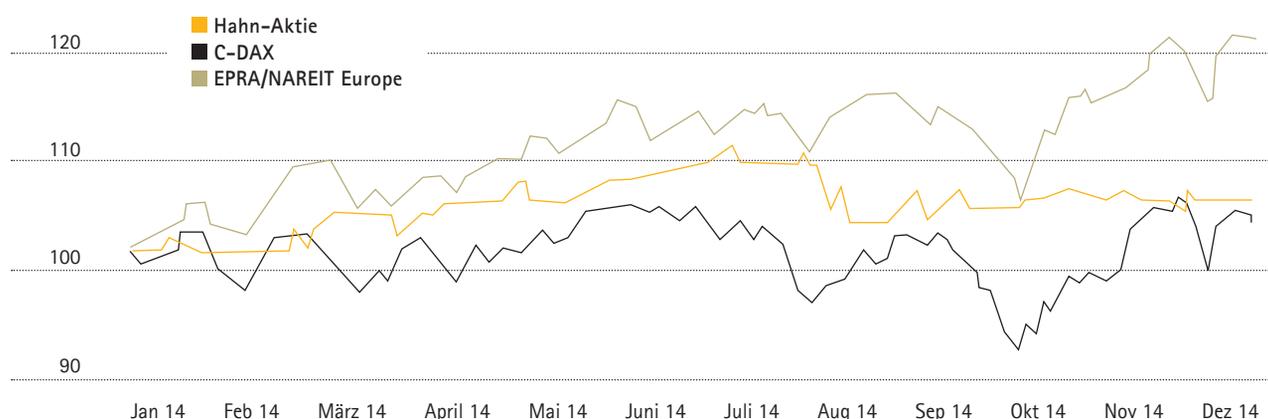
HAHN-AKTIE MIT EINSTELLEM KURSANSTIEG

Trotz der wenig dynamischen Entwicklung an den europäischen Aktienmärkten zeigten Immobilienaktien eine sehr positive Performance in 2014. Angetrieben von Übernahmefantasien und niedrigen Kapitalmarktzinsen verzeichnete der Börsenindex für deutsche Immobilienaktien, DIMAX, ein Kursplus von 38,7 Prozent. Auch europäische Immobilienaktien legten deutlich zu. Der Index für die größten europäischen Immobilienaktien, EPRA/NAREIT Europe, verbesserte sich um 20,3 Prozent. Damit koppelten sich Immobilien-Aktien von anderen börsennotierten Branchen deutlich ab. Die Hahn-Aktie konnte den Gesamtmarkt in der Kursentwicklung ebenfalls übertreffen. Im Jahresverlauf lag das Hoch der Aktie bei 2,29 Euro und das Tief wurde bei 2,07 Euro markiert. Mit einem Jahresschlussstand von 2,18 Euro wurde ein Kursplus von 5,3 Prozent erzielt.

KEINE DIVIDENDENZAHLUNG FÜR 2014

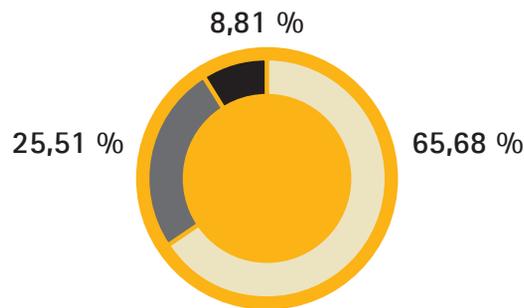
Die Hahn AG wird für das Geschäftsjahr 2014 keine Dividende ausschütten. Die Ausschüttungspolitik zielt darauf ab, die Eigenkapitalbasis weiter zu stärken. Durch die Thesaurierung von Erträgen wollen wir die Möglichkeit erhalten, das Wachstum des Unternehmens verstärkt durch eigene Mittel voranzutreiben und die Bilanzrelationen weiter zu verbessern. Auf diesem Wege schaffen wir langfristig den größten Mehrwert für unsere Aktionäre.

KURSVERLAUF DER HAHN-AKTIE 2014, INDEXIERT



Quelle: Comdirect

AKTIONÄRSSTRUKTUR



- Michael Hahn und Familie (inkl. HAHN-Holding GmbH)
- Aktienpool Hamm / Götzen
- Free Float gemäß Definition Deutsche Börse

Quelle: Hahn Gruppe

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG liegt bei 13.001.430 Euro bzw. 13.001.430 Aktien. Michael Hahn und Familie hielten am 31. Dezember 2014 direkt bzw. indirekt über die HAHN-Holding GmbH insgesamt 65,68 Prozent der ausstehenden Aktien. Weitere 25,51 Prozent des Grundkapitals wurden gemäß der veröffentlichten Stimmrechtsmitteilungen von den Aktionären Felicitas Hamm, geborene Loh, und Götzen Vermögensverwaltung GbR über einen Poolvertrag gehalten. Nach Definition der Deutschen Börse errechnete sich so ein Free Float in Höhe von 8,81 Prozent der ausstehenden Aktien.

HAHN-ANLEIHE MIT STABILER KURSENTWICKLUNG

Für die seit 2012 an der Börse Düsseldorf notierte Hahn-Anleihe wurde durch die Hahn Gruppe ein Kreditrating beauftragt, das in 2014 zum zweiten Mal erneuert wurde. Die Ratingagentur Scope bestätigte am 4. September 2014 das Anleherating A-, mit stabilem Ausblick. Ausgestattet mit einem Zinskupon von 6,25 Prozent wurde die Hahn-Anleihe zum Jahresende 2014 an ihrem Haupthandelsplatz Düsseldorf zu einem Kurs von 106 Prozent gehandelt.

Aufgrund der Anwendung einer neuen Ratingmethodik wurde das Scope-Rating am 10. März 2015 neu mit BBB- eingestuft. Ganz unabhängig von der angeführten Neueinstufung hat die Hahn Gruppe im Januar 2015 eine Einstellung der Rating-Tätigkeit bei Scope beantragt. Diesem Wunsch wurde am 10. März 2015 entsprochen. Hintergrund ist der Wechsel der Hahn-Anleihe in das von der Börse Düsseldorf neu geschaffene Segment „Primärmarkt“. Dieses Segment zielt auf eine verbesserte Risikotransparenz ab und orientiert sich an den Forderungen von Anlegerschützern. Die in dem Primärmarktsegment vertretenen Unternehmen publizieren ihre Finanzkennzahlen zukünftig gemäß den Standards der DVFA-Bondkommunikation und veröffentlichen herausgehobene Beschreibungen der Anleihe-Konstruktionen, der Covenants und sonstiger Sicherheiten. Im gleichen Zuge entfällt die Notwendigkeit von Anleihe- bzw. Unternehmensratings, die hinsichtlich ihrer Prognosequalität hinter den Erwartungen der Börse Düsseldorf zurückgeblieben sind.

DELISTING DER HAHN-AKTIE ZUM 18. FEBRUAR

Mit Wirkung zum 18. Februar 2015 wurde die Börsennotierung der Hahn-Aktie eingestellt. Die Hahn AG hatte zuvor mit einem Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 4. August 2014 bei der Frankfurter Wertpapierbörse das Delisting der Hahn-Aktie beantragt. Begründet wurde der Antrag mit dem geringen Streubesitz und den stabilen Beteiligungsverhältnissen der Großaktionäre. Auch nach dem Delisting besteht für Aktionäre bis auf Weiteres die Möglichkeit, Anteile zu kaufen oder zu verkaufen. Die SCHNIGGE Wertpapierhandelsbank hat die Hahn-Aktie Ende Februar 2015 in den Telefonhandel aufgenommen und stellt dort An- und Verkaufskurse. Außerdem haben verkaufswillige Aktionäre die Möglichkeit, sich direkt an die Hahn AG zu wenden. Diese wird sich ggf. um die Vermittlung eines Käufers der Aktien bemühen.

Die Hahn AG beabsichtigt, auch in Zukunft transparent und kapitalmarktorientiert über den Geschäftsverlauf und das Marktumfeld zu berichten. Als einer der führenden Asset- und Investment Manager von Handelsimmobilien in Deutschland ist diese Philosophie ein fester Bestandteil der Kundenkommunikation. Die von der Hahn AG begebene Unternehmensanleihe und die damit verbundenen Publizitätsvorschriften werden selbstverständlich weiterhin unterstützt.

KENNZAHLEN HAHN-AKTIE	2014	2013
Jahresschlusskurs <i>in Euro</i>	2,18	2,07
Höchstkurs <i>in Euro</i>	2,29	2,40
Tiefstkurs <i>in Euro</i>	2,07	1,76
Anzahl der Aktien <i>in Stück</i>	13.001.430	13.001.430
Marktkapitalisierung <i>in Mio. Euro</i>	28,3	26,9
Ergebnis je Aktie <i>in Euro</i>	0,18	0,20
WKN		600670
ISIN		DE0006006703
Börsensegment*		General Standard
Designated Sponsor*		Schnigge
Haupthandelsplatz*		XETRA
Weitere Börsenplätze*		Berlin-Bremen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart
Erstnotiz		30.10.2006

* Die Börsennotierung wurde mit Wirkung zum 18. Februar 2015 eingestellt.

DIE HAHN GRUPPE

Geschäftsmodell und Ziele





OLIVER LUCKEY, Risiko Manager bei der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

„Klar strukturierte Prozesse und ein funktionierendes Risiko Management bilden die Erfolgsbasis unserer Arbeit. So können wir uns auf die Wertschöpfung des Immobilienportfolios konzentrieren.“

DIE HAHN GRUPPE

Geschäftsmodell und Ziele

SEIT 1982 IST DIE HAHN GRUPPE EIN ERFOLGREICHER ASSET UND INVESTMENT MANAGER VON EINZELHANDELSIMMOBILIEN. Mit unseren immobilien- und kapitalmarktnahen Dienstleistungsbausteinen erreichen wir den bestmöglichen Ertrag für unsere privaten und institutionellen Anleger. Unsere langfristigen strategischen Ziele weisen den Weg zu einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts.

UNSERE SEGMENTE



UNSERE LEISTUNGSBEREICHE

- + RESEARCH UND PORTFOLIO MANAGEMENT
 - Standort-, Markt- und Objektanalyse
 - Zielgruppenanalyse
 - Betreiberanalyse
 - Marktentwicklungsanalyse
- + AKQUISITION VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN SOWIE VON IMMOBILIEN-OBJEKTGESELLSCHAFTEN
- + PROJEKTENTWICKLUNG IM PARTNERSCHAFTSMODELL
- + VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN
- + FONDSKONZEPTION
- + BESCHAFFUNG VON EIGENKAPITAL
- + BESCHAFFUNG VON FREMDKAPITAL
- + FONDS MANAGEMENT, ANLEGERBETREUUNG
- + BESTANDSHALTUNG VON IMMOBILIEN
- + ASSET MANAGEMENT
 - Bestandsentwicklung
 - Revitalisierung, Neupositionierung
 - Standortoptimierung
 - Vermietungskonzepte und deren Realisierung
 - Neu- und Nachvermietung
- + CENTER MANAGEMENT
- + PROPERTY MANAGEMENT (kaufmännisch, technisch, infrastrukturell)
- + NEUPLATZIERUNG, VERKAUF VON IMMOBILIEN

243 Mio.

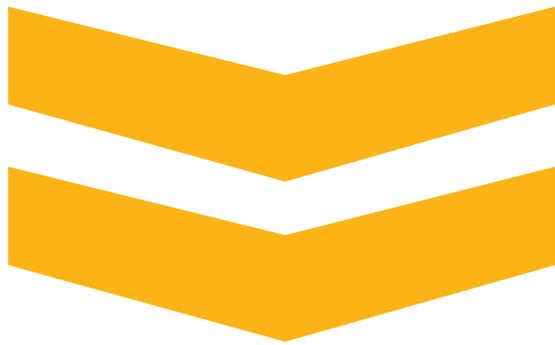
Euro An- und Verkäufe von Handelsimmobilien. Dieses Transaktionsvolumen tätigten wir in 2014 für private und institutionelle Investoren.

3.676

private Anleger, die aktuell in Pluswertfonds der Hahn Gruppe investiert sind, setzen auf Handelsimmobilien als ihre Assetklasse und investieren aktuell.

13,3 Mio.

Euro Managementenerlöse, die wir aus der Verwaltung des betreuten Immobilienvermögens erzielen.



STRATEGISCHE ZIELE BIS 2017

+ SICHERUNG UND STÄRKUNG

der führenden Marktposition im
Branchensegment

+ AUSBAU

des verwalteten Vermögens

+ ANNÄHERUNG

der wiederkehrenden Einnahmen an die
fixen Kosten

+ VERBREITERUNG DES ANGEBOTS

an Immobilienfonds und Anlagevehikeln

+ STÄRKERE INDIVIDUALISIERUNG

der Investmentangebote

+ PRÜFUNG

von Neukonzeptionen im opportunistischen
Bereich

+ ENTWICKLUNG

von Innovationspotenzialen im Segment
der Handelsimmobilien

DAS MANAGEMENT DER HAHN GRUPPE



JÖRN BURGHARDT
DeWert Deutsche
Wertinvestment
GmbH

Geschäftsführer
Markt



LARS HEESE
HAHN Fonds
Invest GmbH

Geschäftsführer



*BEATE MEURER-
KIRCHLOH*
HAHN-Immobilien-
Beteiligungs AG

Leiterin Unterneh-
mens- und Immobili-
enfinanzierung



UWE DE VRIES
DeWert Deutsche
Wertinvestment
GmbH

Geschäftsführer
Marktfolge



ECKPFEILER UNSERER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

1. SPEZIALISIERUNG

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

2. MAXIMALE WERTSCHÖPFUNG

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

3. FULL SERVICE IM FONDSGESCHÄFT

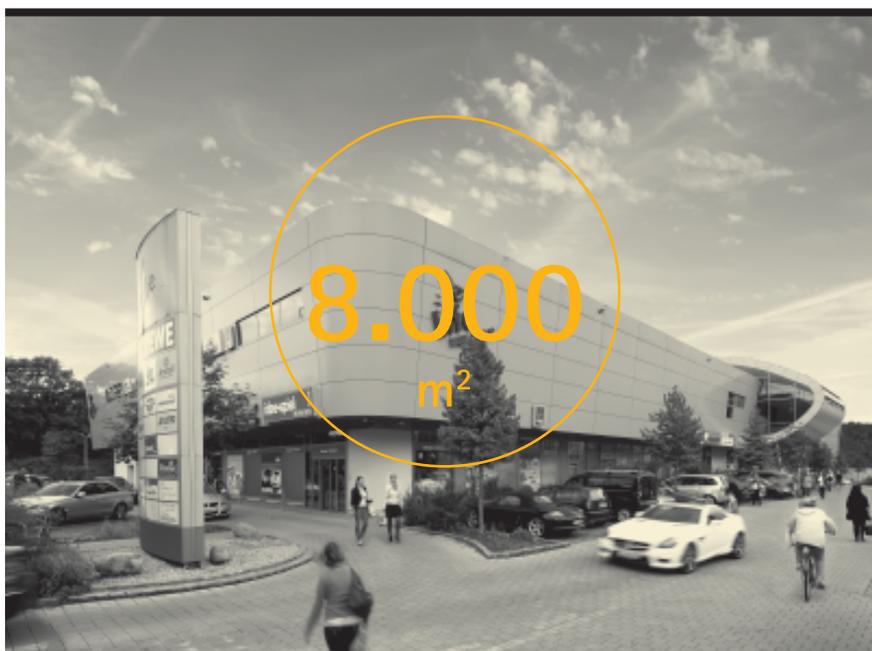
Die Hahn Gruppe ist ein Full-Service-Fonds-Manager für private und institutionelle Investoren. Hahn bietet fondsbasierte Investmentprodukte aus dem Segment der Einzelhandelsimmobilien an, die nicht nur professionell konzipiert, sondern nach der Platzierung auch wertmaximierend gemanagt werden.

4. KONSEQUENTE QUALITÄTSORIENTIERUNG

Die Hahn Gruppe hat den Anspruch, alle von ihr erbrachten Dienstleistungen in einer Qualität zu erbringen, die deutlich über den Branchenstandards liegt. Nur so lässt sich die Positionierung als Marktführer im Asset und Investment Management großflächiger Handelsimmobilien nachhaltig sichern.

2014

HIGHLIGHTS AUS DEM GESCHÄFTSJAHR. Viertgrößter Bestandsmanager Der Bundesverband für Sachwerte und Investmentvermögen (bsi) veröffentlicht im Februar 2014 eine Rangliste seiner Mitgliedsunternehmen in Bezug auf das verwaltete Eigenkapital, unterteilt nach Vermögensarten. Die Hahn Gruppe platziert sich im Privatkundengeschäft unter den Top 4 der Emissionshäuser für die Assetklasse „Inländische Immobilien“. Das gesamte Bestandsvolumen der vom bsi vertretenen Fondsgesellschaften beläuft sich in diesem Segment auf rund 13 Milliarden Euro Eigenkapital.



AKQUISITION IN MÜNCHEN-NEUPERLACH

Die Hahn Gruppe erwirbt im Februar das Fachmarktzentrum „Life“ in München-Neuperlach für den institutionellen Fonds HAHN FCP.

Die Mietflächen von rund 8.000 m² sind langfristig vermietet, mit einer vertraglichen Restlaufzeit von durchschnittlich zehn Jahren. Die Immobilie verfügt über eine anspruchsvolle Architektur und erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion im Stadtteil Neuperlach.

Erster Spezial-AIF aufgelegt

Im Februar legt die Hahn Gruppe über ihre Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH ihren ersten Spezial-AIF nach dem Mitte 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuch auf. Der Fonds mit dem Namen HAHN PRIMUS investiert in langfristig vermietete, großflächige Einzelhandelsimmobilien.

Gleich zu Beginn werden 60 Mio. Euro von professionellen und semi-professionellen Anlegern gezeichnet. Der Fonds wird im weiteren Jahresverlauf fünf Immobilienobjekte erwerben.

Im April wird der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, einer Tochtergesellschaft der Hahn Gruppe, die Erlaubnisbescheinigung für die Tätigkeit als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft erteilt. Die Gesellschaft darf somit geschlossene inländische Publikums- und Spezial-Alternative Investmentvermögen verwalten.

Optimismus bei Handel und Investoren

Die Hahn Gruppe befragt im Zuge ihres Updates zum HAHN Retail Real Estate Report Experten der Immobilienbranche zum Investmentmarkt für Handelsimmobilien.

63 %

der befragten Investoren wollen demnach tendenziell zukaufen – deutlich mehr als im Vorjahr (47 %).

Zweiter Spezial-AIF aufgelegt

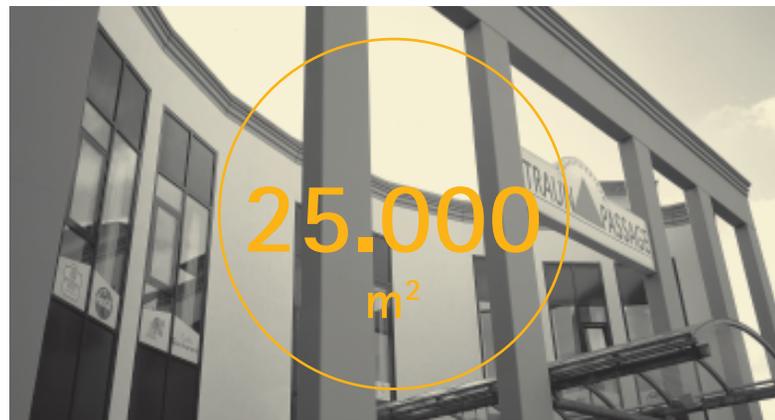
Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH legt im Mai 2014 mit dem HAHN VZWL bereits den zweiten Spezial-AIF der Hahn Gruppe auf.

200 Mio. Euro

Zielvolumen weist dieser auf und ist als Individualfonds für ein deutsches Versorgungswerk konzipiert.

EXPANSION IN TRAUNREUT

Das Asset Management der Hahn Gruppe schließt zwei Mietverträge für den von ihr gemanagten institutionellen Fonds MEAG German Super Stores im Namen und Auftrag der MEAG mit Drogerie Müller und dem regionalen Büro-Ausstatter Kaut-Bullinger in der Traunpassage, Traunreut, ab. Der Vermietungserfolg ist Teil des Aufwertungskonzepts für das knapp 25.000 m² große Einkaufszentrum. » www.traunpassage.com



HAHN GRUPPE BAUT VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN AUS

Die Hahn Gruppe blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2014 zurück. Das vom Unternehmen betreute Immobilienvermögen (2,4 Mrd. Euro) konnte weiter ausgebaut werden, auch wenn die durch die Einführung des KAGB veränderten Genehmigungsgrundlagen für Neuprodukte zu einem leichten Rückgang des Rohertrags führten.



HAHN RETAIL REAL ESTATE REPORT

Mitte September veröffentlicht die Hahn Gruppe ihren neuen Marktbericht 2014/2015.

Mitte September veröffentlicht die Hahn Gruppe ihren neuen Marktbericht 2014/2015. Der Report stellt die positive Umsatzerwartung des deutschen Einzelhandels heraus und beschreibt zusätzlich ein steigendes Kaufinteresse von Immobilieninvestoren. Der Marktbericht wird jährlich in Zusammenarbeit mit CBRE und GfK GeoMarketing erstellt und beschreibt Trends im Einzelhandel und auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien.

HAHN GERMAN RETAIL PROPERTY DAY

Die Hahn Gruppe veranstaltet einmal im Jahr den HAHN German Retail Property Day. An diesem Tag werden mit rund 200 Geschäftspartnern und Handelsexperten die neuesten Entwicklungen im Einzelhandel und am Einzelhandelsinvestmentmarkt diskutiert.

Am 17. September findet mit dem HAHN German Retail Property Day zum sechsten Mal eine hochkarätige Fachtagung der Hahn Gruppe statt. Präsentiert wird die neunte Ausgabe des HAHN Retail Real Estate Reports. Darüber hinaus werden zahlreiche Vorträge zum Thema „Zukunft des Einzelhandels und der Einzelhandelsimmobilie“ gehalten.



MESSEAUFTTRITT BEI DER EXPO REAL

Es herrscht Optimismus auf der Fachmesse EXPO REAL in München

Die mit knapp 37.000 Fachbesuchern größte europäische Messe für Immobilieninvestments findet einmal jährlich in München statt. Die Hahn Gruppe ist auf einer Gemeinschaftsfläche innerhalb der Metropolregion Köln/Bonn präsent und organisiert am ersten Messetag eine Diskussionsrunde zum Thema „Zukunftsaspekte des stationären Einzelhandels“, an der auch Thomas Kuhlmann, Mitglied des Vorstands, teilnimmt. Insgesamt zieht die Branche ein optimistisches Fazit.

» www.exporeal.net



ERSTER PUBLIKUMS-AIF NACH NEUEM RECHT

Am 14. Januar 2015 wird der Hahn Gruppe die Vertriebsgenehmigung für den HAHN Pluswertfonds 163 erteilt. Dieser erste Hahn-Publikums-AIF nach neuem Recht investiert rund 35 Mio. Euro in die Welau Arcaden, Wedel.

Es handelt sich dabei um ein Nahversorgungszentrum in der Metropolregion Hamburg. Mit EDEKA, C&A, ALDI, Deichmann und dem regionalen Drogeriemarkt BUDNIKOWSKY verfügt die Handelsimmobilie über attraktive und bonitätsstarke Hauptmieter.



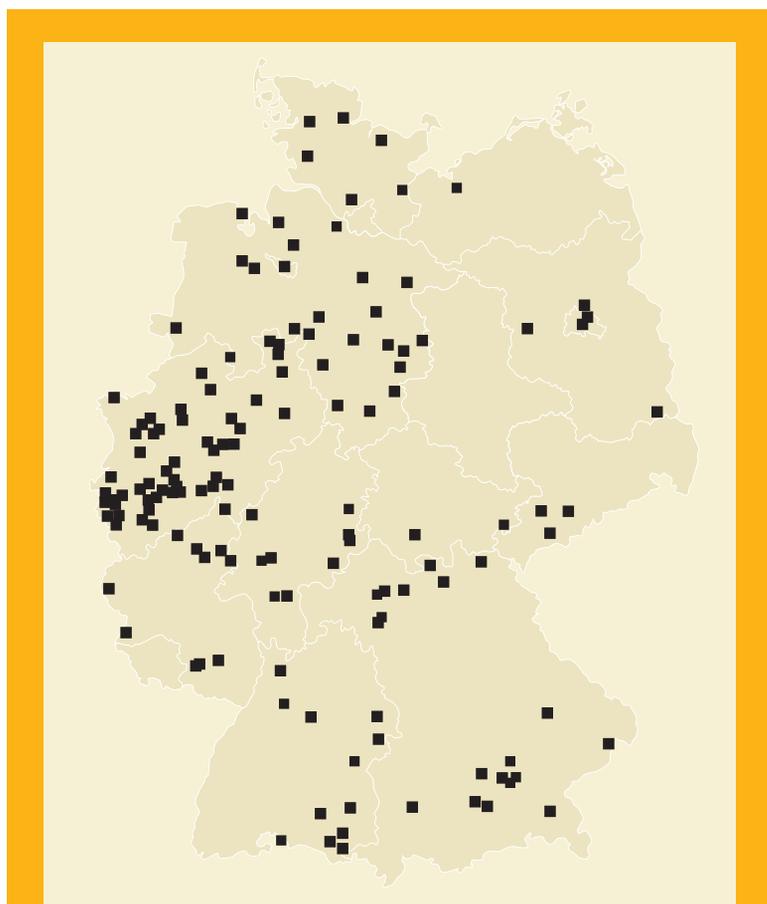
55.000 m²

HAHN VERLÄNGERT MIETVERTRÄGE MIT REAL,- IM NOVEMBER 2014

Das Asset Management der Hahn Gruppe verlängert vorzeitig fünf Mietverträge mit der Einzelhandelskette real,-. Dies betrifft die SB-Warenhäuser in Hannover-Garbsen, Erfstadt, Würzburg, Witten und Jülich mit einer Gesamtfläche von über 55.000 m². real,- bekräftigt damit die Bedeutung des großflächigen Einzelhandels und plant darüber hinaus umfangreiche Modernisierungen an den genannten Standorten. Die erfolgreichen Vermietungsaktivitäten erhöhen die Werthaltigkeit der Immobilienstandorte. Davon profitieren unsere Anleger.

WO WIR INVESTIEREN

Einzelhandelsimmobilien sind eine beliebte Nutzungsart im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien. Das hat gute Gründe. Insbesondere langfristig orientierte Investoren versprechen sich davon eine werthaltige Anlage mit stabilen und langfristig gesicherten Ausschüttungen.



VERWALTETE OBJEKTE INSGESAMT 2014: 144

12 Baden-Württemberg	22 Niedersachsen
19 Bayern	54 Nordrhein-Westfalen
2 Berlin	10 Rheinland-Pfalz
3 Brandenburg	0 Saarland
1 Bremen	3 Sachsen
0 Hamburg	0 Sachsen-Anhalt
9 Hessen	7 Schleswig-Holstein
1 Mecklenburg-Vorpommern	2 Thüringen

Dies gilt in der aktuellen Marktsituation mehr denn je: Steigende Realeinkommen, eine hohe Erwerbstätigenquote und ein positives Konsumklima – der GfK-Konsumklimaindex steht aktuell auf dem höchsten Stand der letzten 13 Jahre – sind gut für den Einzelhandel und damit für eine stabile Mieternachfrage nach attraktiven Flächen in Einzelhandelsimmobilien. Doch bedarf es stets einer genauen Analyse, um die richtigen Assets für ein ertragsstabiles und renditestarkes Investment zu identifizieren. Bei Neuinvestitionen stützen wir uns auf feststehende Auswahlkriterien, die mit individuellen Standort- und Marktanalysen verzahnt werden.

MARKTDOMINANZ ALS INVESTMENTKRITERIUM

Der Wettbewerb im stationären Einzelhandel wird intensiv geführt. Langfristig setzen sich vor allem Standorte durch, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Kleine Supermarktstandorte oder Fachmarkttagglomerationen bieten dieses Potenzial in der Regel nicht. Die Mindestgröße für ein Handelsimmobilien-Investment setzt die Hahn Gruppe für einen Verbrauchermarkt bei ca. 1.500 m² an. Fachmarkt-, Baumarkt- oder SB-Warenhaus-Investments liegen deutlich darüber. Im innerstädtischen Bereich bietet sich zusätzliche Sicherheit durch den Fokus auf 1a-Lagen oder zentrale, belebte Stadtteillagen. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichende PKW-Stellplätze aufweisen.

GÜTER DES TÄGLICHEN BEDARFS BIETEN ROBUSTE NACHFRAGE

Die Hahn Gruppe präferiert Handelsimmobilien mit einer starken Versorgungsorientierung. Dies sind beispielsweise Fachmarktzentren mit einem großen Anteil an Waren des täglichen Bedarfs, d. h. Lebensmittel und Drogerieartikel. Zum einen ist die Konsumnachfrage hier sehr stabil und

unterliegt nur geringen Schwankungen. Zum anderen werden in diesen Branchen nur zu einem geringen Anteil Waren online verkauft, aktuell sind dies gemäß den Zahlen des Einzelhandelsverbandes HDE gerade einmal 0,4 Prozent des Gesamtumsatzes. Branchenriesen wie EDEKA, REWE oder Kaufland setzen aufgrund der einfacheren Logistikkette und der Kunden-Convenience weit überwiegend auf den stationären Einzelhandel als Absatzform.

BONITÄTSSTARKE MIETER

Unsere Hauptmieter bestehen überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, die Schwarz-Gruppe, Metro, REWE oder die Tengelmann-Gruppe. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine gute Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge ein, teilweise mit Laufzeiten von weit über zehn Jahren. Für die Investoren unserer Fonds ergeben sich daraus langfristig gesicherte Einkommensströme.

BAUNUTZUNGSORDNUNG SCHÜTZT IM AUSSERÖRTLICHEN BEREICH

Mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus den Innenstädten entgegenzuwirken, ist die Entwicklung von neuen großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich stark reglementiert. Entsprechend der gültigen Baunutzungsverordnung dürfen diese nur auf speziell ausgewiesenen Sonderflächen errichtet werden. Die restriktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt in der Praxis einen wirksamen Wettbewerbsschutz für existierende Standorte dar. So werden kaum noch neue Immobilienprojekte genehmigt, die in Wettbewerb zu den bestehenden Immobilien treten könnten.

FAVORISIERTE INVESTITIONSOBJEKTE

1. VERBRAUCHERMÄRKTE BZW. SB-WAREN-HÄUSER MIT EINER NUTZFLÄCHE AB 1.500 M²:



Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen (SB-Warenhaus). Der Objekttyp befindet sich in der Regel an PKW-orientierten Standorten.

2. BAUMÄRKTE MIT GARTENCENTER MIT EINER NUTZFLÄCHE AB 8.000 M²



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

3. FACHMARKTZENTREN BZW. EINKAUFSZENTREN MIT EINER NUTZFLÄCHE AB 5.000 M²



Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte. In

der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.

INVESTMENTVERMÖGEN FÜR PRIVATE UND PROFESSIONELLE ANLEGER

Seit bereits mehr als 30 Jahren konzipiert die Hahn Gruppe geschlossene Investmentvermögen für ihre Anleger. Den Anfang machten im Jahr 1982 die so genannten Pluswertfonds, die überwiegend für vermögende Privatkunden konzipiert wurden.

Seitdem hat sich das Spektrum der angebotenen Anlagevehikel und Investmentformen beträchtlich erweitert. Mittlerweile haben auch Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen, Family Offices und andere semi-professionelle bzw. institutionelle Investoren die Möglichkeit, in einen Immobilienfonds oder ein Sondervermögen der Hahn Gruppe zu investieren.

Kurz nach Einführung des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) hat die Hahn Gruppe eine Kapitalverwaltungsgesellschaft gegründet, um die neue Welt der regulierten Investmentvermögen von Beginn an aktiv mitzugestalten. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) ist seit 2014 BaFin-lizenziert und verfügt über die Erlaubnis zur Auflage und zum Vertrieb von geschlossenen Publikums- und Spezi-



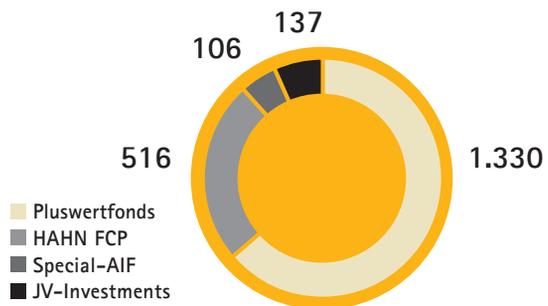
al-Alternativen Investmentfonds (AIF). Diese beiden Fondskategorien stehen im Fokus unseres Neugeschäfts mit Immobilieninvestments. In 2014 wurden bereits zwei regulierte Spezial-AIF aufgelegt. Im Januar 2015 folgte dann der erste Publikums-AIF.

Die Möglichkeiten, ein Investment zu strukturieren, sind vielfältig. Die Hahn Gruppe verfügt wie kaum ein zweiter Investment Manager über die erforderlichen Kompetenzen, um für ihre Investoren nachhaltig ertragsstarke Investments zu konzipieren – vom großen Fonds mit mehreren Hundert Zeichnern über den Individualfonds bis hin zum Joint-Venture-Investment. Unsere Fondsexperten stellen die Risikoklassen, Fondslaufzeiten und Fremdkapitalquoten individuell auf die Investmentziele der Investorenzielgruppe ab.

Im Mittelpunkt der Investmententscheidung steht aber immer das Asset, die Immobilie. Die ausschließliche Spezialisierung der Hahn Gruppe ist die Handelsimmobilie. Wir sind von ihrer langfristigen Investmentqualität sowie ihrem attraktiven

Rendite-Risiko-Verhältnis überzeugt und fühlen uns durch die historische Wertentwicklung dieser Assetklasse bestätigt. Unsere Investoren profitieren davon und wissen einen Asset Manager an ihrer Seite, der durch seine fokussierte Kompetenz die Performance ihrer Anlage optimiert.

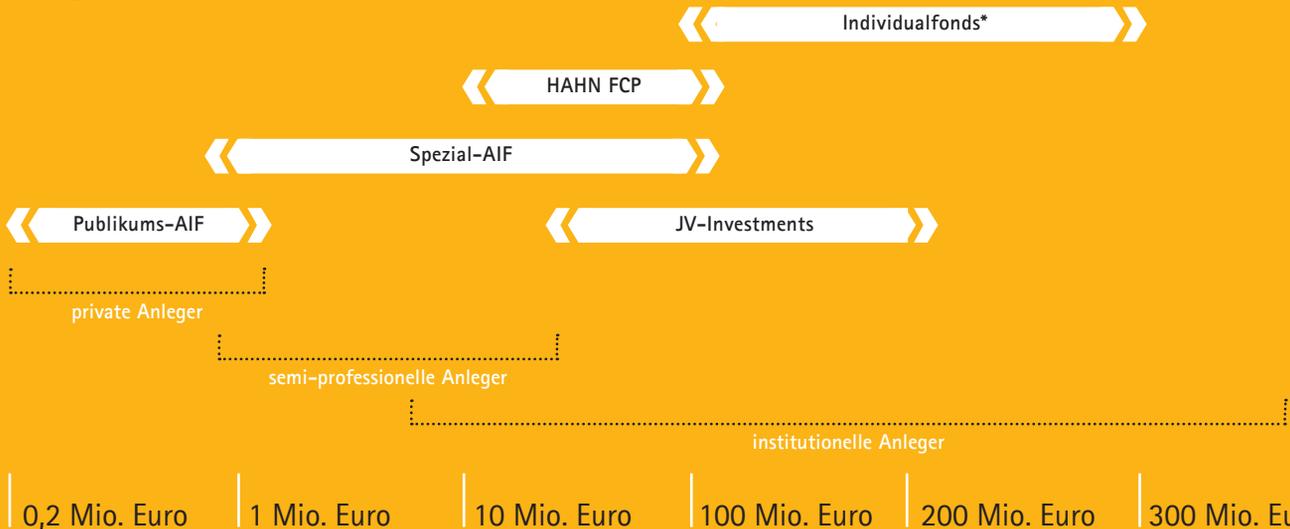
HAHN-ANLAGEVEHIKEL – AUFTEILUNG NACH INVESTITIONSVOLUMEN



Quelle: Hahn Gruppe

INVESTMENTVERMÖGEN DER HAHN GRUPPE

Anlagevehikel



Bandbreite der Einzelzeichnungen

* aufgelegt als Spezial-AIF

Quelle: Hahn Gruppe

VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Hahn Gruppe verwaltete zum Jahresende 2014 an fast 150 Standorten ein Immobilienvermögen von rund 2,4 Mrd. Euro für ihre Investoren. Rund 1,5 Mio. m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von weit über 150 Mio. Euro.

2,4 Mrd.

Euro verwaltete die Hahn Gruppe zum Jahresende 2014 für ihre Investoren.

97 %

betrug Ende Dezember 2014 die Vermietungsquote.

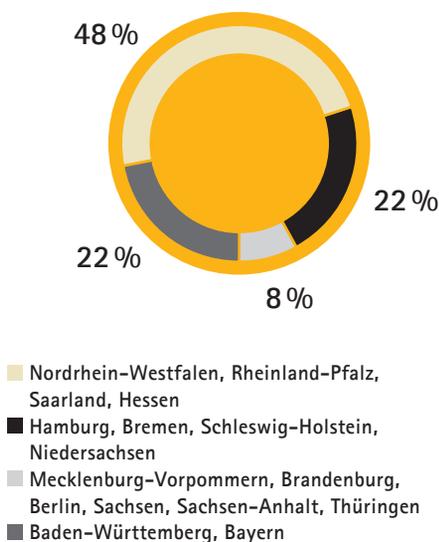
1,5 Mio.

m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von weit mehr als 150 Mio. Euro.

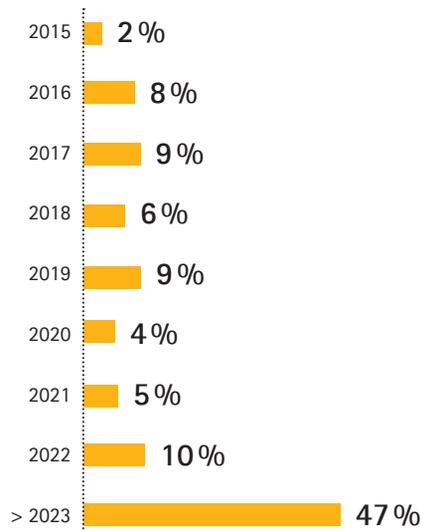
IMMOBILIEN IN DER VERWALTUNG

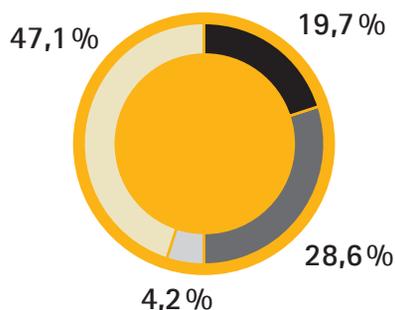
	2014	2013	2012	2011
Vermietungsquote <i>in %</i>	96,7	97,7	98,4	97,9
Verwaltete Mietfläche <i>in Mio. m²</i>	1,491	1,528	1,451	1,398
Verwaltetes jährliches Mietvolumen <i>in Mio. Euro</i>	157,3	164,9	159,2	150,5
Immobilienstandorte	144	154	150	151
Assets under Management <i>in Mrd. Euro</i>	2,35	2,40	2,30	2,25
Vermietungsleistung <i>in m²</i>	193.000	169.000	136.000	101.000

UNTERTEILUNG IMMOBILIENPORTFOLIO 2014 (BASIS MIETVOLUMEN)

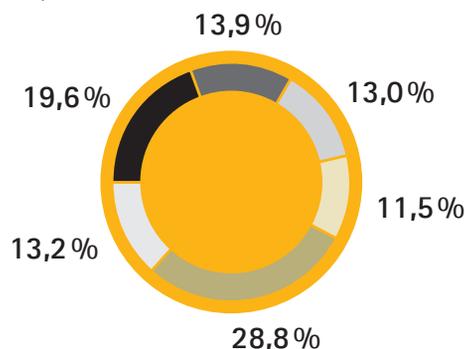


MIETAUSLAUF IMMOBILIENPORTFOLIO 2014 (BASIS MIETVOLUMEN)



**BRANCHENAUFTEILUNG MIETER
(BASIS MIETVOLUMEN)**


■ Lebensmittel
■ Baumärkte
■ Fachmärkte / Einzelhandel
■ Rest

**MIETERPORTFOLIO
(BASIS MIETFLÄCHE)**


■ EDEKA
■ Tengelmann-Gruppe
■ Schwarz-Gruppe
■ Metro-Gruppe
■ Sonstige
■ REWE-Gruppe

Die großen Hauptmieter setzen sich aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen zusammen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Diese großen Konzerne verfügen überwiegend über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über 10 Jahren ein. Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2014 bei rund 97 Prozent.

DIE BEDEUTENDSTEN STANDORTE

Objektname	Objekttyp	Mietfläche (in m ²)	Vermietungsquote	Baujahr/ letztes Refurbishment	Grundstücksfläche (in m ²)	Zugang	Investitionsvolumen (in Mio. Euro)
Friedrichshafen, Bodensee-Center	Fachmarktzentrum	40.000	100 %	2003	64.700	2003	50-60
Fulda, Kaiserwiesen	Fachmarktzentrum	36.000	100 %	2004	93.900	2004	50-60
Nordhorn, Rawe-Ring-Center	Fachmarktzentrum	24.000	99 %	2007	50.000	2008	40-50
Dietzenbach, Rathaus Center	Shopping-Center	22.000	99 %	2007	28.000	2008	50-60
Regensburg, ALEX-Center	Fachmarktzentrum	22.000	100 %	2007	27.900	2011	40-50
Oberhausen, Sterkrader Tor	Fachmarktzentrum	20.000	99 %	2007	51.100	2005	30-40
München, Life	Einkaufszentrum	8.000	100 %	2009	10.200	2014	30-40
Wedel, Welau Arcaden	Einkaufszentrum	10.000	100 %	2007/2010	12.600	2015	25-35



DER KONZERN-LAGEBERICHT

Zusammenfassung der Geschäftsentwicklung des Konzerns sowie der Chancen und Risiken



Bei Lebensmitteln ist der Online-Einkauf für die meisten Kunden keine Option. Obst, Gemüse, Käse oder Wurst möchten sie gern selbst auswählen.

Der stationäre Einzelhandel punktet zudem mit Einkaufsatmosphäre und einer ansprechenden Warenpräsentation, die für viele unverzichtbar ist.

über **400 Mrd.** **rund** **220 Mrd.**

Euro Umsatz im stationären Einzelhandel

Euro Umsatz im stationären Lebensmitteleinzelhandel

DER KONZERN-LAGEBERICHT

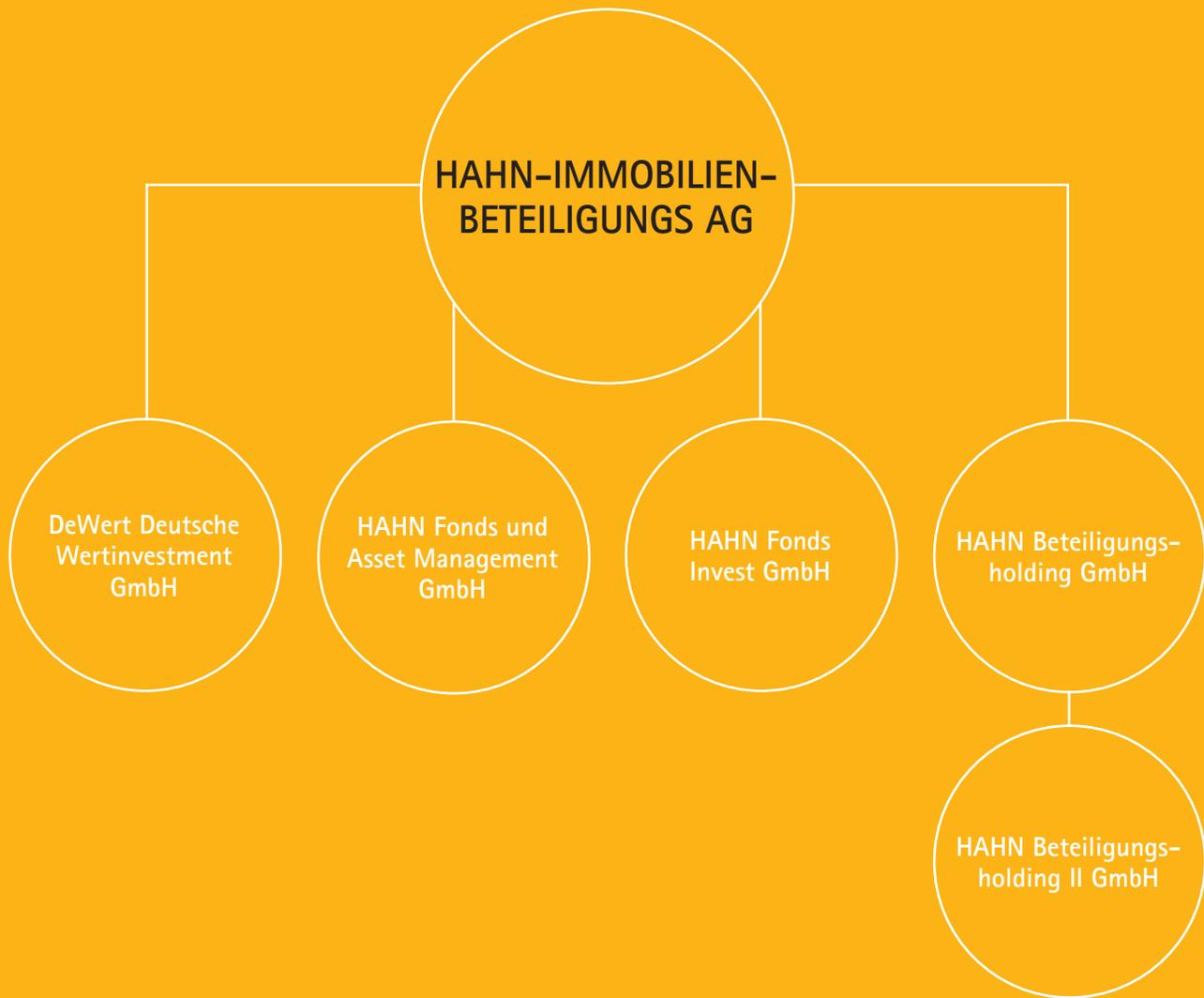
Zusammenfassung der Geschäftsentwicklung des Konzerns sowie der Chancen und Risiken

0,8

Mrd. Euro

Umsatz im Online-Handel von
Lebensmitteln in 2014.

UNSERE KONZERNSTRUKTUR



UNSERE BERICHTSSEGMENTE

+ BESTANDSMANAGEMENT
 Portfolio Management
 Risiko Management auf AIF-Ebene
 Fonds Management
 Asset Management
 Property Management
 Center Management

+ NEUGESCHÄFT
 Produkt Management
 Fondskonzeption
 Fondsvertrieb
 Akquisition
 Revitalisierung/Projektentwicklung

+ BETEILIGUNGEN
 Beteiligungen
 Co-Investments

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG oder Gesellschaft), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist das Holdingunternehmen der Hahn Gruppe. Der Konzern ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken.

Die immobiliennahen Tätigkeiten der Gruppe reichen vom An- und Verkauf, über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien der Nutzungsart großflächiger Einzelhandel. Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen decken die Konzeption, die Strukturierung und die Vermarktung von immobilienbasierten Fonds- und Anlageprodukten gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ab. Die Hahn Gruppe übernimmt in Ergänzung das Portfolio bzw. Fonds Management und die Anlegerbetreuung für die aufgelegten Investmentprodukte. Darüber hinaus beteiligt sich der Konzern an aufgelegten Immobilienfonds und Joint Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenskongruenz mit seinen Anlegern zu steigern.

Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind drei operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die HAHN Fonds Invest GmbH. Die Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen. Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften, die im Konzernanhang aufgeführt werden. Insbesondere zählen dazu die HAHN Beteiligungsholding

GmbH sowie die HAHN Beteiligungsholding II GmbH, über die die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments verwaltet werden. Die Anteile der operativen Tochtergesellschaften werden jeweils vollständig von der Hahn AG gehalten.

Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfoliomanagement und das Risikomanagement von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert hat am 4. April 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB erhalten.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Das Fonds Management beinhaltet die Administration und Steuerung der Investmentvehikel. Zum Immobilien Management zählen Asset Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise die Vermietungsaktivitäten, aber auch das Property Management und das Center Management sowie die Kundenbetreuung.

Die Akquisition von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures ist Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft HAHN Fonds Invest GmbH. Ein weiterer Geschäftszweck ist die Revitalisierung bzw. die Neuentwicklung von Immobilien.

Die beiden Holding Gesellschaften HAHN Beteiligungsholding GmbH und HAHN Beteiligungsholding II GmbH halten diverse Anteile an geschlossenen Immobilienfonds bzw. Co-Investments.

BERICHTSSEGMENTE

Die Hahn Gruppe untergliedert ihr Geschäft in die drei Segmente Bestandsmanagement, Neugeschäft und Beteiligungen. Diese Struktur bildet die Konzernsteuerung ab und ist die Ausgangsbasis für die interne und externe Finanzberichterstattung.

KONZERNSTRATEGIE UND STEUERUNG

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerträgen darstellt. Durch den Ausbau der eigenen Beteiligungen eröffnet sich der Zugang zu zusätzlichen Erlösen aus der Vermietung und der Wertoptimierung von Immobilien.

Das interne Steuerungssystem der Hahn Gruppe basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wie auch nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Neben den Managementgebühren, dem Rohertrag und dem EBIT zählen das Immobilien-Transaktions- und das Platzierungsvolumen zu den wichtigsten Steuerungsgrößen. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wird der Vorstand über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um ebenfalls frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risikomanagement der Hahn Gruppe als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem der Hahn Gruppe eingebunden. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind jeweils in einem Handbuch niedergelegt, welches fortlaufend aktualisiert wird.

FORSCHUNGS- UND ENTWICKLUNGSTÄTIGKEIT

Als Immobilien- und Finanzdienstleistungsunternehmen betreibt die Hahn Gruppe keine Forschungs- und Entwicklungsarbeit, die mit produzierenden Unternehmen vergleichbar wäre. Die Berichterstattung zu diesem Themenbereich entfällt deshalb.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

GESAMTWIRTSCHAFT UND EINZELHANDELSBRANCHE

Die deutsche Wirtschaft hat sich in 2014 positiv entwickelt. Mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 1,6 Prozent konnte das Wachstum gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes den Vorjahreswert (0,1 Prozent) deutlich übertreffen. Angesichts der überwiegend unsicheren wirtschaftlichen Lage in Europa und der Welt ist dies eine sehr erfreuliche Entwicklung, die Deutschland eine Sonderstellung unter den Mitgliedsländern der EU einräumt. Ein wichtiger Wachstumstreiber war die sehr robuste Binnennachfrage. Reale Lohnzuwächse und ein hohes Beschäftigungsniveau wirkten sich günstig auf die private Konsumbereitschaft aus. Die Einzelhandelsumsätze legten in 2014 um 1,6 Prozent (real: 1,4 Prozent) gegenüber dem Vorjahr zu.

Der Lebensmitteleinzelhandel konnte seinen Umsatz um insgesamt 1,9 Prozent steigern (real: 0,8 Prozent). Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich dabei deutlich besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Bei den Nicht-Lebensmitteln lag der Umsatzanstieg sowohl nominal als auch real bei 1,9 Prozent. Hier legten insbesondere Apotheken, der Einzelhandel mit medizinischen und kosmetischen Produkten, sonstiger Einzelhandel mit Büchern, Schmuck, etc. sowie der Internet- und Versandhandel zu.

Im ersten Halbjahr 2014 notierte der Investmentmakler CBRE insgesamt 1379 Einzelhandelsvermietungen auf dem deutschen Markt. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 war dies ein Rückgang von rund 18 Prozent. Im Vierjahresvergleich handelte es sich aber immer noch um das zweitbeste Vermietungsergebnis eines ersten Halbjahrs. Dies bestätigt die insgesamt stabile Nachfrage nach Einzelhandelsflächen. Da insgesamt nur Neuvermietungen Bestandteil der Statistik sind, wirkte sich die rückläufige Projektentwicklungstätigkeit im Shopping-Center-Segment negativ auf die Vermietungszahlen aus. Stabil entwickelten sich gemäß CBRE hingegen die Vermietungen in Stadtteillagen und Fachmarkt- und Nahversorgungszentren. Die aktivsten Mieter kamen mit Rossmann, dm, REWE, EDEKA und Aldi aus den Branchen Lebensmittel- und Drogerieartikel.

INLÄNDISCHER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich gegenüber dem guten Vorjahr nochmals deutlich erhöht. Nach Schätzungen von CBRE wurden Transaktionen mit einem Volumen von insgesamt 39,8 Mrd. Euro getätigt. Dies entspricht einem Anstieg um 30,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Getrieben wurde die Nachfrage durch die positiven Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft. Insbesondere ausländische Akteure verstärkten ihre Aktivitäten auf dem Investmentmarkt, da Deutschland im internationalen Vergleich als besonders attraktiver Investmentstandort eingestuft wird. Der Anteil dieser Investorengruppe stieg von 31 Prozent auf 46 Prozent. Büroimmobilien verzeichneten mit rund 20,3 Mrd. Euro einen Anteil von rund 51 Prozent am Gesamtmarkt. Dahinter folgten Handelsimmobilien, mit einem Anteil von 20 Prozent. Weniger bedeutend waren Logistik- und Hotelimmobilien, die beide jeweils lediglich 8 Prozent des Transaktionsvolumens auf sich vereinten.

Der in der Assetklasse Einzelhandelsimmobilien erzielte Anteil von 20 Prozent entsprach einem Investmentvolumen von 9,2 Mrd. Euro; im Vorjahr waren es noch 8,7 Mrd. Euro. Eine signifikante Verschiebung gab es bei den einzelnen Objekttypen, die im Einzelhandelssegment nachgefragt wurden. Gemäß den Angaben von CBRE stieg bei Fachmarktzentren das Transaktionsvolumen um 60 Prozent auf 3,8 Mrd. Euro. Mit dem daraus resultierenden Anteil von 41 Prozent avancierte das Fachmarktzentrum zum beliebtesten Objekttyp im Handelsimmobiliensegment. Weit dahinter folgten Shopping-Center und innerstädtische Geschäftshäuser mit einem Umsatzanteil von 29 bzw. 18 Prozent. Der sonstige Einzelhandel lag bei 12 Prozent.

Wie bereits bei der Betrachtung des gesamten Gewerbeimmobilienmarktes zu erkennen, hat auch bei den Transaktionen mit Einzelhandelsimmobilien der Anteil der grenzüberschreitend in Deutschland investierenden Anleger deutlich zugenommen: Gut 50 Prozent der Investitionen wurden von ausländischen Marktteilnehmern getätigt (Vorjahr: 25 Prozent). Die gute Nachfragesituation führte in 2014 zu einer Fortsetzung des Trends steigender Kaufpreise. So war gemäß CBRE insbesondere in der zweiten Jahreshälfte nochmal ein deutliches Absinken der Spitzenrenditen zu beobachten. Die Spitzenrendite für Fachmarktzentren ging beispielsweise auf 5,7 Prozent zurück (Vorjahr: 6,0 Prozent).

GESCHLOSSENE IMMOBILIEN-INVESTMENT-VERMÖGEN UND IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

Bei den geschlossenen Investmentvermögen war das Jahr 2014 durch die im Juli 2013 erfolgte Einführung des KAGBs geprägt. Viele Anbieter vollzogen zwar im Jahresverlauf erfolgreich die Umstellung auf die neuen Regularien, konnten aber erst spät im Jahr die Konzeption von neuen Produkten vorantreiben. So dominierten bei den Neuinvestitionen – insbesondere im Geschäft mit Privatkunden – weiterhin Produkte, die noch auf Basis der alten Rechtslage konzipiert wurden, so eine Erhebung des Bundesverband Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (bsi).

Insgesamt wurden in 2014 10,3 Mrd. Euro in Sachwerte investiert, davon 4,9 Mrd. Euro in KAGB-konforme Strukturen. Die KAGB-konformen Investmentprodukte verteilten sich dabei auf 0,7 Mrd. Euro Privatkundeninvestments sowie 4,2 Mrd. Euro Investments für semiprofessionelle und professionelle Anleger. Diese Entwicklung unterstreicht die zunehmende Bedeutung der institutionellen Investoren für das Neugeschäft.

Der Schwerpunkt aller getätigten KAGB-konformen Fondsinvestitionen lag eindeutig im Immobilienbereich; 84 Prozent der Investitionen bzw. 4,1 Mrd. Euro betrafen diese Sachwerte. Weitere 13 Prozent entfielen auf erneuerbare Energien, 3 Prozent auf Luftfahrzeuge.

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank dokumentiert ebenfalls die hohen Mittelzuflüsse institutioneller Anleger in indirekte Immobilieninvestments. So wurden von Januar bis Ende November 2014 rund 6,2 Mrd. Euro netto in institutionelle offene Immobilienfondsprodukte investiert (Gesamtjahr 2013: 6,4 Mrd. Euro). Das durch deutsche Spezialfonds verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich inklusive der Wertzuwächse per Ende November 2014 um 15,4 Prozent auf 51,0 Mrd. Euro (im Vergleich ganz 2013: 44,2 Mrd. Euro).

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

BEWERTUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG UND DES GESCHÄFTSVERLAUFS

Die Hahn Gruppe profitierte in 2014 von einem weiterhin günstigen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld. Die Mieternachfrage nach großflächigen Einzelhandelsimmobilien war sehr stabil und führte zu einer Bestätigung der hohen Vermietungsquote im betreuten Immobilienportfolio. Am Kapitalmarkt standen Immobilieninvestments mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Verhältnis im Fokus der Investoren. Die Hahn Gruppe erreichte im Fondsgeschäft Eigenkapitalzusagen in Höhe von 160 Mio. Euro und erzielte damit das beste Zeichnungsergebnis der Unternehmensgeschichte. Das Neugeschäft erfolgte ausschließlich mit professionellen und semi-professionellen Kunden. Im Privatkundengeschäft konnten aufgrund der veränderten Genehmigungslage für Neuprodukte in 2014 noch keine Investmentfonds vermarktet werden. Die komplexeren Regulierungsaufgaben für Publikums-AIF erfordern aktuell noch einen längeren Konzeptions- und Zulassungszeitraum.

Trotz einer sehr zufriedenstellenden operativen Entwicklung im Bestandsmanagement wurde die Ergebnissituation durch die fehlenden Einmalerträge im Neugeschäft aus der Platzierung von Publikumsfonds beeinträchtigt. So lag das Konzernergebnis nach Steuern leicht unter dem des Vorjahres und damit im unteren Drittel des in der Jahresprognose des Geschäftsberichts 2013 veröffentlichten Ergebniskorridors.

ERTRAGSLAGE KONZERN

Das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien hat sich im Geschäftsjahr 2014 von 5,4 Mio. Euro auf 3,2 Mio. Euro ermäßigt. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus den aufgrund der Neuregulierungen nicht getätigten Platzierungen im Privatkundengeschäft. Der Wegfall der Erlöse aus der margenstarken Platzierung von Fondsanteilen im Publikumsbereich wurde zu einem bedeutenden Teil durch einen Anstieg des Transaktionsvolumens im institutionellen Bereich kompensiert, der zu höheren Provisionseinnahmen führte.

Deutlich positiv entwickelten sich die Umsatzerlöse aus Management-Gebühren mit einem Anstieg von 27,9 Prozent auf 13,3 Mio. Euro (Vorjahr: 10,4 Mio. Euro). Hierzu leisteten die gestiegenen Asset Management-Erträge aus der Neu- und Nachvermietungstätigkeit sowie die Erhöhung der nachhaltigen Gebühren aus dem Portfolio- und Fonds Management

einen wichtigen Beitrag. Sie kompensieren dabei den leichten Rückgang der Property-Management-Gebühren.

Die sonstigen Umsatzerlöse beinhalten im Wesentlichen Erlöse aus Mieten und Projektentwicklungsgebühren aus der Betreuung von Revitalisierungen. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. Euro resultiert im Wesentlichen aus geminderten Mieteinnahmen im Berichtsjahr. Diese stehen im Zusammenhang mit Haltegewinnen durch die zwischenzeitliche Anbindung von zu platzierenden Immobilienfonds.

Beim RREBO-JV nahmen die laufenden Erträge zu. Die Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen lagen bei 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro).

Die Erträge aus Ausschüttungen zeigten hingegen einen Rückgang auf 1,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro). Maßgeblich für diesen Rückgang waren Zusatzerträge im Vorjahr, die aus dem vorübergehenden Halten von Fondsanteilen erzielt wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 2,9 Mio. Euro auf 0,5 Mio. Euro in 2014 gesunken. Diese waren dabei im Vorjahr durch einen Sondereffekt aus der erstmaligen Konsolidierung von zwei Holdinggesellschaften stark geprägt. Beide dieser Gesellschaften hatten keinen operativen Geschäftsbetrieb, sondern hielten im Wesentlichen liquide Mittel und werthaltige Forderungen. Der Unterschiedsbetrag aus dem Kaufpreis und dem Reinvermögen belief sich im Vorjahr ergebniswirksam auf insgesamt 1,6 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr konnten des Weiteren Erträge aus Zinsersparnissen von rd. 0,4 Mio. Euro nicht mehr generiert werden.

Der sonstige Materialaufwand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die von der Gruppe im Vorjahr übernommenen Entwicklungsmaßnahmen für einen geschlossenen Immobilienfonds.

Der Rohertrag verringerte sich im Konzern von 21,5 Mio. Euro auf 19,1 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Rückgang um 11,2 Prozent.

ERTRAGSLAGE KONZERN *Angaben in TEUR*

	2014	2013	2012
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	7.927	48.335	51.452
Buchwert der veräußerten Immobilien	-4.759	-40.803	-46.560
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-8	-2.108	-1.757
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	3.160	5.424	3.135
Umsatzerlöse aus Management-Gebühren	13.257	10.387	9.240
Sonstige Umsatzerlöse*	1.016	1.435	1.329
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.664	2.460	3.112
Erträge aus Ausschüttungen	1.459	2.227	1.555
Sonstige betriebliche Erträge*	547	2.870	1.636
Sonstiger Materialaufwand	-2.973	-3.289	-2.262
Rohhertrag	19.130	21.514	17.745
Personalaufwand	-6.993	-6.749	-6.326
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.714	-6.418	-7.098
Abschreibungen	-289	-270	-264
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	6.134	8.078	4.057
Finanzergebnis	-3.258	-4.815	-2.342
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.876	3.263	1.715
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-526	-615	909
Konzernergebnis	2.350	2.648	2.624

* Die in der Berichterstattung des Vorjahres unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus Mieten, Projektentwicklung sowie sonstige Erlöse aus Weiterberechnung wurden in der Berichterstattung des Geschäftsjahres 2014 unter der Position der sonstigen Umsatzerlöse dargestellt.

Der Personalaufwand im Konzern erhöhte sich um 4,5 Prozent auf 7,0 Mio. Euro (Vorjahr: 6,7 Mio. Euro). Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg der durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter von 69 im Vorjahr auf 72 zurückzuführen. Der Personalaufbau ist u. a. Folge der Regulierungen durch das in 2013 eingeführte KAGB und der damit einhergehenden Meldepflichten und sonstigen regulatorischen Bestimmungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern lagen mit 5,7 Mio. Euro um 10,9 Prozent unter denen des Vorjahres. Die Sonderaufwendungen für Rechts- und Beratungskosten im Rahmen eines Prozesses gegen ehemalige Organmitglieder beliefen sich wie im Vorjahr auf rd. 0,7 Mio. Euro.

Das Betriebsergebnis bzw. das Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT) lag aufgrund des verminderten Rohergebnisses und der weitgehend konstanten sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 6,1 Mio. Euro deutlich unter dem Vorjahresniveau von 8,1 Mio. Euro.

Das Finanzergebnis in Höhe von -3,3 Mio. Euro (Vorjahr: -4,8 Mio. Euro) spiegelt weitgehend gleichbleibende Finanzerträge und niedrigere Finanzaufwendungen wider. Der Rückgang der Finanzaufwendungen ist die Konsequenz aus einer stringenten Rückführung bestehender Verbindlichkeiten sowie einer fortlaufenden Umfinanzierung in besser konditionierte Darlehen. Weiterhin wurde im Berichtsjahr kein unterjähriges Umlaufvermögen fremdfinanziert.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,3 Mio. Euro). Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 2,4 Mio. Euro leicht unter dem des Vorjahresniveaus. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,18 Euro (Vorjahr: 0,20 Euro).

ERTRAGSLAGE SEGMENTE

NEUGESCHÄFT

Das Segment Neugeschäft bildet die Akquisition neuer Immobilien und die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von Handelsimmobilien erzielt.

Die Hahn Gruppe hat in 2014 rund 160 Mio. Euro Eigenkapital bei ausschließlich institutionellen Investoren bzw. professionellen und semi-professionellen Anlegern eingeworben. Gegenüber dem Vorjahr (123 Mio. Euro) ist dies ein erfreulicher Anstieg um rund 30 Prozent und das beste Zeichnungsergebnis der Unternehmensgeschichte.

Das Zeichnungsvolumen im Geschäft mit institutionellen Kunden erhöhte sich um rund 62 Prozent auf 160 Mio. Euro (Vorjahr: 97 Mio. Euro). Das in der Segmentprognose angestrebte Zeichnungsvolumen von 110 Mio. Euro wurde damit klar übertroffen. Im Berichtszeitraum wurden zwei Spezial-AIFs für professionelle und semi-professionelle Anleger mit einem Ziel-Investitionsvolumen von 120 bzw. 200 Mio. Euro aufgelegt. Für die Investmentvermögen wurde ein Zeichnungsvolumen von 60 Mio. Euro bzw. 100 Mio. Euro eingeworben. Letztere Zeichnung erfolgte im Rahmen eines Individualfondsmandats und war damit die bisher höchste Einzeleinwerbung der Hahn Gruppe.

Im Privatkundenbereich fand aufgrund fehlender Produktverfügbarkeit keine Einwerbung von Eigenkapital statt (Vorjahr: 26 Mio. Euro). Der Start des Vertriebes des ersten Hahn-Publikums-AIF, Pluswertfonds 163, wurde auf Ende Januar 2015 verschoben. Die Jahresprognose von 30 Mio. Euro Zeichnungskapital wurde trotz einer sehr guten Nachfragesituation somit nicht erreicht, weil sowohl im Zusammenhang mit der genannten Produktverfügbarkeit als auch mit der Einführung des KAGB Verzögerungen bei der Auflage des neuen Investmentproduktes auftraten.

Im institutionellen Fondsgeschäft wurden drei Akquisitionen für den gemeinsam mit der LRI Invest S. A. verwalteten institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP getätigt. Dabei handelte es sich um den Erwerb von drei Fachmarktzentren in Barsinghau-

sen, Speyer und Menden. Das Investitionsvolumen für die drei Immobilienobjekte belief sich auf rund 50 Mio. Euro. Das Brutto-Fondsvermögen lag zum Jahresende bei rd. 517 Mio. Euro. Das von Versicherungen, Stiftungen, Pensionskassen und anderen institutionellen Investoren gezeichnete, aber noch nicht vollständig abgerufene Eigenkapital des institutionellen Fonds belief sich per Ende Dezember 2014 auf 358,5 Mio. Euro.

Für den im April 2014 aufgelegten Spezial-AIF HAHN PRIMUS konnten fünf Immobilienobjekte akquiriert werden. Hierbei handelt es sich um die von Dritten erworbenen Standorte Marburg und Gelnhausen sowie die Objekte in Salzgitter, Heide und Husum, welche aus dem bereits bestehenden Verwaltungsbestand der Hahn Gruppe akquiriert wurden. Der HAHN PRIMUS hat bei einem abgerufenen Eigenkapital zum Stichtag in Höhe von 43,8 Mio. Euro ein Investitionsvolumen von rund 80 Mio. Euro erreicht. Mit den vorliegenden Zeichnungszusagen in Höhe von 60 Mio. Euro wird ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 120 Mio. Euro angestrebt.

Zudem wurden zwei Objekte in den im April 2014 für ein Versorgungswerk aufgelegten Spezial-AIF eingebunden. Es handelt sich um die Standorte Bad Salzuflen und Herford. Letzterer kommt aus dem eigenen Bestand des Investors. Von den zugesagten Eigenmitteln in Höhe von 100 Mio. Euro wurden zum Stichtag 26,3 Mio. Euro abgerufen und investiert. Das Zielvolumen der Investitionen des Vehikels liegt bei 200 Mio. Euro.

Die transaktionsbereinigten Erlöse im Segment Neugeschäft ermäßigten sich von 6,3 Mio. Euro auf 2,4 Mio. Euro. Der Rückgang begründet sich in dem fehlenden margenträchtigen Platzierungsvolumen im Privatkundengeschäft, welches nur bedingt durch die gestiegenen Akquisitionsgebühren im institutionellen Bereich kompensiert werden konnte.

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern verminderte sich gegenüber dem Vorjahr von 3,0 Mio. Euro auf -0,1 Mio. Euro. Die im Geschäftsbericht 2013 avisierte Bandbreite von 3 bis 4 Mio. Euro – aufgestellt unter der Annahme, dass im Privatkundenbereich ebenfalls Produkte platziert werden – konnte vor dem Hintergrund der neuen Regulierung nicht erreicht werden.

SEGMENT NEUGESCHÄFT Angaben in TEUR

	2014	2013
Transaktionsbereinigte Erlöse	2.410	6.305
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	-105	2.996

BESTANDSMANAGEMENT

Im Segment Bestandsmanagement werden wiederkehrende und einmalige Erlöse aus dem Management des verwalteten Immobilienvermögens erzielt. Den größten Umsatzanteil hatten die Dienstleistungen Fonds-, Property- und Asset-Management.

Der Ausbau des für institutionelle Investoren verwalteten Immobilienvermögens begünstigte einen weiteren Anstieg der nachhaltigen Managementenerlöse. Ein erheblicher Anteil des Ergebnisanstiegs ist auf die sehr erfolgreichen Vermietungsaktivitäten zurückzuführen. So konnte das Asset Management insgesamt rund 193.000 m² Mietfläche neu- bzw. nachvermieten (Vorjahr: 169.000 m²). Den größten Anteil daran hatten die Mietvertragsverlängerungen von fünf real- und zwei Kaufland-Standorten. Die Umsatzerlöse aus Management-Gebühren legten um erfreuliche 27,9 Prozent auf 13,3 Mio. Euro zu.

Das durch die Hahn Gruppe betreute Immobilienvermögen blieb zum Jahresende 2014 mit rund 2,4 Mrd. Euro gegenüber dem Stichtag des Vorjahres stabil. Die Anzahl der privaten Anleger, die zum Jahresende in mindestens einen Immobilienfonds der Hahn Gruppe investiert waren, blieb aufgrund der fehlenden Emission eines Privatkundenfonds mit 3.676 Anlegern (Vorjahr: 3.711) ebenfalls weitgehend stabil.

Die Vermietungsquote der verwalteten Objekte lag zum Bilanzstichtag mit 96,7 Prozent auf einem ähnlich hohen Niveau wie zum Ende des Vorjahrs (97,7 Prozent).

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich insbesondere aufgrund der höheren Einmalgebühren aus den Vermietungsaktivitäten um 1,6 Mio. Euro auf 6,6 Mio. Euro. Somit lag das Segmentergebnis über der geplanten Bandbreite von 5 bis 6 Mio. Euro.

MANAGEMENT-KENNZAHLEN

	2014	2013
Vermietungsquote <i>in Prozent</i>	96,7	97,7
Verwaltete Mietfläche <i>in Mio. m²</i>	1,49	1,53
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins) <i>in Mio. Euro</i>	157,2	164,9
Vermietungsleistung <i>in m²</i>	193.000	169.000
Betreutes Immobilienvermögen <i>in Mrd. Euro</i>	2,4	2,4
Anzahl private Anleger	3.676	3.711

SEGMENT BESTANDSMANAGEMENT *Angaben in TEUR*

	2014	2013
Umsatzerlöse	14.139	10.387
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	6.600	5.005

BETEILIGUNGEN

Im Segment Beteiligungen sind die Erträge aus den strategischen Beteiligungen abgebildet. Die Beteiligungsformen umfassen Co-Investments in gemanagte Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios. Die Investitionen erfolgen, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenskongruenz mit den Investoren zu steigern.

Die Erträge aus dem fortgeschriebenen at Equity-Wert des RREBO-JV verminderten sich leicht gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. Euro und beliefen sich auf 2,5 Mio. Euro. Bei den weiteren at Equity bilanzierten Finanzanlagen wirkte sich die Fortschreibung in Höhe von 0,2 Mio. Euro ergebniserhöhend aus. Insgesamt erhöhten sich die Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen von 2,5 Mio. Euro auf 2,7 Mio. Euro.

Die Erträge aus Ausschüttungen profitierten im Vorjahr von Zusatzerträgen, die beim vorübergehenden Halten von Anteilen eines in der zweiten Jahreshälfte 2013 platzierten geschlossenen Immobilienfonds erzielt wurden. Vergleichbare Erträge waren in 2014 nicht mehr zu verzeichnen, welches den wesentlichen Grund für den Rückgang um 0,7 Mio. Euro darstellt.

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern ging aufgrund der beschriebenen Einflussfaktoren von 4,7 Mio. Euro auf 3,3 Mio. Euro zurück. Das Ergebnis übertrifft damit jedoch die im Geschäftsbericht 2013 aufgestellte Prognose, die eine Bandbreite von nur 2 bis 3 Mio. Euro für das EBIT vorsah.

SEGMENT BETEILIGUNGEN *Angaben in TEUR*

	2014	2013
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.664	2.460
Erträge aus Ausschüttungen	1.459	2.227
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	3.314	4.657

WESENTLICHE BETEILIGUNGEN

Investitionsobjekt	Brutto-Fondsvermögen	Nettovermögen	Anzahl Immobilien	Risikoklasse	Hahn-Anteil
RREBO - JV -	137 Mio. Euro	55 Mio. Euro	16	Value-Add	47,3 Prozent
HAHN FCP	516 Mio. Euro	262 Mio. Euro	23	Core Plus	4,8 Prozent
MEAG GSS	265 Mio. Euro	147 Mio. Euro	13	Core	3,0 Prozent

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE**FINANZLAGE**

Bei einem Periodenergebnis von 2,4 Mio. Euro erzielte der Konzern im Geschäftsjahr einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 0,4 Mio. Euro (Vorjahr: 3,6 Mio. Euro). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Gegensatz zum Vorjahr kein vergleichbarer Abverkauf einer Immobilie stattgefunden hat. Weiterhin konnten u. a. die stichtagsnahen Erlöse aus Mietvermittlungen nicht zahlungswirksam erfasst werden, so dass sich der Bestand der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte zum Stichtag erhöht hat.

Weiterhin wurden diverse, im Berichtsjahr aufgenommene Darlehen in Höhe von 7,0 Mio. Euro für den Kauf von strategischen Anteilen an von der Hahn Gruppe emittierten Fonds genutzt.

Der negative Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -2,7 Mio. Euro (Vorjahr: - 0,9 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen die Auszahlungen für Beteiligungen als Co-Investor an Immobilien-Gesellschaften, welche in einen im Geschäftsjahr 2014 aufgelegten Spezial-AIF eingebracht wurden.

Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von zwei stichtagsnah aufgenommenen Darlehen in Höhe von insgesamt 6,0 Mio. Euro, welche zur kurzfristigen Eigenkapitalzwischenfinanzierung des Anfang 2015 in den Vertrieb gestarteten Publikums-AIF in Wedel genutzt werden. Gegenläufig konnten kurzfristige Kontokorrentkredite, welche projektbezogen in Anspruch genommen wurden, zurückgeführt werden. Die Anteilsfinanzierung an einem Fonds in Salzgitter wurde ebenfalls planmäßig mit dem Abverkauf der Anteile zurückgeführt.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2014 sind zweckbestimmte Mittel enthalten, welche für die Zahlung des Kupons der Unternehmensanleihe zu verwenden sind. Diese belaufen sich zum Stichtag auf 1.090 TEUR (Vorjahr: 1.256 TEUR) bei einer halbjährlichen Kuponhöhe von 625 TEUR.

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 13,2 Mio. Euro, nach 12,2 Mio. Euro zum Stichtag der Vorjahresperiode.

KAPITALFLUSSRECHNUNG *Angaben in TEUR*

	2014	2013
Periodenergebnis	2.350	2.648
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	426	3.599
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.654	-946
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.139	3.677
Veränderung der liquiden Mittel	911	6.331
Stand des Finanzmittelfonds	13.158	12.247

VERMÖGENSLAGE

Zum 31. Dezember 2014 erhöhte sich die Bilanzsumme gegenüber dem 31. Dezember 2013 um 11,7 Prozent. Bilanzverlängernd wirkten sich insbesondere die Fortschreibung des At-Equity-Ansatzes mit 2,7 Mio. Euro sowie der fremdfinanzierte strategische Rückkauf von Anteilen an bereits emittierten Fonds mit 3,7 Mio. Euro aus. Im Weiteren erhöhten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Wesentlichen aufgrund von stichtagsnah getätigten Mietvermittlungen um 2,6 Mio. Euro.

Die Struktur der Passivseite ist überwiegend durch eine Umgliederung der langfristigen in eine kurzfristige Verschuldung um 15,0 Mio. Euro geprägt. Weiterhin wurden langfristige Darlehen in Höhe von 7,0 Mio. Euro von Geschäftspartnern aufgenommen, welche den oben dargestellten strategischen Ankauf der Anteile an diversen Fonds fristenkongruent finanzieren.

Die Steigerung des Eigenkapitals resultiert aus der Abbildung des Periodenergebnisses und belief sich zum Bilanzstichtag auf 35,2 Mio. Euro (Vorjahr: 32,6 Mio. Euro). Die Eigenkapitalquote ging bei einem erhöhten Eigenkapital und einer Bilanzverlängerung von 35,1 Prozent im Vorjahr auf 34,0 Prozent leicht zurück.

AKTIVA

	31.12.2014		31.12.2013	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielle Vermögenswerte	153	0,1	185	0,2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	473	0,5	473	0,5
Sachanlagen, Finanzanlagen, sonstige langfristige Vermögenswerte und Vermögen	73.025	70,5	66.764	72,0
Vorräte	8.119	7,8	4.568	4,9
Forderungen und sonstige flüssige Mittel	21.791	21,1	18.552	20,1
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0,0	2.165	2,3
Bilanzsumme	103.561	100	92.707	100

PASSIVA

	31.12.2014		31.12.2013	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	35.178	34,0	32.570	35,1
Langfristige Schulden	34.975	33,8	42.189	45,5
Kurzfristige Schulden	33.408	32,2	17.948	19,4
Bilanzsumme	103.561	100	92.707	100

GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

Das Finanzmanagement der Hahn Gruppe erfolgt zentral durch die Holdinggesellschaft. Es schließt alle Konzernunternehmen ein, an denen die Hahn AG direkt oder indirekt eine Beteiligung von mehr als 50 Prozent hält. Das Finanzmanagement wird im Rahmen der maßgeblichen Gesetze und der internen Grundsätze und Regeln ausgeübt. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der Liquidität und finanziellen Stabilität des Konzerns. Wichtiger Bestandteil ist ein fortlaufendes Risikoreporting, welches durchgehend praktiziert wird. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgt grundsätzlich fristenkongruent zu den geplanten Halteperioden. Die Immobiliendarlehen werden dabei in der Regel auf Objektebene abgeschlossen. Die mittelfristige Finanzplanung erfolgt mithilfe einer integrierten Planungssoftware auf Basis der Jahresplanungen der operativen Bereiche.

KAPITALSTRUKTUR

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage eines nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit, die auch aus regelmäßigen Immobilienankäufen und Fondsplatzierungen besteht. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Jahresende 2013 um rund 8,0 Prozent auf 35,2 Mio. Euro erhöht. Der Anstieg begründet sich in der positiven Ertragslage. In Verbindung mit einer Bilanzverlängerung verringerte sich die Eigenkapitalquote auf 34,0 Prozent (Vorjahr: 35,1 Prozent).

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von durchschnittlich über 30 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset- und Investmentmanagers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des

Konzerns. Zugleich bietet die Orientierung an diesem Durchschnittswert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrzunehmen.

Die langfristigen Finanzschulden beinhalten überwiegend die Verbindlichkeiten aus der im Jahr 2012 emittierten, bis zum Jahr 2017 laufenden Hahn-Anleihe mit einem Nennwert von 20 Mio. Euro. Die langfristigen Finanzschulden bei Kreditinstituten beliefen sich auf 2,3 Mio. Euro, mit einer Laufzeit bis spätestens 2017. Weiterhin sind dort mittelfristige Verbindlichkeiten aufgrund von Verpflichtungen aus Finanzierungen durch Geschäftspartner in Höhe von 7 Mio. Euro ausgewiesen, welche der Finanzierung des Kaufs von strategischen Fondsanteilen dienen.

Bei den kurzfristigen Finanzschulden handelt es sich im Wesentlichen um die im September 2015 fällige Anteilsfinanzierung der Anteile am RREBO-JV in Höhe von 15 Mio. Euro sowie um diverse kurzfristige Zwischenfinanzierungen in Höhe von 6 Mio. Euro aufgrund des Kaufs einer Immobilie, welche für den Vertrieb im Privatkundenbereich vorgesehen ist.

Die liquiden Mittel lagen bei 13,2 Mio. Euro. Davon waren rund 1,1 Mio. Euro zum Bilanzstichtag zweckbestimmt. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen der Anleihebegebung vertraglich verpfändeten laufenden Ausschüttungen aus den als Sicherheit hinterlegten Anteilen. Diese sind für die halbjährlichen Kuponzahlungen vorgesehen, welche sich jeweils auf 0,6 Mio. Euro belaufen.

Zum Jahresende 2014 beliefen sich die Bürgschaften auf 3,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,7 Mio. Euro). Diese dienen der Absicherung einzelner Engagements bei den Kreditinstituten.

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2014		31.12.2013	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	35.178	52,7	32.570	56,2
Langfristige Finanzschulden (inklusive Anleihe)	31.550	47,2	22.430	38,7
Kurzfristige Finanzschulden	34	0,1	2.924	5,0
Finanzschulden gesamt	31.584	47,3	25.354	43,7
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	66.762	100,0	57.924	100,0
Liquide Mittel	13.158	19,7	12.247	21,1

GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Hahn Gruppe hat die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genutzt, um im Geschäftsjahr 2014 stabile Erträge zu erwirtschaften. Der Konzern hat in den Segmenten Bestandsmanagement und Beteiligungen die selbst gesteckten Ertragsziele übertroffen. Aufgrund einer verzögerten Markteinführung des ersten regulierten Publikums-AIF lag der Ertrag im Segment Neugeschäft unterhalb der Zielsetzung. Das Konzernergebnis nach Steuern entwickelte sich prognosekonform.

Dank der Effizienzsteigerung der vergangenen Jahre und einem Ausbau des institutionellen Fondsgeschäfts wird ein zunehmend großer Anteil der laufenden Kosten durch wiederkehrende Erträge abgedeckt. Aufgrund des umfassenden Dienstleistungsspektrums erreicht die Hahn Gruppe einen hohen Wertschöpfungsgrad und ist in der Lage, individuelle Leistungspakete für ihre Kunden anzubieten.

Mit der BaFin-Lizenzierung der eigenen externen Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Konzeption und den Vertrieb inländischer geschlossener AIF (DeWert) hat die Hahn Gruppe die Weichen gestellt, um auch zukünftig einem großen Kreis von Investoren den Zugang zu indirekten Handelsimmobilieninvestments zu ermöglichen. Die DeWert will mit der Auflage von Spezial- und Publikums-AIFs und individuellen Fondskonzeptionen ein besonders breites Kundenspektrum ansprechen.

Der Konzern befindet sich in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition, um bestehende und zukünftige Verpflichtungen zu erfüllen und seine strategischen Ziele zu erreichen.

MITARBEITER

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Indem neue Talente gewonnen und langfristig an das Unternehmen gebunden werden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investmentmanager für Handelsimmobilien in Deutschland. Die Hahn Gruppe setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. 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.

Um ein starkes Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen zu schaffen, hat der Vorstand der Hahn Gruppe Ende 2012 ein neues Leitbild beschlossen. Die Ableitungen aus diesem Leitbild wurden im Geschäftsjahr 2014 weiterhin zielstrebig umgesetzt. Wichtiger Ansatzpunkt des kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit“. Zur Erreichung dieses Anspruchs fordert

das Unternehmen von jedem Einzelnen ein hohes Qualitätsbewusstsein bei seinem Handeln ein, und bietet im Gegenzug ein motivierendes Arbeitsumfeld und eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten.

So wurden im Rahmen des Mitarbeiterdialogs viele neue Initiativen gestartet. Dazu zählten der Ausbau der Fachinformationsveranstaltungen, die Förderung von internen Mitarbeiterreferaten, regelmäßige Workshops zu aktuellen Themen sowie ein institutionalisierter, abteilungsübergreifender Austausch, der es Mitarbeitern ermöglicht, an einem „Netzwerktag“ den Arbeitsalltag der Kollegen kennenlernen zu können. Darüber hinaus wurde abteilungsübergreifend ein karitatives Projekt aktiv gefördert.

Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich 72 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) im Konzern tätig (Vorjahr: 69 Mitarbeiter). Im vergangenen Jahr haben wir eine Auszubildende im Konzern beschäftigt.

NACHTRAGSBERICHT

Mit Bürgschaftsurkunde vom 15. Dezember 2014 wurde für die Objektgesellschaft in Wedel eine selbstschuldnerische Bürgschaft von der Hahn AG für eine Forderung in Höhe von 2 Mio. Euro sowie in Höhe von 3 Mio. Euro gegenüber den beiden objektfinanzierenden Banken ausgesprochen. Die Inanspruchnahme der Finanzierung erfolgte jeweils am 2. Januar 2015 und begründet zu diesem Zeitpunkt jeweils die Bürgschaftsverpflichtung. Platzierungsstart war im Februar 2015.

Am 3. Januar 2015 wurden der Nutzen und die Lasten an einer Immobilie in Wedel mit einem Investitionsvolumen von rd. 28 Mio. Euro auf die Hahn Gruppe übertragen. Sofern diese Transaktion bereits zum Stichtag erfolgt wäre, hätte dies unter Berücksichtigung der zum jetzigen Stichtag bereits vorhandenen Eigenkapitalzwischenfinanzierung von 6 Mio. Euro zu einer Bilanzverlängerung in Höhe von 22 Mio. Euro und einem Rückgang der Eigenkapitalquote von 34,0 Prozent auf 28,0 Prozent geführt.

Am 14. Januar 2015 hat die DeWert von der BaFin die Erlaubnis für den Vertrieb von Anteilen an dem ersten gemäß KAGB aufgelegten Publikums-AIF erteilt bekommen. Der Pluswertfonds 163 investiert in die am 3. Januar 2015 übergegangene Handelsimmobilie, ein Nahversorgungszentrum in Wedel bei Hamburg.

Die Hahn Gruppe hat für einen ihrer institutionellen Immobilienfonds das SB-Warenhaus Bad Salzuflen, vermittelt. Das Investitionsvolumen der Transaktion, mit Übergang von Nutzen und Lasten zum Jahresbeginn 2015, beläuft sich auf rund 20 Mio. Euro. Die im Jahr 1997 erbaute und zuletzt in 2011 modernisierte Handelsimmobilie Bad Salzuflen weist eine Mietfläche von rund 10.000 m² auf.

Mit Meldung vom 22. Januar 2015 hat die Börse Düsseldorf mitgeteilt, dass sie ein neues Primärmarktsegment für Unternehmensanleihen am Börsenplatz Düsseldorf einrichten will. Das neue Segment zielt auf eine verbesserte Risikotransparenz ab und orientiert sich gemäß Aussagen der Börse an den Forderungen von Anlegerschützern. Um diesen zu entsprechen, sollen die in diesem neuen Primärmarktsegment vertretenen Unternehmen Finanzkennzahlen gemäß DVFA-Bondkommunikation sowie übersichtliche, herausgehobene Beschreibungen der Anleihe-Konstruktion, der Covenants und sonstiger Sicher-

heiten veröffentlichen. Im Gegenzug entfällt die Notwendigkeit eines Anleihe- bzw. Unternehmensratings. Der bisherige Mittelstandsmarkt, an dem die Hahn-Unternehmensanleihe seit ihrer Emission im September 2012 notierte, wurde aufgelöst. Die Hahn AG hat deshalb ein Listing im neuen Primärmarkt aufgenommen und beabsichtigt, die neuen Publizitätsvorschriften entsprechend zu erfüllen. Das nicht mehr notwendige Anleiherating wird aufgegeben.

Mit Schreiben vom 26. Januar 2015 hat die DeWert einen Antrag auf Erlaubnisweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen bei der BaFin gestellt.

Das am 20. Dezember 2013 ergangene Urteil des Landgerichts Köln, das der Klage der ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, auf Zahlung der noch offenen Forderungen aus den Vorstandsstellungsverträgen sowie auf Feststellung des durch die Zahlungsverzögerung entstandenen Schadens zum größten Teil stattgab und die Widerklage der Hahn AG abwies, wurde mit Rücknahme der Berufung der Hahn AG im Februar 2015 rechtskräftig. Entsprechende Rückstellungen für diesen Sachverhalt wurden bereits in Vorjahren gebildet bzw. im Berichtsjahr der aktuellen Kennntislage angepasst.

Die Hahn AG hatte aufgrund ihres Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlusses vom 4. August 2014 bei der Frankfurter Wertpapierbörse das Delisting der Hahn-Aktie beantragt. Die Frankfurter Wertpapierbörse hat diesem Antrag entsprochen. Mit Ablauf des Handelstages 18. Februar 2015 wurde das Delisting rechtswirksam.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2014 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

CHANCENBERICHT

Die Hahn Gruppe nimmt eine führende Position als Asset und Investment Manager von großflächigen Handelsimmobilien am deutschen Markt ein. Der Konzern ist in einer guten Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der weiterhin ausgeprägt positiven Nachfrage nach Handelsimmobilieninvestments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2015 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

CHANCEN DURCH EINE POSITIVE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2015 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Ausblick des Lageberichts beschrieben.

Sollte sich das Umfeld für Einzelhandel und Immobilieninvestments besser entwickeln als erwartet, so könnten unsere kurz- und mittelfristigen Planungen in Bezug auf Umsatz und Ertrag übertroffen werden.

CHANCEN DURCH PORTFOLIOANKÄUFE

In unserem Kernsegment, den großflächigen Einzelhandelsimmobilien, wird jedes Jahr nur ein begrenztes Volumen an Objekten am Investmentmarkt angeboten. Der Ausblick und die mittelfristigen Planungen unterstellen, dass die Hahn Gruppe mit stetigen Akquisitionsaktivitäten einen gewissen Anteil derjenigen verfügbaren Objekte erwirbt, bei denen die Risiko- und Renditebetrachtung positiv ausfällt.

Sollte sich der Zugang zu einem größeren attraktiv bewerteten Immobilienportfolio ergeben, so könnte dies dazu führen, dass wir das Immobilienvermögen unserer Fondsvehikel schneller ausbauen können als geplant. Dies würde sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage auswirken.

CHANCEN BEI DER IMMOBILIENFINANZIERUNG

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind teilweise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen haben wir im Ausblick 2015 der Lageberichterstattung dargestellt.

Sollten sich die Finanzierungsmöglichkeiten im neuen Geschäftsjahr besser darstellen als angenommen, so könnte dies aufgrund besserer Kreditkonditionen zu einer positiven Abweichung von der geplanten Ertragslage führen.

CHANCEN DURCH NEUE PARTNERSCHAFTEN

Die zukünftige Ertragskraft der Hahn Gruppe basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2015 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor oder Asset Manager der Zugang zum Management bedeutender zusätzlicher Immobilienbestände ergeben, so würde dies zu einer positiven Planabweichung führen, die die Umsatz- und Ertragsituation langfristig positiv beeinflussen kann. Diese Art der Zusammenarbeit könnte beispielsweise durch den Erhalt eines umfangreichen Management-Mandats für Dritte oder durch eine Joint-Venture-Kooperation erfolgen.

RISIKOBERICHT

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

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 und werden stetig im Rahmen eines Risikocontrollings überprüft.

Umfeld- und Branchenrisiken

Als Investmenthaus 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 das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die Hahn Gruppe ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln, wie etwa dem HAHN FCP, sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Nachmieter vermittelbar sind. Die Hahn Gruppe verfügt über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des aktuellen Umfelds, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat. Die Fondsprodukte für private und institutionelle Anleger

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

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die zentrale Abteilung Finanzierung erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Hahn Gruppe sowie der Assets „under management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. 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 Hahn Gruppe nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn Gruppe bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Liquiditäts- und Kreditrisiken

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

Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns sind ausschließlich in Euro determiniert und es liegen auf Konzernebene keine Währungsderivate vor.

Mietausfallrisiko

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

Risiken der Informationssicherheit

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

Um das Risiko von Systemausfällen zu minimieren werden fortlaufend Sicherheits- bzw. Optimierungsmaßnahmen ergriffen, die sich auf die gesamte EDV-Architektur des Konzerns beziehen. So verfügt unsere EDV über Back-up-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme. Im Berichtsjahr 2014 wurde eine sogenannte SAN (Storage Area Network) Redundanz an einem weiteren Standort geschaffen, welche die jederzeitige Verfügbarkeit der EDV zusätzlich bestärkt.

Im Geschäftsjahr wurde die Position des Datenschutzbeauftragten auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen.

Personalrisiken

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

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

Compliance-Risiken

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

RECHTSSITUATION UND REGULATORISCHE RISIKEN

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

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

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

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

Die Entlastung der ehemaligen Vorstände der Hahn AG, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 27. Mai 2014 erneut vertagt. Hinsichtlich des Klageverfahrens wird auf die Ausführungen im Nachtragsbericht verwiesen.

Die inzwischen insolvente Baumarkt Hannover-Garbsen GbR, deren Gesellschaftsimmobilie u. a. an den inzwischen insolventen Mieter Praktiker Baumärkte vermietet war, hat vor dem Landgericht Köln gegenüber ihrem ehemaligen geschäftsführenden Gesellschafter Michael Hahn und ihrer ehemaligen Objektverwalterin, der HAHN Fonds und Asset Management GmbH, u. a. Klage auf Zahlung von 4,5 Mio. Euro nebst Zinsen erhoben. Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Klägerin bei einer rechtzeitigen Information über den Stand eines Bebauungsplanverfahrens seitens der Beklagten die Änderung des Baurechts und eine ihrer Ansicht nach damit verbundene Wertminderung der Gesellschaftsimmobilie hätte verhindern können. Die Beklagten haben die geltend gemachten Ansprüche und Vorwürfe zurückgewiesen. Gestützt auf die Einschätzung der mit dem Rechtsstreit beauftragten Rechtsanwälte schätzen wir die Erfolgsaussichten der Klage als eher gering ein.

Am 22. Juli 2013 wurden die Anforderungen der Richtlinie der Europäischen Union über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFMD“ oder „AIFM-Richtlinie“) in nationales Recht in Form der Novellierung des KAGBs umgesetzt. Das bisherige Investmentgesetz („InvG“) ist im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie in dem KAGB aufgegangen. Im KAGB sind im Wesentlichen die geltenden Regularien für Manager offener und geschlossener Fonds enthalten, welche insbesondere aus der AIFMD und OGAW-Richtlinie („Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren“) resultieren. Nach der aktuellen Rechtslage sind nun auch geschlossene Fonds bzw. deren Manager reguliert. Um weiterhin Investmentvehikel auflegen und dafür Kapital von mehreren Anlegern einsammeln zu können, ist die Gründung einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft und die gleichzeitige Lizenzierung bei der BaFin erforderlich. Die Hahn Gruppe hatte vor dem Hintergrund der Umsetzung der neuen Regularien und der beabsichtigten Lizenzierung eine neue Gesellschaft gegründet. Die DeWert erhielt mit Schreiben

vom 2. April 2014 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Im Geschäftsjahr 2014 wurden zwei sogenannte Spezial-AIF (professionelle und semi-professionelle Anleger) aufgelegt. Im Januar 2015 wurde die Statthaftigkeit für den Vertrieb des für die Hahn Gruppe ersten Publikums-AIF (Anleger sind nicht professionell oder semi-professionell) von der BaFin bestätigt. Mit Schreiben vom 26. Januar 2015 hat die DeWert einen Antrag auf Erlaubniserteuerung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen bei der BaFin gestellt. Hinsichtlich der Neuregulierungen ist nur bedingt absehbar, wie die einzelnen Marktteilnehmer auf die Neuregelung reagieren werden, und welche möglichen Risiken für die Hahn Gruppe sich begründen können.

GESAMTBEWERTUNG DER RISIKOSITUATION

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Auswirkungen der Neuregulierungen aufgrund der Umsetzung der AIFM-Richtlinie in das KAGB, 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 integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen und des Abbaus von Risiken gegenüber der Vorjahresperiode weiterhin verbessert. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn Gruppe derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

ANNAHMEN, ÜBERLEGUNGEN UND SCHÄTZUNGEN IM ABSCHLUSS

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, neutral, vorsichtig und vollständig sind und die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiederzugeben. Folgende Quellen werden dabei zu Rate gezogen werden: Die Vorschriften der IFRS, Verlautbarungen anderer Standardsetter und anerkannte Branchenpraktiken. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen.

Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegenden Quellen kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

PROGNOSEBERICHT

In 2015 sollte die Wirtschaftsentwicklung der Bundesrepublik ihren stabilen Wachstumspfad weiter fortsetzen. So rechnet die Bundesregierung ungeachtet der geopolitischen Turbulenzen in ihrem Jahreswirtschaftsbericht für 2015 mit einem preisbereinigten Wirtschaftswachstum von 1,5 Prozent, was ungefähr dem Vorjahreswert entspräche. Es wird erwartet, dass die verfügbaren Einkommen der Privathaushalte aufgrund von Reallohnsteigerungen zunehmen werden. Der neu eingeführte Mindestlohn sowie die Anhebung der Rentenleistungen werden als zusätzliche Impulsgeber genannt, die zu einem soliden Anstieg der privaten Konsumausgaben führen sollten. Der Handelsverband Deutschland (HDE) rechnet vor diesem Hintergrund in 2015 mit einem nominalen Umsatzanstieg in Höhe von 1,5 Prozent. In der Gesamtbetrachtung werden im Online-Handel die stärksten Umsatzzuwächse erwartet.

Beim Finanzierungsumfeld rechnet der Vorstand der Hahn AG mit weiterhin günstigen Bedingungen. Die Kreditvergabepraxis der Finanzierungsbanken sollte sich aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank tendenziell weiter lockern und zu stabilen bis sinkenden Kreditmargen führen. Bei einer für 2015 erwarteten Inflationsrate von 0,9 Prozent rechnet die DZ Bank AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank in ihrem Konjunkturausblick vom Januar 2015 mit einer Seitwärtsentwicklung der Zinsen, ausgehend von dem zum Jahresende 2014 erreichten niedrigen Zinsniveau.

Im Hinblick auf die Immobilien-Investmentmärkte rechnet der Investmentmakler CBRE mit einem ungebrochenen Kaufinteresse der deutschen und internationalen Investoren, welches in vielen Teilmärkten das Angebot übertreffen werde und daher zu weiteren Preissteigerungen führen sollte. Der deutsche Markt werde hinsichtlich seiner politischen Stabilität und wirtschaftlichen Stärke weiterhin attraktive Investitionschancen ermöglichen. Beim Transaktionsvolumen für den Markt der Einzelhandelsimmobilien rechnet CBRE mit einem Überschreiten der 10-Milliarden-Euro-Grenze (2014: 9,2 Mrd. Euro).

Der Vorstand der Hahn Gruppe rechnet damit, dass aufgrund der sehr niedrigen Verzinsung alternativer Investments das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemagten Immobilieninvestments weiter zunehmen wird. So wird im Spezialfondsbereich mit signifikanten neuen Eigenkapitalzusagen gerechnet. Davon wird die neue Anlageklasse der geschlossenen und offenen Spezial-AIF entsprechend profitieren.

Bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds ebenfalls als positiv zu bewerten. Mit dem neuen regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht jetzt ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern mehr Transparenz und Anlegerschutz bietet. So rechnet der Branchenverband bsi mit deutlich steigenden Absatzzahlen der Anbieter in 2015.

SEGMENT NEUGESCHÄFT

Im Segment Neugeschäft erwartet die Hahn Gruppe in 2015 im institutionellen Fondsgeschäft Neuinvestitionen mit einem Volumen von über 250 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird für bereits aufgelegte institutionelle Fonds der Hahn Gruppe erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn Gruppe, in 2015 zwei Publikums-AIF mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 60 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2015 wird auf Basis dieser Annahmen ein EBIT zwischen 2,3 und 3,3 Mio. Euro erwartet.

SEGMENT BESTANDSMANAGEMENT

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für einen Anstieg der wiederkehrenden und einmaligen Managementenerträge. Die Hahn Gruppe beabsichtigt auf Grundlage der angestrebten Neuinvestitionen eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre. Dies sollte sich positiv auf die Fonds- und Immobilien-Managementenerträge auswirken.

Der Vorstand rechnet für 2015 mit einem EBIT zwischen 3,5 und 4,5 Mio. Euro.

SEGMENT BETEILIGUNGEN

Die Ertragsentwicklung im Segment Beteiligungen steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Investitionsstrategie. Bei einer unveränderten Zusammensetzung der Portfoliostruktur erwarten wir einen leichten Anstieg der Erträge aus den Immobilienfondsbeteiligungen bzw. Co-Investments.

Das Ergebnis aus diesem Segment hängt stark vom planmäßigen Fortgang des Abverkaufs der Immobilien des RREBO-JV ab. Ein präziser Ergebniseffekt lässt sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht ableiten.

Das EBIT in 2015 wird voraussichtlich innerhalb einer Bandbreite zwischen 2,5 und 3,5 Mio. Euro liegen. Aufgrund des Fremdfinanzierungsanteils in diesem Segment wird das EBT voraussichtlich zwischen 0,8 und 1,3 Mio. Euro liegen.

KONZERN

Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente rechnet der Vorstand der Hahn Gruppe mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 2,5 und 3,5 Mio. Euro bewegen wird. Ein potenzieller Ergebniseffekt aus dem planmäßigen Abverkauf der Immobilien aus dem RREBO-JV würde sich zusätzlich positiv auswirken.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG BEZÜGLICH FINANZINSTRUMENTEN

Die wesentlichen vom Konzern eingesetzten Finanzinstrumente sind – in Form von finanziellen Vermögenswerten – Fonds- und Gesellschaftsanteile sowie Forderungen gegen Mieter und – in Form von finanziellen Verbindlichkeiten – festverzinsliche Darlehen und Anleihen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht mehr eingesetzt. Die Hauptrisiken, die sich aus den eingesetzten Finanzinstrumenten ergeben, bestehen in Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken und Mietausfallrisiken. Diese Risiken werden weiter vorne im Lagebericht beschrieben.

INTERNES KONTROLL- UND RISIKO- MANAGEMENTSYSTEM BEZÜGLICH DES KONZERNRECHNUNGSLEGUNGS- PROZESSES

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

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des (Konzern-)Abschlusses werden vom Bereich Rechnungswesen definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Die Konzernbuchhaltung ist von der Buchhaltung der konsolidierten Unternehmen personell getrennt. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen wird zum einen die klare Zuständigkeit für die einzelnen Abschlusserstellungstätigkeiten sichergestellt, zum anderen werden Kontrollprozesse wie beispielsweise das 4-Augen-Prinzip gefördert. Die Zusammenführung der Geschäftsdaten im Rahmen der Konzernberichterstattung erfolgt durch ein zentrales, IT-basiertes 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 systemseitig 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. Dies wurde im Geschäftsjahr 2014 verstärkt durch die Novellierung des KAGBs forciert, da es zu wesentlichen rechnungslegungsspezifischen Auswirkungen (auf Ebene der Einzelabschlüsse) sowohl für die nach der neuen Rechtslage emittierten Investmentvermögen als auch die Kapitalverwaltungsgesellschaft kommt.

Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-) Rechnungslegung unterliegt einerseits der kaufmännischen Leitung, die die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und der kaufmännischen Leitung erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

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

ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN

Das gezeichnete Kapital der Hahn AG in Höhe von 13.001.430 Euro setzt sich zum 31. Dezember 2014 ausschließlich aus auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 Euro. Alle Aktien verleihen die gleichen Rechte. Dem Vorstand sind zum Stichtag folgende Stimmrechtsanteile am Kapital der Gesellschaft aufgrund von Stimmrechtsmitteilungen und Director's Dealings bekannt, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten: Dabei handelt es sich zum einen um die Beteiligung der HAHN-Holding GmbH in Höhe von 61,92 Prozent. Die Anteile an der HAHN-Holding GmbH werden in Höhe von 79 Prozent von Herrn Michael Hahn gehalten. Zusätzlich halten Herr Michael Hahn zum Stichtag 173.613 Aktien persönlich und seine Ehefrau Andrea Hahn weitere 339.763 Aktien. Insgesamt ergibt sich daraus eine Beteiligung der Familie Hahn in Höhe von 65,86 Prozent an der Hahn AG. Zum anderen handelt es sich um einen Stimmrechtsanteil von Frau Felicitas Hamm, geborene Loh, deren Stimmrechtsanteil insgesamt 25 Prozent überschritten hat. Von 3.317.054 Aktien hält sie 3.247.054 Aktien (= 24,97 Prozent) selbst und 70.000 Aktien (= 0,53 Prozent) werden ihr gem. § 22 Abs. 2 WpHG aufgrund eines Poolvertrags mit der Götzen Vermögensverwaltung GbR, bestehend aus Dr. Reiner Götzen, Herrn Jürgen Götzen und Dr. Matias Götzen-Krieg mit jeweils 33,16 Prozent, deren Beteiligungen unter Dauertestamentsvollstreckung durch den Testamentsvollstrecker Dr. Peter Arnhold stehen, und Frau Erika Götzen mit 0,5 Prozent, zugerechnet. Aufgrund des Poolvertrags und der damit verbundenen Stimmrechtszurechnung gem. § 22 Abs. 2 WpHG haben auch die vorgenannte Götzen Vermögensverwaltung GbR und Herr Dr. Peter Arnhold in seiner vorbeschriebenen Funktion als Testamentsvollstrecker die Stimmrechtsschwellenüberschreitung von 25,51 Prozent mitgeteilt.

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

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

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

Der Vorstand ist gem. § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 5. Juni 2017 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens 6.500.715,00 Euro zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2012). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können nach dieser Ermächtigung auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden. Das Bezugsrecht kann ausgeschlossen werden a) für Spitzenbeträge, dies sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben, b) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag von insgesamt 1.300.143,00 Euro oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals (jeweils unter Anrechnung der während der Laufzeit dieser Ermächtigung etwaigen Ausnutzung anderweitiger Ermächtigungen zum Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG; ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Options- oder Wandlungspflicht ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden), wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet, c) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen, d) um Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft zuvor etwa ausgegebenen Options- bzw. Wandelanleihen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

Ferner ist der Vorstand, handelnd für die Gesellschaft, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden

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

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

Verwässerung dieser Beteiligung durch Kapitalerhöhungen eine Beteiligung von 25 Prozent nicht zu unterschreiten. Ferner liegt ein Kontrollwechsel vor, wenn ein Dritter direkt oder indirekt eine höhere Beteiligung als die von den Eheleuten Hahn direkt oder indirekt gehaltene Beteiligung erwirbt. Ein Kontrollwechsel liegt nicht vor, soweit eine Übertragung der von den Eheleuten Hahn gehaltenen Beteiligung aufgrund von bestehenden oder künftigen Verpfändungen im Verwertungsfall oder aufgrund eines Erbfalls erfolgt.

Weiterhin kann ein Joint-Venture-Vertrag, den eine mittelbare Tochtergesellschaft der Hahn AG mit einer privaten deutschen Immobiliengesellschaft abgeschlossen hat, und die mit der Joint Venture-Partnerin gemeinsam gegründeten Joint-Venture-Unternehmen bei einem Kontrollwechsel u. a. fristlos gekündigt werden. Im Rahmen des Joint Ventures wurden 16 Immobilien-Objektgesellschaften im Wege von Share Deals erworben, die gleichzeitig neue Portfolio- und Objektmanagement Verträge mit der HAHN Fonds und Asset Management GmbH abgeschlossen haben. Diese Portfolio- und Objektmanagementverträge können im Fall der Beendigung des Joint Ventures ebenso u.a. fristlos gekündigt werden. Ein Kontrollwechsel liegt nicht vor, wenn Herr Michael Hahn und seine Frau Andrea bei einer Verwässerung der von ihnen indirekt über die HAHN-Holding GmbH an der Hahn AG gehaltene Beteiligung (damals 6.530.500 Aktien bzw. 50,23 Prozent des Grundkapitals) durch eine Kapitalerhöhung bei der Hahn AG

eine Beteiligung von 25 Prozent nicht unterschreiten. Ein Kontrollwechsel liegt auch nicht vor, soweit eine Übertragung der von den Eheleuten Hahn gehaltenen Beteiligung an der Hahn AG aufgrund von bestehenden oder künftigen Verpfändungen im Verwertungsfall oder aufgrund eines Erbfalls erfolgt. Ein Kontrollwechsel liegt letztlich nicht vor im Fall des Erwerbs der unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheit oder Kontrolle über die Emittentin durch ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen nach § 15 ff. AktG.

Dem Mitglied des Vorstands Thomas Kuhlmann steht infolge eines Kontrollwechsels, also einer Änderung der gegenwärtigen Inhaber- und/oder Kontrollverhältnisse, ein Sonderkündigungsrecht zu, das er innerhalb von sechs Monaten nach dem Eintritt des Kontrollwechsels ausüben kann. Eine Änderung der gegenwärtigen Inhaber- und/oder Kontrollverhältnisse in diesem Sinne liegt nicht vor, wenn sich innerhalb des engen Familienkreises (= Ehegatte und Verwandte in gerader Linie) von Herrn Joachim Loh oder von Herrn Michael Hahn Änderungen der Verhältnisse ergeben. In dem Fall der Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts erhält der Vorstand den Wert von 2 Jahresgesamtvergütungen, nicht jedoch mehr als die Restlaufzeit des Vorstandsvertrags. Für die Berechnung wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Die zuletzt abgegebene Entsprechungserklärung 2014 gemäß § 161 AktG ist in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Handelsgesetzbuch (HGB) enthalten sowie auf der Internetseite verfügbar unter

<http://www.hahnag.de/investor-relations>

VERGÜTUNGSBERICHT

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten nach der Satzung eine nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Grundvergütung von 20 TEUR. Diese Grundvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats auf 70 TEUR und für den Stellvertreter auf 35 TEUR. Als zusätzliche mit der Grundvergütung zahlbare jährliche Ausschussvergütung erhalten Mitglieder des Prüfungsausschusses 5 TEUR und Mitglieder anderer Ausschüsse des Aufsichtsrats – ausgenommen des Nominierungsausschusses – 2,5 TEUR. Die Ausschussvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses auf 15 TEUR, für das Amt als Vorsitzender eines anderen Ausschusses auf 5 TEUR. Gehört ein Mitglied des Aufsichtsrats mehreren Ausschüssen an, so errechnet sich die Ausschussvergütung nur nach der Mitgliedschaft und derjenigen Funktion (Vorsitz oder einfache Mitgliedschaft), die höher vergütet wird. Aufsichtsratsmitglieder, die nicht während eines vollen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat bzw. einem Ausschuss angehört oder eine mit einer erhöhten Vergütung verbundene Funktion als Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender inne gehabt haben, erhalten die jeweilige Vergütung zeitanteilig. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass sie die mit einer erhöhten Vergütung verbundene Funktion als Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender nicht während eines vollen Geschäftsjahres innehatten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten angemessene Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können, erstattet. Ebenso stellt die Hahn AG den Mitgliedern eine D & O-Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

VORSTANDSVERGÜTUNG

Die Verträge der Vorstände sehen neben dem in zwölf gleichen Raten zu zahlenden Festgehalt die Überlassung eines Dienstwagens vor. Darüber hinaus trägt die Gesellschaft für den Vorstand Thomas Kuhlmann im Rahmen des lohnsteuerlich steuerfrei Zulässigen den Arbeitgeberzuschuss für die abgeschlossene Direktversicherung sowie einen Arbeitgeberzuschuss zur Pensionskasse. Weiterhin sind für die Mitglieder des Vorstands 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 bei Herrn Hahn 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. Euro der Gesellschaft übersteigt. Bei Herrn Kuhlmann beträgt sie 8 Prozent bezogen auf denjenigen Teil dieses Ergebnisses, der 4 Mio. Euro übersteigt, und 10 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 5 Mio. Euro übersteigt.

Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entsteht für die Mitglieder des Vorstands jeweils wie folgt: 49 Prozent dieser Tantieme entsteht zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Zahlung fällig. Der verbleibende Teil der Tantieme kommt in voller Höhe nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) –3 Mio. Euro nicht übersteigt. Trifft dies nicht zu, kommen zwei Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) –4 Mio. Euro nicht übersteigt. Trifft auch dies nicht zu, kommt ein Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) –5 Mio. Euro nicht übersteigt. Dieser Auszahlungsanspruch auf die verbleibende Tantieme entsteht zum 31. März des dritten Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das zweite Folgejahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Auszahlung fällig.

Die Vergütung der Vorstände weist insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Bestandteile betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund entsprechen die Zahlungen an den Vorstand einschließlich Nebenleistungen maximal dem Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen (Abfindungs-Cap) und überschreiten nicht die Vergütung für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.

Im Fall des Versterbens des Vorstands Thomas Kuhlmann erhält die Witwe oder im Fall ihres Vorversterbens erhalten die Kinder des Vorstands ein Sterbegeld in Höhe der monatlichen Festvergütung über einen Zeitraum von 6 Monaten, längstens jedoch bis zum Zeitraum der regulären Beendigung des Anstellungsvertrags. In dem Fall der Ausübung eines Sonderkündigungsrechts infolge eines Kontrollwechsels erhält der Vorstand Thomas Kuhlmann den Wert von 2 Jahresgesamtvergütungen, nicht jedoch mehr als die Restlaufzeit des Vorstandsvertrags. Die Hahn AG stellt den Mitgliedern des Vorstands eine D & O - Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, 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, und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Bergisch Gladbach, 24. März 2015

Der Vorstand

Michael Hahn

Thomas Kuhlmann



DER KONZERNABSCHLUSS

Detaillierte Informationen zur Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns

CHRISTIAN HÜBNER, Leiter Rechnungswesen bei der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

„Unser Reporting richtet sich an eine Vielzahl von Stakeholdern – vom Aktionär, über die Kreditbank bis hin zum Fondsinvestor.

Die aussagekräftige Darstellung von Chancen, Risiken und Erfolgsgrößen soll Fragen beantworten, bevor sie gestellt werden. Das ist unser Anspruch.“



INHALT

Konzernabschluss

63	KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHUNG
64	KONZERNBILANZ
66	ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS
67	KONZERNKAPITALFLUSS-RECHNUNG
68	KONZERNANHANG:
68	I. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN
68	II. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN
84	III. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN
86	IV. GESCHÄFTSSEGMENTE
89	V. KAPITALSTEUERUNG
90	VI. KONSOLIDIERUNGSKREIS
94	VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNERGEBNISRECHNUNG
102	VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ
118	IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
119	X. SONSTIGE ANGABEN
131	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS
132	KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES (HGB)
133	MEHRJAHRESÜBERSICHT
134	GLOSSAR
	FINANZKALENDER 2015, KONTAKTDATEN UND IMPRESSUM IM UMSCHLAG

DER KONZERNABSCHLUSS

**Detaillierte Informationen zur Vermögens-, Ertrags-
und Finanzlage des Konzerns**

KONZERN-GESAMTERGEBNIS- RECHNUNG

ZUM 31. DEZEMBER 2014

Angaben in EUR

	2014		2013	[Anhang]
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	7.927.493		48.334.941	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-4.758.914		-40.802.764	
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-8.443		-2.108.140	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	3.160.136		5.424.037	[1]
Umsatzerlöse aus Management-Gebühren	13.256.940		10.386.551	[2]
Sonstige Umsatzerlöse*	1.016.304		1.435.198	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	2.664.075		2.460.333	[4]
Erträge aus Ausschüttungen	1.458.836		2.227.224	[5]
Sonstige betriebliche Erträge*	547.182		2.870.425	[6]
Sonstiger Materialaufwand	-2.973.634		-3.288.645	[7]
Personalaufwand	-6.992.606		-6.748.974	[8]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-288.713		-270.191	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.714.127		-6.418.041	[9]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	6.134.393		8.077.917	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-3.430		-226.475	
Finanzerträge	187.937		211.792	[10]
Finanzaufwendungen	-3.442.848		-4.800.248	[11]
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.876.052		3.262.986	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-525.587		-615.279	[12]
Periodenergebnis	2.350.465		2.647.707	
Sonstiges Ergebnis**				[13]
Netto-Gewinne / Netto-Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	376.940		146.079	
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses	-120.338		-46.643	
Sonstiges Ergebnis nach Steuern	256.602		99.436	
Gesamtergebnis	2.607.067		2.747.143	
Ergebnis je Aktie (verwässert = unverwässert)	0,18		0,20	[14]

* Die in der Berichterstattung des Vorjahres unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus Mieten, Projektentwicklung sowie sonstige Erlöse aus Weiterberechnung wurden in der Berichterstattung des Geschäftsjahres 2014 unter der Position der sonstigen Umsatzerlöse dargestellt.

** Das sonstige Ergebnis wird in Folgeperioden vollständig in das Periodenergebnis umgegliedert.

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA *Angaben in EUR*

	2014	2013	[Anhang]
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Sachanlagen	657.310	650.009	[15]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	472.560	472.560	[16]
Immaterielle Vermögenswerte	153.007	184.870	[17]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	31.589.559	28.908.479	[18]
Forderungen gegen nahestehende Personen	2.237.667	966.860	[19]
Forderungen aus Ertragsteuern	91.730	135.661	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	35.449.440	32.310.635	[20]
Latente Steueransprüche	2.999.289	3.793.092	[21]
	73.650.562	67.422.166	
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Vorräte			
Vorratsimmobilien	2.779.403	2.931.913	[22]
Gesellschaftsanteile	4.102.886	1.636.019	[23]
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile	1.236.653	0	[24]
	8.118.942	4.567.932	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.266.574	2.115.311	[25]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	1.057.363	558.649	[26]
Forderungen aus Ertragsteuern	357.293	1.566.683	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.875.879	1.915.698	[27]
Sonstige übrige Vermögenswerte	76.879	149.473	
	8.633.988	6.305.814	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	13.158.005	12.246.941	[28]
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	2.165.336	[29]
	29.910.935	25.286.023	
	103.561.497	92.708.189	

PASSIVA Angaben in EUR

	2014	2013	[Anhang]
EIGENKAPITAL			[30]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	13.894.653	11.287.191	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	35.177.705	32.570.243	
FREMDKAPITAL			
Langfristige Schulden			
Unternehmensanleihe	19.976.958	19.870.309	[31]
Rückstellungen	564.560	318.464	[32]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.295.033	2.559.722	[33]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.277.921	16.159.320	[34]
Latente Steuerverbindlichkeiten	2.860.983	3.281.638	[21]
	35.975.455	42.189.453	
Kurzfristige Schulden			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	290.821	836.783	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	629.130	206.292	[35]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	4.946	1.516	
Rückstellungen	871.118	2.280.389	[32]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.900	2.924.298	[33]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29.791.776	11.038.837	[36]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	231.461	278.402	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	555.185	381.976	[37]
	32.408.337	17.948.493	
	68.383.792	60.137.946	
	103.561.497	92.708.189	

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

Angaben in TEUR

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	GEWINNRÜCKLAGE				Konzern-eigenkapital
			Satzungs-mäßige Gewinn-rücklagen	Neubewertungs-rücklagen	Andere Gewinn-rücklagen	Summe Gewinn-rücklagen	
STAND 1. JANUAR 2013	13.001	8.282	3.748	174	4.618	8.540	29.823
Periodenergebnis	0	0	0	0	2.648	2.648	2.648
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	99	0	99	99
Gesamtergebnis	0	0	0	99	2.648	2.747	2.747
STAND 31. DEZEMBER 2013	13.001	8.282	3.748	273	7.266	11.287	32.570
STAND 1. JANUAR 2014	13.001	8.282	3.748	273	7.266	11.287	32.570
Periodenergebnis	0	0	0	0	2.351	2.351	2.351
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	257	0	257	257
Gesamtergebnis	0	0	0	257	2.351	2.608	2.608
STAND 31. DEZEMBER 2014	13.001	8.282	3.748	530	9.617	13.895	35.178

KONZERNKAPITALFLUSS- RECHNUNG*

Angaben in TEUR

	2014	2013
PERIODENERGEBNIS	2.350	2.648
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	289	270
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-2.664	-2.460
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	246	-2.007
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	797	621
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	27	2
Ergebniswirksame Veränderung der latenten Steuern	253	360
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Gesellschaftsanteile	-1.386	12.355
Veränderungen der Bankschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	6.645	-5.876
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	-4.702	1.837
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	-1.429	-4.151
Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	426	3.599
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-95	-88
Auszahlungen für Sachanlagen	-170	-242
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	30	0
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-47	-155
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	1.312	918
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-3.684	-1.379
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-2.654	-946
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	8.958	16.000
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	-5.819	-12.322
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	3.139	3.678
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	911	6.331
Finanzmittelfonds 01.01.	12.247	5.916
Finanzmittelfonds 31.12	13.158	12.247

* siehe zur weiteren Erläuterungen die Ausführungen im Anhang unter IX.

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

	2014	2013
Gezahlte Zinsen	2.589	4.015
Erhaltene Zinsen	188	212
Gezahlte Steuern	416	2.537
Erhaltene Steuern	1.331	1.224
Erhaltene Beteiligungserträge	1.459	2.227

KONZERNANHANG DER HAHN- IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG, BERGISCH GLADBACH

I. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Der Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochterunternehmen (im folgenden „Hahn Gruppe“, „Konzern“ oder „Gruppe“) für das Geschäftsjahr 2014 wird am 24. März 2015 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (im Folgenden „Hahn AG“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen, deren Aktien an der Frankfurter Börse bis zum Ablauf des 18. Februar 2015 öffentlich gehandelt wurden. Die Hahn Gruppe 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.

Mit Ablauf des 18. Februar 2015 wurde der von der Gesellschaft beantragte Widerruf der Zulassung ihrer Aktien zum regulierten Markt (General Standard) gemäß § 39 Abs. 2 BörsG i.V.m. § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und § 46 Abs. 2 Satz 3 BörsO der Frankfurter Wertpapierbörse wirksam. Ab diesem Zeitpunkt können die Aktien nicht mehr am regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden.

Informationen über die Konzernstruktur des Konzerns werden unter VI. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VIII. [26], VIII. [35] sowie X.1. dargestellt.

II. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach, wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, 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 IFRS, so 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.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hier von ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und zu Handelszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile, sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, 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.

Der Konzern enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode.

2. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2014.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald diese Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunterneh-

men dann, und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- » die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d. h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- » eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und
- » die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Besitzt der Konzern keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt er bei der Beurteilung, ob er die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle relevanten Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen u. a.:

- » eine vertragliche Vereinbarung mit den anderen Stimmberechtigten,
- » Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren,
- » Stimmrechte und potenzielle Stimmrechte des Konzerns.

Ergeben sich aus Sachverhalten und Umständen Hinweise, dass sich eines oder mehrere der drei Beherrschungselemente verändert haben, muss der Konzern erneut prüfen, ob er ein Beteiligungsunternehmen beherrscht.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurde, werden ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, in der Bilanz bzw. der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei Bedarf werden Anpassungen an den Abschlüssen von Tochterunternehmen vorgenommen, um deren Rechnungslegungsmethoden an die des Konzerns anzugleichen. Alle konzerninternen Vermögenswerte und Schulden, Eigenkapital, Erträge und Aufwendungen sowie Zahlungsströme aus Geschäftsvorfällen, die zwischen Konzernunternehmen stattfinden, werden bei der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapi-

taltransaktion 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 das Periodenergebnis oder in die Gewinnrücklagen, wie es erforderlich wäre, wenn der Konzern die entsprechenden Vermögenswerte oder Schulden direkt veräußert hätte.

3. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

3.1 Unternehmenszusammenschlüsse

Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, bewertet mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt, und der Anteile ohne beherrschenden Einfluss am erworbenen Unternehmen. Bei jedem Unternehmenszusammenschluss entscheidet der Konzern, ob er die Anteile ohne beherrschenden Einfluss am erworbenen Unternehmen zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Aufwand erfasst und als Verwaltungskosten ausgewiesen.

Erwirbt der Konzern ein Unternehmen, beurteilt er die geeignete Klassifizierung und Designation der finanziellen Vermögenswerte und übernommenen Schulden in Übereinstimmung mit den Vertragsbedingungen, wirtschaftlichen Gegebenheiten und am Erwerbszeitpunkt vorherrschenden Bedingungen. Dies beinhaltet auch eine Trennung der in Basisverträgen eingebetteten Derivate.

Bei sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen werden der vom Erwerber zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu bestimmt und der daraus resultierende Gewinn oder Verlust erfolgswirksam erfasst. An-

schließlich wird er bei der Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwerts berücksichtigt. Die vereinbarte bedingte Gegenleistung wird zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Eine als Vermögenswert oder Schuld klassifizierte bedingte Gegenleistung in Form eines in den Anwendungsbereich von IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung fallenden Finanzinstruments wird mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertänderungen werden gemäß IAS 39 entweder erfolgswirksam oder als Änderung des sonstigen Ergebnisses erfasst. Wenn die bedingte Gegenleistung nicht in den Anwendungsbereich von IAS 39 fällt, wird sie in Übereinstimmung mit dem einschlägigen IFRS bewertet. Eine als Eigenkapital klassifizierte bedingte Gegenleistung wird nicht neu bewertet und die spätere Abgeltung wird im Eigenkapital erfasst.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der übertragenen Gesamtgegenleistung und des Betrags des Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens die übertragene Gesamtgegenleistung, beurteilt der Konzern erneut, ob er alle erworbenen Vermögenswerte und alle übernommenen Schulden richtig identifiziert hat, und er überprüft die Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, die zum Erwerbszeitpunkt ausgewiesen werden müssen. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens nach der Neubewertung immer noch die übertragene Gesamtgegenleistung, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß profitieren werden. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des erworbenen Unternehmens diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden.

Wenn ein Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet wurde und ein Geschäftsbereich dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbereich zuzurechnende Geschäfts- oder Firmenwert als Bestandteil des Buchwerts des Geschäftsbereichs bei der Ermittlung des Ergebnisses aus der Veräußerung dieses Geschäftsbereichs berücksichtigt. Der Wert des veräußerten An-

teils des Geschäfts- oder Firmenwerts wird auf der Grundlage der relativen Werte des veräußerten Geschäftsbereichs und des verbleibenden Teils der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt.

3.2 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens besitzen. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte Teilhabe an der Beherrschung über eine Vereinbarung, die nur dann besteht, wenn Entscheidungen über die relevanten Aktivitäten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Partnerunternehmen erfordern.

Die Überlegungen, die zur Bestimmung des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung angestellt werden, sind mit denen vergleichbar, die zur Bestimmung der Beherrschung von Tochterunternehmen erforderlich sind.

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

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

Die Gesamtergebnisrechnung enthält u. a. den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens. Änderungen des sonstigen Ergebnisses dieser Beteiligungsunternehmen werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und soweit erforderlich in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert. Der Gesamtanteil des Konzerns am Ergebnis eines assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt und stellt das Ergebnis nach Steuern und Anteilen ohne beherrschenden Einfluss an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens dar.

Die Abschlüsse des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens werden zum gleichen Abschlussstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Konzerns. Soweit erforderlich, werden Anpassungen an konzerneinheitliche Rechnungslegungsmethoden vorgenommen.

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

Bei Verlust des maßgeblichen Einflusses auf ein assoziiertes Unternehmen oder der gemeinschaftlichen Führung des Gemeinschaftsunternehmens bewertet der Konzern alle Anteile, die er am ehemaligen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen behält, zum beizulegenden Zeitwert. Unterschiedsbeträge zwischen dem Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zum Zeitpunkt des Verlusts des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung und dem beizulegenden Zeitwert der gehaltenen Anteile sowie den Veräußerungserlösen werden im Periodenergebnis erfasst.

3.3 Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- » die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- » der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- » die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswerts zur Erfüllung einer Verpflichtung sind für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- » die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- » die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,
- » die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- » das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

3.4 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und nicht-finanzielle Vermögenswerte, beispielsweise als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgen entweder auf dem:

- » Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld oder
- » vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung maßgeblicher, beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- » Stufe 1 – in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtete) Preise
- » Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist
- » Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Der Bewertungsausschuss des Konzerns legt die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende und nicht wiederkehrende Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest. Dem Bewertungsausschuss für die Wertfindung der Anteilsbewertung von den Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie von den Gesellschaftsanteilen gehören der kaufmännische Leiter (u.a. verantwortlich für den Bereich Risikomanagement), der Leiter des Bestandsmanagements, der Leiter des Rechnungswesens und die für die einzelnen Immobilien zuständigen Manager an.

Externe Wertgutachter werden für die Bewertung wesentlicher Vermögenswerte, wie in der unten folgenden Tabelle dargestellt, hinzugezogen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bewertung des jeweiligen Immobilienvermögens, welche als Anteile in den finanziellen Vermögenswerten bilanziell abgebildet werden. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Bewertungsausschuss getroffen. Auswahlkriterien sind beispielsweise die Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der Bewertungsausschuss entscheidet nach Gesprächen mit den externen Wertgutachtern des Konzerns, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

Der Bewertungsausschuss analysiert zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten und Schulden, die gemäß den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns neu bewertet oder neu beurteilt werden müssen. Bei dieser Analyse überprüft der Bewertungsausschuss die wesentlichen Inputfaktoren, die bei der letzten Bewertung angewandt wurden, indem er die Informationen in den Berechnungen mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgleicht.

Gemeinsam mit den externen Wertgutachtern des Konzerns vergleicht der Bewertungsausschuss außerdem die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts jedes Vermögenswerts und jeder Schuld mit entsprechenden externen Quellen, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

Wesentliche Bewertungsergebnisse werden durch den Bewertungsausschuss und die externen Wertgutachter hinsichtlich der wesentlichen Annahmen, die den Bewertungen zugrunde lagen, mit den Abschlussprüfern des Konzerns besprochen.

Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte des Konzerns nach Hierarchiestufen:

HIERARCHIESTUFEN *Angaben in TEUR*

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte	Zum 31. Dezember 2014 (zum 31. Dezember 2013)	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 2
a) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	473 (473)	0 (0)	0 (0)	473 (473)
b) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds - Erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert -	33.614 (29.456)	0 (0)	0 (0)	33.614 (29.456)
c) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) - Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	4.103 (1.636)	0 (0)	0 (0)	4.103 (1.636)

Es werden keine Schuldpositionen des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert bemessen.

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2014 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter stellen sich wie folgt dar:

SENSITIVITÄTEN

	Bewertungsver- fahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
				-10 %	10 %
Anteile an geschlossenen Immobilien- fonds	vereinfachtes Ertragswertver- fahren	Mietzins der in den geschlossenen Immo- bilienfonds eingebetteten Einzelhandels-Immobilie	von 64 TEUR bis 4.816 TEUR (1.096 TEUR)	-1.213 TEUR	1.213 TEUR
		branchenüblicher Multipli- kator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilien- wertes	von 13,00 bis 13,50 (13,20)	-1.213 TEUR	1.213 TEUR
		Verschuldungs des geschlos- senen Immobilienfonds	von -5,9 % bis 141 % (46,43 %)	827 TEUR	-827 TEUR
Gesellschafts- anteile (Vor- ratsvermögen)	vereinfachtes Ertragswertver- fahren	Mietzins der in den geschlossenen Immo- bilienfonds eingebetteten Einzelhandels-Immobilie	von 71 TEUR bis 260 TEUR (165 TEUR)	-100 TEUR	100 TEUR
		branchenüblicher Multipli- kator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilien- wertes	von 13,00 bis 13,50 (13,09)	-100 TEUR	100 TEUR
		Verschuldung des geschlos- senen Immobilienfonds	von 5,9 % bis 73,4 % (3,75 %)	3 TEUR	-3 TEUR

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2013 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

SENSITIVITÄTEN				Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
	Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	-10 %	10 %
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandels-Immobilie	von 0 TEUR bis 19.509 TEUR (1.249 TEUR)	-2.027 TEUR	2.027 TEUR
		branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	von 10,00 bis 15,50 (13,18)	-2.027 TEUR	2.027 TEUR
		Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	von -1,3 % bis 736,8 % (57,75 %)	1.285 TEUR	-1.285 TEUR
Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen)	vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandels-Immobilie	von 0 TEUR bis 915 TEUR (127 TEUR)	-217 TEUR	217 TEUR
		branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	von 13,00 bis 13,18 (13,09)	-217 TEUR	217 TEUR
		Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	von 0,0 % bis 135,3 % (25,40 %)	182 TEUR	-182 TEUR

3.5 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, da er der Hauptverpflichtete bei allen Umsatztransaktionen ist, bei der Preisbildung über einen Handlungsspielraum verfügt und das Bestands- sowie das Kreditrisiko trägt.

Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

Leistungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Fonds (Platzierung von Immobilienfonds) gelten bei Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist als erbracht.

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

einem Verkauf dieser Anteile in Folgeperioden wird kein Umsatz mehr erfasst.

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

Erbringung von Dienstleistungen

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

Erträge aus Ausschüttungen

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

Mieterträge

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

Zinserträge/ -aufwendungen

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

3.6 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 Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer gem. § 23 Abs. 1 KStG in Höhe von 15 Prozent (analog zu 2013) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielt, der Gewerbesteuer. Dabei wird der aktuelle Gewerbesteuerbesatz von 460 Prozent berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,1 Prozent. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2005 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschafts- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu 1.000 TEUR unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge bis maximal 60 Prozent 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 zeitli-

che 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, voraussicht-

lich 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

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.

3.7 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

Die Klassifizierungskriterien als zur Veräußerung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert oder die Veräußerungsgruppe im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind. Das

Management muss die Veräußerung beschlossen haben, die erwartungsgemäß innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgen wird.

Sofern ein Fonds nicht vollständig platziert wird und die verbleibenden Anteile die Voraussetzungen für ein assoziiertes Unternehmen erfüllen, werden die verbleibenden zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte in Form der verbleibenden Anteile an dem Immobilienfonds bei der Hahn Gruppe unter dieser Position ausgewiesen, sofern mit einer kurzfristigen Platzierung gerechnet wird.

Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Sachanlagen werden nicht planmäßig abgeschrieben.

3.8 Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

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

Sachanlagen werden entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des angesetzten Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der 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 Sachanlagen werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

3.9 Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, wird auf Basis des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen. Dabei wird eine Einschätzung vorgenommen, ob die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts oder bestimmter Vermögens-

werte abhängig ist und ob die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts oder der Vermögenswerte einräumt, selbst wenn dieses Recht in einer Vereinbarung nicht ausdrücklich festgelegt ist.

Konzern als Leasingnehmer

Finanzierungs-Leasingverhältnisse, bei denen im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken am Leasinggegenstand auf den Konzern übertragen werden, führen zur Aktivierung des Leasinggegenstandes zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses. Der Leasinggegenstand wird mit seinem beizulegenden Zeitwert angesetzt oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Leasingzahlungen werden derart in Finanzierungsaufwendungen und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass sich über die Laufzeit des Leasingverhältnisses ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingverbindlichkeit ergibt. Finanzierungskosten werden in den Finanzaufwendungen erfolgswirksam erfasst.

Leasinggegenstände werden über die Nutzungsdauer des Gegenstandes abgeschrieben. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

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. Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag im Periodenergebnis erfasst. 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 linear als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

3.10 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 Zu-

sammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital entstehen. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, werden entsprechend dem herzustellenden Vermögenswert aktiviert. Ein beträchtlicher Zeitraum liegt in der Definition des Konzerns ab 12 Monaten vor.

Im Vorjahr wurden Zinsen aufgrund der Revitalisierung einer Immobilie in Hilden in Höhe von 142 TEUR aktiviert. Die Revitalisierung wurde im Geschäftsjahr 2013 abgeschlossen und die Immobilie veräußert, so dass dies keine Auswirkung auf den vorliegenden Konzernabschluss 2014 hat.

3.11 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung im Periodenergebnis erfasst, einschließlich des entsprechenden Steuereffekts.

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

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

3.12 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 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.

3.13 Finanzinstrumente – erstmalige Erfassung und Folgebewertung

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

3.13.1 Finanzielle Vermögenswerte

3.13.1.1 Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen, als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert. Es bestehen zum Bilanzstichtag keine finanziellen Vermögenswerte, welche als Derivate zu klassifizieren sind.

Alle finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei finanziellen Vermögenswerten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, werden darüber hinaus Trans-

aktionskosten berücksichtigt, die dem Erwerb des finanziellen Vermögenswerts zuzurechnen sind.

Die finanziellen Vermögenswerte der Hahn Gruppe umfassen die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, Gesellschaftsanteile, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen 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.

3.13.1.2 Folgebewertung

Für die Folgebewertung werden finanzielle Vermögenswerte in vier Kategorien klassifiziert:

- » erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte,
- » Kredite und Forderungen,
- » bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (welche in der Berichtsperiode und dem Vorjahr nicht vorlagen),
- » zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

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 Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes

darstellen. Der Ertrag aus der Amortisation unter Anwendung der Effektivzinsmethode ist in der Gesamtergebnisrechnung als Teil der Finanzerträge enthalten. Die Verluste aus einer Wertminderung werden bei Krediten unter Finanzaufwendungen und bei Forderungen unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Periodenergebnis erfasst.

In diese Kategorie fallen in der Regel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte enthalten bei der Hahn Gruppe Eigenkapitalinstrumente. Es handelt sich bei der Hahn Gruppe insbesondere um Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Bei den als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten handelt es sich um diejenigen, die weder als zu Handelszwecken gehalten noch als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft sind.

Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte in den folgenden Perioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden als sonstiges Ergebnis in der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst. Wenn ein solcher Vermögenswert ausgebucht wird, wird der kumulierte Gewinn oder Verlust in das Periodenergebnis umgegliedert. Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in die Finanzaufwendungen umgegliedert und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte ausgebucht. Der Konzern beurteilt, ob die Annahme, dass der Konzern in der Lage ist und die Absicht hat, die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte in naher Zukunft zu veräußern, noch angemessen ist. Wenn der Konzern unter außergewöhnlichen Umständen diese finanziellen Vermögenswerte aufgrund inaktiver Märkte nicht handeln kann, kann der Konzern beschließen, diese finanziellen Vermögenswerte umzugliedern, sofern das Management in der Lage ist und die Absicht hat, diese auf absehbare Zeit oder bis zu zur Fälligkeit zu halten.

3.13.1.3 Ausbuchung

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

- » Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen; oder
- » der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte übertragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofort-

tigen 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 übertragenen Vermögenswert weiterhin 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.

3.13.2 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. Eine Wertminderung liegt vor, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die seit dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten, eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte haben, 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 eine 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.

Die Höhe eines Wertminderungsverlusts ergibt sich 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 (als Teil der Finanzerträge im Periodenergebnis); dies geschieht mithilfe des Zinssatzes, der zur Abzinsung der künftigen Cashflows bei der Bestimmung des Wertminderungsaufwands verwendet wurde. Forderungen aus Krediten 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 bemisst sich auf größer 5 TEUR. Das Kriterium „anhaltend“, d. h. länger als 12 Monate, wird anhand des Zeitraums, in dem der beizulegende Zeitwert unter den ursprünglichen Anschaffungskosten lag, beurteilt. 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 Wertminderungs-

rungsaufwands 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 im sonstigen Ergebnis erfasst.

3.13.3 Finanzielle Verbindlichkeiten

3.13.3.1 Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen, als Verbindlichkeiten oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert.

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten einschließlich Kontokorrentkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Personen und Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss, derivative Finanzinstrumente und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

3.13.3.2 Folgebewertung

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

Darlehen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen als auch sonstige finanzielle Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist im Periodenergebnis als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

In diese Kategorie fallen in der Regel verzinsliche Darlehen. Weitere Informationen sind in Angabe VIII. [33] enthalten.

Finanzgarantien

Vom Konzern ausgereichte Finanzgarantien sind Verträge, die zur Leistung von Zahlungen verpflichten, die den Garantie-

nehmer 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. Siehe zur detaillierten Erläuterung unter Tz. X. 2.

3.13.3.3 Ausbuchung

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

3.13.4 Saldierung von Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen. Sie werden um mit dem Nettobetrag in der Konzernbilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge mit einander zu verrechnen und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

3.14 Vorräte

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

Die Bewertung der Vorratsimmobilien erfolgte zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten. Soweit der prognostizierte Nettoveräußerungswert unter den Anschaffungskosten liegt, erfolgt die Bewertung gem. IAS 2.9 zum niedrigeren Wert.

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.

3.15 Anteile an Immobilienfonds

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

Zweckbestimmung der Anteile an Immobilienfonds	Ausweis im Konzernabschluss	Bewertung im Konzernabschluss	Abbildung von Wertschwankungen	Maßgebliche Vorschrift
als langfristige/mittelfristige Investition gehalten, mit Beherrschung	Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens (Vollkonsolidierung)	Einzelwertbetrachtung der Vermögenswerte und Schulden	Periodenergebnis/sonstiges Ergebnis	IFRS 10
als langfristige Investition gehalten, mit einer gemeinschaftlichen Führung mit einem Partnerunternehmen	Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	at Equity	Periodenergebnis/sonstiges Ergebnis	IFRS 11/ IAS 28
als langfristige/mittelfristige Investition gehalten, mit maßgeblichem Einfluss	Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	at Equity	Periodenergebnis/sonstiges Ergebnis	IAS 28
als langfristige/mittelfristige Investition gehalten, ohne maßgeblichen Einfluss	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Sonstiges Ergebnis	IAS 39
kurzfristig zur Veräußerung vorgesehen, ohne maßgeblichen Einfluss	Vorräte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IAS 39
aus Teilplatzierungen verbliebene Anteile, zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen, mit maßgeblichem Einfluss	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IFRS 5/ IAS 28.15

3.16 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. Dies gilt nicht für zuvor neubewertete Vermögenswerte, sofern die Wertsteigerungen aus der Neubewertung im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. Bei diesen wird auch die Wertminderung bis zur Höhe des Betrags aus einer vorangegangenen Neubewertung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Abschlussstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts 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.

3.17 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

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

3.18 Rückstellungen

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

3.19 Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss

Nach der Entkonsolidierung wesentlicher Immobilienfonds mit Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss im Geschäftsjahr 2013, bestehen lediglich zum Stichtag 31. Dezember 2014 der Höhe nach unwesentliche Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss enthalten grundsätzlich 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 konzipiert, 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 Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss“ ausgewiesen. Die Gewinn- bzw. Verlustzuweisungen an die außenstehenden Gesellschafter werden im Periodenergebnis des Konzerns als Aufwand bzw. Ertrag erfasst.

4. ÄNDERUNGEN DER RECHNUNGSLEGUNGS-METHODEN

Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Die angewandten Rechnungslegungsgrundsätze blieben grundsätzlich gegenüber dem Vorjahr unverändert. Eine Ausnahme bildeten nachfolgend aufgelistete Änderungen der Standards, die ab dem 1. Januar 2014 angewandt wurden:

- » Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27: Investmentgesellschaften
- » Änderungen zu IAS 32: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden
- » IFRIC 21 Abgaben
- » Änderungen aufgrund Annual Improvements to IFRSs 2010–2012 Cycle

Die Anwendung dieser Standards wird nachfolgend näher erläutert.

Einige andere Änderungen wurden ebenfalls erstmals im Jahr 2014 angewendet. Diese hatten jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Investmentgesellschaften – Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27

Diese Änderungen regeln eine Ausnahme von der Konsolidierungspflicht für Gesellschaften, die unter die Definition einer Investmentgesellschaft nach IFRS 10 Konzernabschlüsse fallen und sind rückwirkend anzuwenden, sofern nicht von bestimmten Erleichterungen Gebrauch gemacht wird. Die Investmentgesellschaften müssen stattdessen die Anteile an ihren Tochtergesellschaften künftig erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten. Diese Änderung ist für den Konzern zum jetzigen Zeitpunkt irrelevant, weil keine seiner Konzerngesellschaften die Definitionsmerkmale einer Investmentgesellschaft gemäß IFRS 10 erfüllt.

Die Änderungen werden jedoch im Rahmen der Neukonzeptionierung von Produkten der Hahn Gruppe eine wesentliche Rolle spielen, sofern diese Portfolios geschlossene Immobilienfonds beinhalten und die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllen.

Änderungen zu IAS 32: Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Schulden

Die Änderungen stellen die Bedeutung der Aussage „zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Rechtsanspruch darauf hat, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen“ heraus sowie die Saldierungskriterien auf Bruttoabwicklungssysteme der Clearingstellen, welche sich für eine Saldierung qualifizieren. Der Standard ist rückwirkend anzuwenden. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzern, da keine der Gesellschaften des Konzerns eine Aufrechnungsvereinbarung besitzt.

IFRIC 21 Abgaben

IFRIC 21 stellt klar, dass ein Unternehmen die Schuld für eine Abgabe dann anzusetzen hat, wenn ein Handeln die Zahlung der Abgabe, wie von den einschlägigen Rechtsvorschriften festgelegt, auslöst. Für bestimmte Abgaben, die bei Erreichen einer Mindestschwelle ausgelöst werden, stellt die Interpretation klar, dass keine Schuld vorliegt, bevor nicht eine festgelegte Mindestschwelle überschritten wird. Für IFRIC 21 ist eine rückwirkende Anwendung erforderlich. Diese Interpretation hat keine Auswirkungen auf die Hahn Gruppe, da die Grundsätze gemäß IAS 37 Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen, die mit den Anforderungen des IFRIC 21 übereinstimmen, bereits in den vergangenen Jahren angewendet wurde.

Änderungen aufgrund Annual Improvements to IFRSs 2010–2012 Cycle

Im Annual Improvements 2010–2012 hat das IASB sieben Änderungen an sechs Standards vorgenommen, die u. a. eine Änderung von IFRS 13 Bewertung zum beizulegenden Zeitwert enthalten. Die Änderung des IFRS 13 ist ab sofort wirksam und somit für einen Zeitraum beginnend mit dem 1. Januar 2014. Es wird klargestellt, dass bei kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, denen bei der Berechnung kein Zins zu Grunde liegt, auf eine Abzinsung verzichtet werden kann, sofern die Auswirkung unwesentlich ist. Diese Änderung des IFRS 13 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe.

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 ausgewiesener Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und jeweils zugehörige Angaben sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundene Unsicherheit könnten Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

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

Ermessensausübung bei dem Ausweis von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds

Hinsichtlich des Ausweises von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds übt das Management bezogen auf die Absicht,

die hinter dem Halten der Anteile steckt, jeweils ein Ermessen aus. Diese Entscheidung kann sich in einem strategischen mittel- oder langfristigen Halten oder der direkten Veräußerungsabsicht widerspiegeln.

Ermessensausübung bei der Wertberichtigung von Aktivposten

Das Management trifft hinsichtlich der Werthaltigkeit diverser Aktivposten Ermessensentscheidungen über die Realisierbarkeit des künftigen Zahlungszuflusses und nimmt aufgrund der Einschätzung ggfs. Wertberichtigungen vor.

Ermessensausübung bei der Bilanzierung von Rückstellungen

Die Passivierung der Rückstellungen spiegelt stets das Ermessen des Managements hinsichtlich der Höhe als auch der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wider. Bei der Führung von Aktiv-Prozessen (Hahn Gruppe tritt als Kläger auf) nimmt das Management eine Einschätzung des erfolgreichen Prozessausganges vor. Eine Rückstellung wird nur passiviert, sofern die Erfolgsaussichten im Laufe des Verfahrens negativ werden.

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.

Schätzungen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

Die wesentlichsten im Konzernabschluss der Hahn Gruppe zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Positionen sind Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Die Bewertungsmethode sieht vor, dass der Wertansatz der hinter den Anteilen befindlichen Immobilien, sofern kein aktiver Markt oder eine vergleichbare Transaktion für identische Anteile vorliegt, durch einen branchenüblichen Faktor bezogen auf die Jahresnettosollmiete berechnet wird. Dieser branchenübliche Faktor spiegelt u. a. Erfahrungswerte, Standortanalysen als auch das aktuelle Marktgeschehen wieder und stellt einen Ermessensspielraum des Managements dar.

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.

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.

Schätzungen bei der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts

Für die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts der Vorratsimmobilien wird auf interne Bewertungsmethoden zurückgegriffen. Im Weiteren findet eine Einschätzung des Managements anhand der aktuellen Marktsituation statt. Die Bewertung dient als Indikator für einen gegebenenfalls niedrigeren Wertansatz. Sofern keine Marktdaten für die jeweiligen Objekte zur Verfügung stehen, wird eine auf einer Discounted-Cashflow-Methode basierende Bewertungsmethode herangezogen für die Schätzungen und Annahmen getroffen werden müssen. Der so ermittelte beizulegende Zeitwert der Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig.

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

Schätzungen bei der Bewertung anhand der Discounted-Cashflow-Methode

Nach der Discounted-Cashflow-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von 10 Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Grundlage für die Ermittlung der Mieteinnahmen bilden die geltenden Mietverträge bzw. realistische Marktmieten innerhalb eines 10-Jahres-Zeitraums einschließlich einer Inflationsanpassung. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Als Inflationsrate werden analog dem Vorjahr 2 Prozent unterstellt, die objektspezi-

fischen Diskontierungszinssätze liegen zwischen 6 Prozent und 8 Prozent (entspricht dem Vorjahr), Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten auf der Basis analog dem Vorjahr von 3,- EUR/m² eingestellt. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode (10 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 Prozent bis 8 Prozent (analog dem Vorjahr) 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. 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.

Schätzungen bei der Einbeziehung anhand der Equity-Methode

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

Schätzungen bei der Bilanzierung latenter Steuern

Annahmen und Schätzungen erfolgen auch im Rahmen des potenziellen Ansatzes aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge bezüglich der Realisierbarkeit künftiger Steuer-

vorteile. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit dieser aktiven latenten Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung dieser latenten Steuern abweichen. Die Verlustvorträge verfallen bei Nachweis einer Totalüberschuss-Absicht nicht und können nicht mit zu versteuernden Einkommen anderer Konzerngesellschaften verrechnet werden.

Hinsichtlich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge liegt die Überlegung zu Grunde, dass diese steuerlichen Verlustvorträge mit künftigen positiven steuerlichen Ergebnissen verrechnet werden können und die definitive Steuerlast mindern. Das Management übt das Ermessen innerhalb der Planung des künftigen steuerlichen Ergebnisses in der Form aus, dass Prognosen über den künftigen Verlauf der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zu Grunde gelegt werden.

Schätzungen bei der Abbildung von Eventualschulden

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

IV. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

Es bestehen folgende zu berichtende Geschäftssegmente:

- » Das Geschäftssegment „Neugeschäft“ beinhaltet die zu Vertriebszwecken gehaltenen Anteile an geschlossenen Immobilienfonds und bildet die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab.
- » Das Segment „Bestandsmanagement“ bildet die von der Hahn Gruppe erbrachten Dienstleistungen im Bereich des Property-, Asset- und Fondsmanagement für geschlossene Immobilienfonds ab.
- » „Beteiligungen“ als eigenständiges Segment beinhaltet die strategische lang- und mittelfristige Investitionstätigkeit der Hahn Gruppe in Immobilienvermögen. Dieses bildet sich in Form von Co-Investments bis zu Joint-Venture-Aktivitäten ab.

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

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Das Segmentergebnis der Geschäftseinheiten wird vom Management getrennt überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen. Die Entwicklung der Segmente wird anhand des Segmentergebnisses beurteilt. Die Konzernfinanzierung (ein-

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

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

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2014 *Angaben in TEUR*

	Neugeschäft	Bestandsmanagement	Beteiligungen	Überleitung	Konzernabschluss
Umsatzerlöse	4.395	14.139	0	2.650	21.184
Buchwert der veräußerten Immobilien	-2.386	0	0	-2.373	-4.759
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-8	0	0	0	-8
Sonstige Umsatzerlöse	409	84	0	523	1.016
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	2.664	0	2.664
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	1.459	0	1.459
	2.410	14.223	4.123	800	21.556
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	547	547
Sonstiger Materialaufwand	-484	-1.896	-110	-484	-2.974
Personalaufwand	-1.228	-3.106	-583	-2.076	-6.993
Abschreibungen	-5	-8	0	-276	-289
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-782	-2.299	-116	-2.517	-5.714
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-3	-3
Finanzerträge	47	2	3	136	188
Finanzaufwendungen	-63	-316	-3.207	143	-3.443
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	-526	-526
Segmentergebnis	-105	6.600	110	-4.256	2.349
Vermögenswerte des Segments	2.200	9.140	71.476*	20.746	103.561
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	31.590	0	31.590
Investitionen	0	0	0	264	264
Schulden des Segments	4.700	1.396	42.882	19.406	68.384

* Die Erhöhung der Vermögenswerte des Segments im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Kauf von strategischen Beteiligungen sowie der Erhöhung von Co-Investment-Tätigkeiten.

GESCHÄFTSJAHR ZUM 31. DEZEMBER 2013 *Angaben in TEUR*

	Neugeschäft	Bestands- management	Beteili- gungen	Überleitung	Konzern- abschluss
Umsatzerlöse	48.335	10.387	0	0	58.722
Buchwert der veräußerten Immobilien	-40.803	0	0	0	-40.803
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräuße- rung und Vermittlung von Immobilien	-2.108	0	0	0	-2.108
Sonstige Umsatzerlöse	881	2	0	552	1.435
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	2.460	0	2.460
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	2.227	0	2.227
	6.305	10.389	4.687	552	21.933
Sonstige betriebliche Erträge	198	167	0	2.506	2.871
Sonstiger Materialaufwand	-631	-1.244	0	-1.414	-3.289
Personalaufwand	-1.479	-2.657	0	-2.613	-6.749
Abschreibungen	-3	-4	0	-263	-270
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.394	-1.651	-31	-3.342	-6.418
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-226	-226
Finanzerträge	76	12	0	124	212
Finanzaufwendungen	-117	-93	-2.797	-1.793	-4.800
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	-615	-615
Segmentergebnis	2.955	4.919	1.859	-7.084	2.649
Vermögenswerte des Segments	25.474*	8.974	58.431	-171**	92.708
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	28.908	0	28.908
Investitionen	0	0	0	288	288
Schulden des Segments	5.469	689	34.907	19.073	60.138

* Die Vermögenswerte des Segments beinhalten im Wesentlichen Forderungen im Verbundbereich, welche im Rahmen der damals stichtagsnahen Abwicklung des PWFs 161 entstanden sind.

** Diese unter „**“ beschriebenen Forderungen wurden in der Spalte Überleitung konsolidiert.

V. KAPITALSTEUERUNG

Das Eigenkapital umfasst Stammaktien und auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital sowie alle sonstigen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Kapitalrücklagen.

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.

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von durchschnittlich über 30 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset- und Investmentmanagers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich bietet die Orientierung an diesem Durchschnittswert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrzunehmen.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen vor unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Hahn Gruppe steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

<i>Angaben in TEUR</i>		
	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital	35.178	32.570
Bilanzsumme	103.561	92.708
Eigenkapitalquote	33,97 %	35,13 %
Flüssige Mittel	13.158	12.247

VI. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

KONSOLIDIERTE TOCHTERUNTERNEHMEN, GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN ZUM 31.12.2014*	Anteil am Eigenkapital in %
I. VERBUNDENE KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach**	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach**	100,00
HAHN Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Beteiligungsholding II 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
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co KG, Bergisch Gladbach	100,00
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach	100,00
Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR, Bergisch Gladbach	94,50
Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach	94,90
Hahn Grundbesitz Haltern GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00
II. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN 'AT EQUITY' BEWERTET	
Bürohaus Marsdorf GbR, Bergisch Gladbach	37,46
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	25,10
Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Straße 13/15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	45,37
Einkaufszentrum Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	31,00
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	44,90
III. GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN 'AT EQUITY' BEWERTET	
OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande	47,31
OMEGA Management Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande	50,00
Procom & Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00
Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH, Hamburg	50,00

* Der vollständige Anteilsbesitz der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wird in deren Jahresabschluss beim Handelsregister hinterlegt

** Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB

Der Konsolidierungskreis der Hahn Gruppe hat sich wie folgt entwickelt:

	Unternehmen der Hahn Gruppe voll konsolidiert	Fonds-Objektgesellschaften sowie gemeinschaftlich geführte Unternehmen voll konsolidiert	at equity	Gesamt
STAND 31. DEZEMBER 2013	16	6	8	30
Zugänge	1	2	2	5
Abgänge	3*	1	0	4
STAND 31. DEZEMBER 2014	14	7	10	31

* Abgänge im Rahmen einer konzerninternen Verschmelzung.

UNTERNEHMEN DER HAHN GRUPPE

Zugänge

Die Gesellschaft ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Bergisch Gladbach wurde am 10. März 2014 durch eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Hahn AG gegründet. Originärer Geschäftszweck der Gesellschaft ist der Erwerb von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds. Ihre operative Tätigkeit hat die Gesellschaft bereits im Geschäftsjahr 2014 aufgenommen.

Abgänge

Die Abgänge bei den Unternehmen der Hahn Gruppe beziehen sich auf die im Geschäftsjahr 2014 durchgeführte Verschmelzung der DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach, auf ihre Konzernschwester HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach, sowie die Verschmelzungen der Gesellschaften Tadorna Beteiligungs GmbH und Garrulus Beteiligungs GmbH, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach, auf ihre alleinige direkte Muttergesellschaft der HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach. Alle im Rahmen der Verschmelzung untergegangenen Gesellschaften verfügten über keinen operativen Geschäftsbetrieb.

IMMOBILIENFONDS – VOLLKONSOLIDIERT

Zugänge

Bei der Gesellschaft Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach, handelt es sich um eine Gesellschaft, welche eine Einzelhandelsimmobilie mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums Anfang 2015 erworben hat. Das Investitionsvermögen wird im Rahmen des Anfang 2015 gestarteten Vertriebes des ersten von der Hahn Gruppe aufgelegten Publikums-AIFs nach KAGB an private Anleger angeboten. Mit einer vollständigen Platzierung wird bis Mitte 2015 gerechnet.

Die Gesellschaft Hahn Grundbesitz Haltern GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 19. August 2014 zum Zwecke des Erwerbs einer Einzelhandelsimmobilie von Gesellschaften der Hahn Gruppe gegründet. Ein Abverkauf der Immobilie wurde ebenfalls noch im Geschäftsjahr 2014 vollzogen.

Abgänge

Die Gesellschaft Primus Objekt Marburg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, wurde im August 2014 in den von der Hahn Gruppe aufgelegten Spezial-AIF eingebracht. Die Gesellschaft beinhaltet ausschließlich bereits geleistete Grunderwerbsteuer bezogen auf den Ankauf einer Einzelhandelsimmobilie.

IMMOBILIENFONDS – AT EQUITY

Zusammen mit einem Hamburger Projektentwickler besteht die Möglichkeit einer Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums mit Fachmarktorientierung in Heiligenhaus. Vor diesem Hintergrund wurde die Projektgesellschaft Procom & Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG sowie die entsprechende Komplementärs-GmbH Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH gemeinschaftlich begründet. Der Sitz beider Gesellschaften ist Hamburg. Im Geschäftsjahr 2014 wurden noch keine wesentlichen Transaktionen getätigt.

Mit Kaufvertrag vom 15. Dezember 2014 wurde die Immobilie des im Rahmen der at Equity Methode einbezogenen Immobilienfonds Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Straße 13/15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie ist unter anderem an die Zahlung des Kaufpreises gebunden, frühestens jedoch der 31. März 2015. Der Abverkauf der Immobilie wird aufgrund der wirtschaftlichen Lage des Immobilienfonds keine Auswirkung auf den at Equity Ansatz haben, welcher zum Stichtag bei 0 Euro liegt.

ANTEILE AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

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

<i>Angaben in TEUR</i>	2014	2013
VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER OMEGA FINANCE NETHERLANDS B.V., MAASTRICHT/ NIEDERLANDE		
Langfristige Vermögenswerte	406	90
Kurzfristige Vermögenswerte	145.346	142.373
Langfristige Schulden	-651	-78.711
Kurzfristige Schulden	-81.846	-5.719
Eigenkapital	63.255	58.033
Anteil des Konzerns	47,31 %	47,31 %
Buchwert der Beteiligung	29.928	27.457
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER OMEGA FINANCE NETHERLANDS B.V., MAASTRICHT/ NIEDERLANDE		
Umsatzerlöse	12.057	14.229
Umsatzkosten	-3.153	-4.598
Sonstige betriebliche Erträge	523	584
Verwaltungskosten	-633	-772
Finanzergebnis (inklusive Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss am Fondsergebnis)	-3.552	-3.409
Ergebnis vor Steuern	5.242	6.034
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20	-535
Ergebnis aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	5.222	5.499
Anteil des Konzerns	2.471	2.602
SONSTIGE INFORMATION		
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.673	7.566
Zinsaufwendungen	-3.278	-3.091

<i>Angaben in TEUR</i>	2014	2013
VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER SONSTIGEN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	277	0
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	171	72
Summe der langfristigen Schulden	0	0
Summe der kurzfristigen Schulden	-397	-69
Summe des Eigenkapitals	51	3
Anteil des Konzerns	50,00 %	50,00 %
Buchwert der Beteiligung	26	2

Angaben in TEUR

	2014	2013
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER SONSTIGEN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN		
Summe der sonstigen betrieblichen Erträge	50	64
Summe der Verwaltungskosten	-53	-48
Summe des Finanzergebnisses (inklusive Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss am Fondsergebnis)	-2	0
Summe des Ergebnisses vor Steuern	-5	16
Summe der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-3
Summe des Ergebnisses aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-5	13
Anteil des Konzerns an den Ergebnissen	-3	7
SONSTIGE INFORMATION		
Summe der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	109	28

Für die Anteile an den Gemeinschaftsunternehmen liegt kein notierter Marktpreis vor, so dass diese Angabe an dieser Stelle entfällt. Siehe weitere Ausführungen zu den Gemeinschaftsunternehmen unter VII. [3] sowie VIII. [18].

ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR

	2014	2013
VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	15.223	15.745
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	13.503	12.072
Summe der langfristigen Schulden	-8.788	-9.486
Summe der kurzfristigen Schulden	-14.320	-12.694
Summe des Eigenkapitals	5.618	5.637
Anteil des Konzerns	von 25,1 bis 50,0 %	von 22,0 bis 50,0 %
Buchwert der Beteiligung	1.616	1.450
ERLÖSE UND ERGEBNIS DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN		
Summe der Umsatzerlöse	2.324	2.463
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	324	134
Anteil des Konzerns an den Ergebnissen	196	-141

Für die Anteile an den assoziierten Unternehmen liegt kein notierter Marktpreis vor, so dass diese Angabe an dieser Stelle entfällt. Die assoziierten Unternehmen sind für die Hahn Grup-

pe nicht wesentlich, so dass sonstige Information ebenfalls entfallen. Siehe weitere Ausführungen zu den assoziierten Unternehmen unter VII. [3] sowie VIII. [18].

VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAM-ERGEBNISRECHNUNG

[1] ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG UND VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN

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

Angaben in TEUR

	2014	2013
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		
- Privatkundenbereich	2	25.570
- Institutioneller Bereich	1.951	19.849
- Sonstige Erlöse aus Immobilienhandel	3.532	0
Erlöse aus Anteilshandel	2.442	722
Eigenkapitalbeschaffung	0	1.724
Konzeptionsgebühren	0	470
	7.927	48.335
Buchwert der veräußerten Immobilien und Gesellschaftsanteile	-4.759	-40.803
Verkaufsprovisionen	-3	-1.948
Prospektierungskosten	-5	-160
	-4.767	-42.911
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien gesamt	3.160	5.424

Im Geschäftsjahr 2014 befand sich aufgrund der Änderung der gesetzlichen Grundlagen kein Investitionsvermögen für den Privatkundenbereich im Vertrieb, so dass hier keine signifikanten Erlöse aus der Veräußerung erzielt werden konnten, sondern lediglich aus der Vermittlung. Im Vorjahr waren hier im Wesentlichen Erlöse aus der Platzierung der geschlossenen Immobilienfonds in Bad Hersfeld und Friedrichshafen enthalten. Die Position der sonstigen Erlöse aus Immobilienhandel betreffen Erlöse aus dem Abverkauf der für den institutionellen Bereich veräußerten Objekte in Erding (507 TEUR) und München (227 TEUR) sowie aus dem Publikumsbereich Paderborn (100 TEUR) und Bremerhaven (148 TEUR). Im Weiteren wurde eine Immobilie in Haltern für 2.550 TEUR veräußert, welche ebenfalls in der Position des Buchwertes der veräußerten Immobilien und Gesellschaftsanteile in Höhe von 2.373 TEUR enthalten ist.

Diese Erlöse waren in der Vorjahresberichterstattung in den Umsatzerlösen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien im Privatkundenbereich enthalten und wurden aufgrund der Wesentlichkeit in der vorliegenden Berichterstattung gesondert ausgewiesen. Die Vorjahresvergleichswerte wurden entsprechend angepasst.

Im institutionellen Bereich wurden drei Akquisitionen für den gemeinsam mit der LRI Invest S. A. verwalteten institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP getätigt. Dabei handelt es sich um den Erwerb von drei Fachmarktzentren in Barsinghausen, Speyer und Menden mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 50 Mio. Euro. Für den im April 2014 aufgelegten Spezial-AIF HAHN PRIMUS wurden fünf Immobilienobjekte akquiriert. Hierbei handelt es sich um die von externen Anbietern erworbenen und angebotenen Standorte Marburg und Gelnhausen sowie die Objekte in Salzgitter, Heide und Husum, welche aus dem bereits bestehenden Verwaltungsbestand der Hahn Gruppe ausgelöst wurden. Zudem wurden drei Objekte in den im Juli 2014 aufgelegten Spezial-AIF für ein Versorgungswerk eingebunden. Es handelt sich um die Standorte Lahr und Bad Salzuflen sowie Herford. Letzterer kommt aus dem eigenen Bestand des Investors. Die Werte des Vorjahres im institutionellen Bereich waren stark durch die Veräußerung einer Einzelhandelsimmobilie in Hilden nach zuvor erfolgter Revitalisierung geprägt. Die zugehörigen Aufwendungen sind im Posten Buchwert der veräußerten Immobilien des Vorjahres enthalten.

Die sonstigen Erlöse aus Immobilienhandel beziehen sich im Berichtsjahr auf Erlöse, welche durch die Ausübung des Trans-

aktionsmanagements im Rahmen eines Immobilienabverkaufs generiert werden konnten. Hierbei handelt es sich um den Verkauf von Objekten in Erding und München, welche sich in dem Investitionsvermögen des HAHN FCP befunden haben. Darüber hinaus wurde der Verkauf der Objekte in Paderborn, Haltern und Bremerhaven aus dem Privatkundenbereich begleitet.

Die Erlöse aus dem Anteilshandel wurden durch den Verkauf der Anteile an einem Fonds in Salzgitter generiert. Diesen Erlösen steht in vergleichbarer Größenordnung der Buchwert aus dem Abgang der Anteile gegenüber. Die Vorjahreserlöse betreffen im Wesentlichen die Veräußerung von 19,3 Prozent der Anteile an einem Fonds in Meinerzhagen.

Die Position Buchwert der veräußerten Immobilien und Gesellschaftsanteile beinhaltet die Buchwerte, die bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds, welche zuvor aufgrund der Beherrschung vollständig in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen worden sind sowie die Buchwerte der veräußerten Anteile an diversen Immobilienfonds. Neben dem Buchwert der verkauften Anteile an Salzgitter ist hier im Geschäftsjahr im Wesentlichen der Buchwert der veräußerten Immobilie in Haltern enthalten.

[2] UMSATZERLÖSE AUS MANAGEMENTGEBÜHREN

Das Ergebnis aus Management-Gebühren wurde aus den folgenden erbrachten Leistungen generiert:

Angaben in TEUR

	2014	2013
Property Management	4.575	4.713
Mietvermittlung	3.975	1.754
Fonds Management	3.203	2.835
Finanzierungsvermittlung	655	392
Center Management	551	526
Geschäftsführungsvergütung	168	144
Portfolio Management	130	23
	13.257	10.387

Der Rückgang der Erlöse aus Property Management ist im Wesentlichen auf veränderte Vertragskonditionen zurück zu führen. Die Erlöse aus Mietvermittlung resultieren aus den Abschlüssen von langfristigen Mietverträgen bei über 20 Standorten.

Der Anstieg der Gebühren aus Fonds Management ist weitgehend auf das erhöhte zu betreuende Immobilienvermögen im institutionellen Bereich zurückzuführen.

[3] SONSTIGE UMSATZERLÖSE

Angaben in TEUR

	2014	2013
Mieterlöse	366	974
Projektentwicklungsgebühren	254	68
Übrige sonstige Erlöse	396	393
Sonstige Umsatzerlöse gesamt	1.016	1.435

Die Position der sonstigen Umsatzerlöse wurde in der Berichterstattung des Vorjahres aufgrund einer verbesserten Abbildung des wirtschaftlichen Geschehens in den sonstigen betrieblichen Erträgen abgebildet.

In den Mieterlösen werden solche aus Bestandsimmobilien der Hahn Gruppe ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2014 befanden sich keine wesentlichen Immobilien im Bestand der Hahn Grup-

pe, so dass die Mieterlöse hinter dem Wert des Vorjahres liegen. Die Projektentwicklungsgebühren resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung der Revitalisierung von Standorten in München sowie Velbert.

Die übrigen sonstigen Erlöse betreffen weitestgehend wie im Vorjahr an Fonds weiterberechnete Kosten für Due Diligence, Immobiliengutachten sowie sonstige Verwaltungsaufwendungen.

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

Die Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bilden die Fortschreibung der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals der entsprechenden Beteiligungen ab. Wesentlichster Bestandteil ist unverändert der Ergebnisbeitrag des RREBO-JV mit TEUR 2.471 TEUR (Vorjahr: TEUR 2.602).

[5] ERTRÄGE AUS AUSSCHÜTTUNGEN

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

[6] SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR

	2014	2013
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	199	269
Erträge aus Versicherungsentschädigungen	150	335
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	70	0
Zinersparnis aus gedeckeltem Zinsniveau	55	332
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	4	168
Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung Tochterunternehmen	0	1.642
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0	67
Übrige betriebliche Erträge	69	57
Sonstige betriebliche Erträge gesamt	547	2.870

Die in der Berichterstattung des Vorjahres unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesenen Erträge aus Mieten, Projektentwicklung sowie sonstige Erlöse aus Weiterberechnung wurden aufgrund einer verbesserten Abbildung des wirtschaftlichen Geschehens in der Berichterstattung des Geschäftsjahres 2014 unter der Position der sonstigen Umsatzerlöse dargestellt.

Die Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten wurden in der Berichterstattung des Vorjahres unter den übrigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Hinsichtlich eines detaillierteren Aufrisses wurde diese Position in der vorliegenden Berichterstattung gesondert dargestellt. Die Werte des Vorjahres wurden entsprechend angepasst.

Die Erträge aus Versicherungsentschädigungen stehen im Vorjahr als auch hinsichtlich der Endabrechnung im Berichtsjahr direkt im Zusammenhang mit dem Brand in der Tiefgarage des Bürogebäudes der Hahn AG und sind zusammen mit der Erhöhung der korrespondierenden Position in den Objektbetriebskosten unter [7] zu sehen.

Die Zinersparnis resultiert aus einem Vertrag mit einem Fonds, der ein Zinsfixing enthält. Aufgrund der aktuellen negativen Zinsentwicklung konnten hieraus wie im Vorjahr entsprechende Erträge generiert werden.

Der Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung im Vorjahr resultierte aus der erstmaligen Einbeziehung von zwei Gesellschaften, Tadorna Beteiligungs GmbH und Garrulus Beteiligungs GmbH. Diese beiden Gesellschaften entfalteten neben ihrer reinen Holdingfunktion keine weitere operative Tätigkeit und enthielten im Wesentlichen liquide Mittel und werthaltige Forderungen. Der Kaufpreis in Höhe von jeweils 900 TEUR war niedriger als die übernommenen Vermögenswerte und Schulden, so dass daher ein Unterschiedsbetrag realisiert wurde. Beide Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2014 auf deren alleinige direkte Muttergesellschaft HAHN Beteiligungsholding GmbH verschmolzen.

[7] SONSTIGER MATERIALAUFWAND

Der sonstige Materialaufwand gliedert sich wie folgt:

Angaben in TEUR

	2014	2013
Objektbetreuungskosten	1.309	1.024
Gewährleistung und Garantien	744	361
Reparatur und Instandhaltung	307	379
Fremdleistung Projekte	250	683
Objektbetriebskosten	178	622
Wertberichtigung auf Gesellschaftsanteile	103	168
Beratungskosten	51	24
Maklerprovisionen	31	23
Übrige	1	5
Sonstiger Materialaufwand gesamt	2.974	3.289

Die Objektbetreuungskosten stehen im Wesentlichen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebühren aus Property Management und beinhalten die von Dritten erhaltenen Leistungen in diesem Bereich.

Aufwendungen für Gewährleistung und Garantien beinhalten u. a. solche aus der Anpassung von Verpflichtungen aus der bei Anteilsverkauf vertraglich fixierten Übernahme von Körperschaftsteuerverpflichtungen zweier Immobilienfonds in Dietzenbach und Hamm-Werries sowie aus vertraglich übernommenen Mietverpflichtungen in einem Objekt in Marsdorf, welchen derzeit keine vollumfängliche Nutzung gegenüber steht.

Der Rückgang der Position der Fremdleistung Projekte beruht auf im Vorjahr durchgeführte Tätigkeiten für ein Objekt in Offenbach, welchen entsprechende Erlöse gegenüberstanden. Im Berichtsjahr bestand kein vergleichbares Projekt.

Die Objektbetriebskosten des Vorjahres bilden insbesondere den Aufwand in Zusammenhang mit einem Brand in der Tiefgarage der Büroimmobilie der Hahn AG ab. Demgegenüber standen entsprechende Versicherungserträge, welche als sonstige betriebliche Erträge unter [6] ausgewiesen wurden.

[8] PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR

	2014	2013
Gehälter	6.195	6.012
Sozialabgaben	798	737
Personalaufwand gesamt	6.993	6.749

Im Geschäftsjahr 2014 waren durchschnittlich 72 Mitarbeiter (Vorjahr: 69 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Im Berichtsjahr wurden 667 TEUR (Vorjahr: 732 TEUR) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt; davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 398 TEUR (Vorjahr: 373 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

Im Geschäftsjahr 2014 sind der Hahn Gruppe im Rahmen von Beendigungen von Arbeitsverhältnissen mit Arbeitnehmern, die nicht Organe der Hahn AG gewesen sind, Aufwendungen aus der Freistellung und Abfindung in Höhe von 118 TEUR (Vorjahr: 32 TEUR) entstanden.

[9] SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

<i>Angaben in TEUR</i>		
	2014	2013
Rechts- und Beratungskosten	2.080	2.168
Miet- und Leasingaufwendungen	741	626
KFZ-Kosten	533	525
Nicht abziehbare Vorsteuer	389	791
Vertriebsaufwendungen	363	507
Versicherungen und Beiträge	239	237
Aufsichtsratsvergütung	210	188
EDV-Aufwendungen	174	187
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	171	112
Porto, Telefon und Bürobedarf	134	153
Energie- und sonstige Raumkosten	122	120
Lizenzgebühren	108	71
Reisekosten	98	90
Personalbeschaffung	70	33
Reparaturen, Instandhaltungen und Betriebsbedarf	51	66
Aus- und Weiterbildung	34	45
Nebenkosten des Geldverkehrs	14	15
Übrige sonstige Aufwendungen	183	484
Sonstige betriebliche Aufwendungen gesamt	5.714	6.418

In den Rechts- und Beratungskosten sind Prozess- und Beratungskosten aufgrund des Verfahrens gegen ehemalige Organe in Höhe von TEUR 741 (Vorjahr: TEUR 346) enthalten. Im Vorjahr waren zudem solche für erhaltene Rechts- und Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Etablierung der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, enthalten.

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

[10] FINANZERTRÄGE

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen die Erträge von an Immobilienfonds vergebenen Darlehen.

[11] FINANZAUFWENDUNGEN

Angaben in TEUR

	2014	2013
Zinsen	3.152	4.616
Abschreibungen Finanzanlagen	291	184
Gesamt	3.443	4.800

Die Veränderung der Zinsaufwendungen in 2014 im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der kurzfristigen Eigenkapitalvorfinanzierung im Rahmen der Platzierung von geschlossenen Immobilienfonds im Vorjahr. Darüber hinaus konnten infolge der Umfinanzierung der Finanzierung der Anteile an einem gemeinschaftlich geführten Immobilienportfolio günstigere Konditionen erzielt werden.

Im Rahmen der Anwendung der Effektivzinsmethode wurden Aufwendungen in Höhe von 237 TEUR (Vorjahr: 346 TEUR) in den Finanzaufwendungen erfasst. Zinsen für diverse Rückstellungen belaufen sich auf 149 TEUR (Vorjahr: 261 TEUR).

[12] 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 Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

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

Angaben in TEUR

	2014	2013
Tatsächlicher Steueraufwand	273	255
Latenter Steueraufwand	253	360
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	526	615

Der latente Steueraufwand beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (Aufwand) in Höhe von 180 TEUR (Vorjahr Aufwand: 778 TEUR). Im Vorjahr führte die Anwendung der §§ 4h EStG und § 8a KStG erstmals zu einem Zinsvortrag und es wurden aktive latente Steuern in Höhe von 645 TEUR (Steuerertrag) gebildet. Der Zinsvortrag kann im Veranlagungszeitraum 2014 in voller Höhe genutzt werden, so dass diese aktiven latenten Steuern aufzulösen waren (Steueraufwand 645).

Des Weiteren wird ein latenter Steuerertrag in Höhe von insgesamt 568 TEUR (Vorjahr: -225 TEUR) für temporäre Differenzen erfasst.

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, der sich unter Anwendung des Steuersatzes der Konzernobergesellschaft Hahn AG in Höhe von 31,93 Prozent (Vorjahr 31,93 Prozent) 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

	2014	2013
Ergebnis vor Steuern (EBT)	2.876	3.264
Konzernsteuersatz	31,93 %	31,93 %
Erwarteter Steueraufwand	918	1.042
Steuern vom Einkommen und Ertrag für Vorjahre	-11	-295
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	42	59
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	140	260
At-equity-Bewertung, steuerfrei gem. § 8b KStG	-748	-789
Steuerfreie Gewinnausschüttungen	-14	-24
Veräußerungsverluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	110	102
Sonstige Gewinnminderungen nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	35	0
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste	43	715
Steuerertrag aus Erstkonsolidierung	0	-524
Körperschaftsteuerliches Ausschüttungsguthaben	-7	-9
Sonstige Effekte	18	78
Steueraufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung	526	615

Bei den in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15 Prozent (Vorjahr 15 Prozent) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent 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 2014 beträgt die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 460 Prozent regelmäßig 16,10 Prozent.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre (Ertrag 11 TEUR) beinhaltet im Wesentlichen die Anpassung des Steueraufwandes des Vorjahres an die voraussichtliche Veranlagung und die Auflösung einer latenten Steuerrückstellung, da der Grund für die Rückstellung insoweit entfallen war.

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.

[13] SONSTIGES ERGEBNIS*Angaben in TEUR*

	2014	2013
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		
In der laufenden Periode entstandene Gewinne	363	146
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	14	0
	377	146

[14] 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 je Aktie bestehen.

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

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie bestimmt sich wie folgt:

		2014	2013
Auf den Konzern entfallender Anteil am Konzernjahresüberschuss	<i>Angaben in TEUR</i>	2.350	2.648
Anzahl der ausgegebenen Aktien	<i>Angaben in Tsd. Stück</i>	13.001	13.001
Auf das Mutterunternehmen entfallender Anteil am Konzernjahresüberschuss je Aktie	<i>Angaben in Euro</i>	0,18	0,20

VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

[15] SACHANLAGEN

Angaben in TEUR

	2014	2013
ANDERE ANLAGEN, BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG		
ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN		
Stand 01.01.	1.800	1.560
Zugänge	170	242
Abgänge	0	2
Stand 31.12.	1.970	1.800
ABSCHREIBUNGEN		
Stand 01.01.	1.150	1.005
Zugänge	163	145
Stand 31.12.	1.313	1.150
NETTOBUCHWERTE		
per 31.12.2014	657	
per 31.12.2013	650	650
per 31.12.2012		555

Bei den Zugängen in den Sachanlagen handelt es sich im Wesentlichen um die Anschaffung von neuen Kopierern und einer SAN (Storage Area Network)-Redundanz.

[16] ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich unverändert zum Vorjahr um ein unbebautes Grundstück in Kitzingen. In 2014 wurde wie im Vorjahr kein Rückgang des beizulegenden Zeitwertes festgestellt, so dass der Vorjahreswert beibehalten worden ist. Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes wurde anhand des Bodenrichtwertes ermittelt. Dieser betrug unverändert zum Vorjahr 48 Euro pro m². Es handelt sich um eine Level-3-Bewertung.

[17] IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Angaben in TEUR

	2014	2013
ANSCHAFFUNGS- BZW. HERSTELLUNGSKOSTEN		
Stand 01.01.	981	893
Zugänge	94	88
Stand 31.12.	1.075	981
ABSCHREIBUNGEN		
Stand 01.01.	796	670
Zugänge	126	126
Stand 31.12.	922	796
NETTOBUCHWERTE 31.12.	153	185

Die immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus EDV-Software.

[18] NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Angaben in TEUR

	2014		2013	
	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Anteile an assoziierten Unternehmen	Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	Anteile an assoziierten Unternehmen
Stand 01.01.	27.458	1.450	24.857	3.785
Zugänge	48	0	0	155
Gewinn at Equity	2.468	204	2.601	444
Zuschreibungen	0	0	0	256
Verlust at Equity	0	8	0	841
Abgänge	0	30	0	2.349
Stand 31.12.	29.974	1.616	27.458	1.450
Summe	31.590		28.908	

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Die Zugänge der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen beinhalten zwei der im Rahmen mit einem Projektentwickler gegründete Gesellschaften, welche die Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufszentrums mit Fachmarktorientierung in Heiligenhaus vorsehen. Vor diesem Hintergrund wurden die

Projektgesellschaft Procom & Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG sowie deren Komplementärs-GmbH Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH gemeinschaftlich gegründet. Der Sitz beider Gesellschaften ist Hamburg. Im Geschäftsjahr 2014 wurden noch keine wesentlichen Transaktionen getätigt.

Die Position Gewinn at Equity beinhaltet die Fortschreibung der anteiligen Entwicklung des Eigenkapitals des Ende 2012 begründeten RREBO-Joint Ventures. Dieses besteht aus 16 großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Deutschland.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Mit Kaufvertrag vom 15. Dezember 2014 wurde die Immobilie des im Rahmen der at Equity Methode einbezogenen Immobilienfonds Hahn Büro- und Geschäftshaus Cottbus Spremberger Straße 13/15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Immobilie ist unter anderem an die Zahlung des Kaufpreises gebunden,

erfolgte jedoch frühestens zum 31. März 2015. Der Abverkauf der Immobilie wird aufgrund der wirtschaftlichen Lage des Immobilienfonds keine Auswirkung auf den at Equity Ansatz haben, welcher zum Stichtag bei 0 EUR liegt.

[19] FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN

In dieser Position sind im Wesentlichen ausgereichte Darlehen enthalten, weitere Erläuterung unter X. Punkt 1.2.

[20] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR

	31.12.2014	31.12.2013
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		
HAHN FCP-FIS – German Retail Fund	12.696	12.630
MEAG German SuperStores	4.419	4.420
Sonstige Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	16.499	12.406
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	1.017	907
Verpfändete Festgelder	0	1.049
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	818	899
Sonstige finanzielle Vermögenswerte gesamt	35.449	32.311

Die Position der „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ beinhaltet die Anteile an den beiden institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund (4,85 Prozent) sowie MEAG German SuperStores (3,00 Prozent) sowie darüber hinaus Minderheitsanteile an geschlossenen Immobilienfonds. Diese Anteile sind im Rahmen der Auflage der Unternehmensanleihe verpfändet worden. Die Veränderung der sonstigen Anteile an geschlossenen Immobilienfonds zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Beteiligung als Co-Investor auf Ebene der Objektgesellschaften eines im Geschäftsjahr 2014 aufgelegten Spezial-AIFs zurückzuführen.

Die im Vorjahr als verpfändete Festgelder ausgewiesenen Beträge dienten als Sicherheit einer Objektfinanzierung, welche im Geschäftsjahr im Rahmen der Umfinanzierung des Objektes vollständig freigegeben worden sind.

Die Position der übrigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte beinhaltet im Wesentlichen ein an einen von der Hahn Gruppe aufgelegten Fonds vergebenes Darlehen.

[21] LATENTE STEUERANSPRÜCHE / LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

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

Angaben in TEUR

	31.12.2014		31.12.2013	
	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern	Aktive latente Steuern	Passive latente Steuern
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Anteile an assoziierten Unternehmen	359	263	469	335
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	219	2.032	175	2.258
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	9
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Vorräte				
Vorratsimmobilien	0	0	91	106
Gesellschaftsanteile	443	218	363	207
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Unternehmensanleihe	0	53	0	68
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	295	0	300
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Rückstellungen	252	0	145	0
Summe temporärer Differenzen	1.273	2.861	1.243	3.283
Verlustvorträge	1.726	0	1.906	0
Zinsvortrag	0	0	645	0
Gesamt / Bilanzansatz	2.999	2.861	3.794	3.283

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 gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.080 TEUR (Vorjahr: 3.021 TEUR) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 8.787 TEUR (Vorjahr: 8.967 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.560 TEUR (Vorjahr: 5.256 TEUR) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 11.683 TEUR (Vorjahr: 12.063 TEUR).

Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste passive latente Steuern entfallen mit 265 TEUR (Vorjahr passive latente Steuern: 145 TEUR) auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, welche unter den Vorräten ausgewiesen sind.

[22] VORRATSIMMOBILIEN

Die Position beinhaltet zwei im Vergleich zum Vorjahr unverändert zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger bestimmte Immobilien in Braunschweig und Bergisch Gladbach. Die im Vorjahr in Höhe von 153 TEUR ausgewiesenen Anschaffungsnebenkosten an einer Immobilie in Marburg gingen infolge der Einbringung dieser Objektgesellschaft (ohne eigenen Immobilienbestand) in einen Spezial-AIF der Hahn Gruppe ab.

Eine ergebniswirksame Wertminderung von Vorräten hat es in der Berichtsperiode analog dem Vorjahr nicht gegeben.

[23] GESELLSCHAFTSANTEILE

Die Position enthält Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds, wobei es sich im Wesentlichen um Minderheitsanteile handelt. Die Veränderung im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den strategischen Kauf von 25 Anteilen durch die eigens dafür gegründete Gesellschaft ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Bergisch Gladbach zurückzuführen, welches durch den Abverkauf von 21 wesentlich kleineren Anteilen an Immobilienfonds durch diverse

Unternehmen der Hahn Gruppe kompensiert wurde. Originärer Geschäftszweck der ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH ist der Erwerb von strategischen Anteilen an von der Hahn Gruppe emittierten geschlossenen Immobilienfonds zur Weiterveräußerung. Es fanden keinerlei Aufwertungen im Berichtsjahr sowie im Vorjahr statt. Abwertungen der Anteile wurden in Höhe von 103 TEUR (Vorjahr: 168 TEUR) aufgrund von Insolvenzen von Gesellschaften, welche einen Mieterbestand aus dem Baumarktsegment hatten, vorgenommen.

[24] GELEISTETE ANZAHLUNGEN AUF VORRATSIMMOBILIEN UND GESELLSCHAFTSANTEILE

Die zum 31. Dezember 2014 ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer Minderheitsanteile durch die unter [23] beschriebene Gesellschaft ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte jeweils erst kurz nach dem Bilanzstichtag.

[25] FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

Angaben in TEUR

	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	2.358	2.190
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-91	-75
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.267	2.115

Angaben in TEUR

	2014	2013
Einzelwertberichtigung 1.1.	-75	-107
Zuführung	-16	-4
Auflösung	0	36
Einzelwertberichtigung 31.12.	-91	-75

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

Angaben in TEUR

	31.12.2014	31.12.2013
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN NICHT WERTGEMINDERT	2.267	2.115
davon nicht überfällig	636	478
davon überfällig		
bis 3 Monate	1.419	1.395
über 3 Monate bis 6 Monate	109	26
über 6 Monate bis 1 Jahr	50	186
über 1 Jahr	53	30
Überfällig insgesamt	1.631	1.637

[26] FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR

	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	3.263	2.776
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	1.383	1.372
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	4.646	4.148
Wertberichtigung auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.451	-2.451
Wertberichtigungen auf Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	-1.138	-1.138
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	1.057	559

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

Die unter den Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften ausgewiesenen nicht wertberichtigten Positionen wurden im Januar 2015 in Höhe von 241 TEUR durch Zahlungseingang ausgeglichen.

Die ausgewiesenen Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten Ansprüche gegen Objektgesellschaften, deren momentanes Reinvermögen nicht mehr zum Ausgleich der offenen Positionen ausreicht. Die Wertberichtigungen wurden bereits vor dem Zeitpunkt des Börsengangs in 2006 gebildet.

[27] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR

	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen gegen Fonds	4.995	1.625
Darlehen an Geschäftspartner	116	335
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	177	531
Wertberichtigungen	-412	-575
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.876	1.916

Angaben in TEUR

	2014	2013
Einzelwertberichtigung 1.1.	-575	-525
Zuführung	4	-107
Inanspruchnahme	11	42
Auflösung	156	15
Einzelwertberichtigung 31.12.	-412	-575

Die Forderungen gegen Fonds resultieren im Wesentlichen aus stichtagsnahen Abrechnungen aufgrund von diversen Mietvermittlungen für von der Hahn Gruppe aufgelegte Fonds. Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch über die ausgewiesenen Wertberichtigungen wertgemindert.

[28] ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

Weiterhin werden in dieser Position liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen der Anleiheemission verpfändeten Dividendenausschüttungen, welche für die Kuponbezahlung zweckbestimmt sind. Der Stand des Kontos beläuft sich zum Stichtag auf 1.090 TEUR (Vorjahr: 1.256 TEUR), die halbjährliche Kuponzahlung beträgt wie im Vorjahr 625 TEUR. Weiterhin ist ein Betrag von TEUR 416 für die DeWert aufgrund der Kapitalanforderungen des §25 KAGB gebunden.

[29] ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die im Vorjahr als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesenen Anteile betrafen die mit maßgeblichem Einfluss gehaltene Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds in Salzgitter. Dieser wurde im Geschäftsjahr 2014 in einen von der Hahn Gruppe emittierten Spezial-AIF eingebracht.

[30] EIGENKAPITAL

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Inhaber lautenden Stückaktien und ist voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 2014 und 2013 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

In der Hauptversammlung vom 6. Juni 2012 wurden die in den vorherigen Hauptversammlungen genehmigten Erhöhungen des Grundkapitals aufgehoben sowie der Vorstand bis zum 5. Juni 2017, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu 6.500.715 Euro durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2012). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können nach dieser Ermächtigung auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden. Das Bezugsrecht kann ausgeschlossen werden:

- a) für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben,
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag von insgesamt 1.300.143 Euro oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals (jeweils unter Anrechnung der während der Laufzeit dieser Ermächtigung etwaigen Ausnutzung anderweitiger Ermächtigungen zum Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S.4 AktG; ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Options- oder Wandlungspflicht ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden), wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet,
- c) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen,
- d) um Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft zuvor etwa ausgegebenen Options- bzw. Wandelanleihen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung. Von dieser Ermächtigung wurde im Berichtszeitraum nicht Gebrauch gemacht.

Ferner ist der Vorstand, handelnd für die Gesellschaft, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 Prozent des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals von der Gesellschaft oder durch von ihr im Sinne des § 17 AktG abhängige oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehende Unternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung handelnde Dritte ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Kauf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Ab-

gabe von Verkaufsangeboten. Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Erwerb von Aktien der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gemäß der oben beschriebenen Ermächtigung auch unter Einsatz von bestimmten Eigenkapitalderivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden) durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von solchen Eigenkapitalderivaten sind dabei auf Aktien im Umfang von höchstens 5 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Die Laufzeiten der Optionen müssen spätestens am 7. Juni 2015 enden. Der vollständige und genaue Wortlaut der Ermächtigungen zum Erwerb eigener Aktien, insbesondere die zulässigen Verwendungszwecke, ergibt sich aus den Tagesordnungspunkten 5 und 6 der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010. Von diesen Ermächtigungen wurde im Berichtszeitraum kein Gebrauch gemacht.

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

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

Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge.

Die sonstigen Gewinnrücklagen enthalten die Fair-Value-Änderungen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte.

Der Bilanzgewinn enthält die in der Vergangenheit erwirtschafteten Ergebnisse, die bisher weder den Rücklagen zugeführt noch ausgeschüttet wurden.

[31] UNTERNEHMENSANLEIHE

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

Das Wertpapier hat einen festen jährlichen Kupon von 6,25 Prozent und eine Laufzeit von fünf Jahren. Zeichnungsstart war der 10. September 2012 und konnte am selben Tag vollständig platziert werden. Die Notierung der Anleihe erfolgte zunächst an der Börse Düsseldorf im Mittelstandsmarkt. Mit Meldung vom 22. Januar 2015 wurde das Segment des Mittelstandsmarktes an der Börse Düsseldorf für die sogenannten mittelständischen Anleihen geschlossen. Stattdessen findet eine Fortführung des Listings nunmehr im Primärmarkt mit einer Segmentierung nach Zinshöhen statt. Das zuvor durchzuführende jährliche externe Rating der Unternehmensanleihe ist in diesem Segment nicht mehr verpflichtend. Nunmehr werden Finanzkennzahlen nach DVFA-Bondkommunikation sowie übersichtliche, herausgehobene Beschreibungen der Anleihe-Konstruktion, der Covenants und sonstiger Sicherheiten veröffentlicht, so dass eine verbesserte Transparenz für die Zeichner erfolgt.

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

Zu der Besicherung der Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen als auch der laufenden Zinszahlungen wurden Anteile an zwei institutionellen Immobilienfonds sowie Kommanditanteile an neun Immobilienfonds erstrangig verpfändet. Die verpfändeten Anteile werden zum Bilanzstichtag in Höhe von 20.852 TEUR unter den sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten bilanziert. Des Weiteren wurde bei Emission eine Barsicherheit in Höhe von 400 TEUR auf ein für die Kuponzahlung verpfändetes Bankkonto hinterlegt. Die Deckungsquote der zum Stichtag bewerteten als Sicherheiten hinterlegten Anteile beläuft sich auf 104,3 Prozent.

[32] RÜCKSTELLUNGEN

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

Angaben in TEUR

	Stand 01.01.2014	Inan- spruch- nahme	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2014	davon langfristig	Aufzin- sungs- faktor (p. a.)
Mietausgleichs- verpflichtung	1.602	1.634	0	32	0	0	
Belastender Vertrag	377	0	0	57	434	226	3,26 %
Erstvermietungs- garantie	237	43	0	88	282	106	2,82 %
Sonstige Rück- stellungen	383	107	4	448	720	233	3,31 %
Rückstellungen	2.599	1.784	4	625	1.436	565	

Die Rückstellung für Mietausgleichsverpflichtung beinhaltet eine für einen Fonds eingegangene Verpflichtung, bei Nichteintritt bestimmter Prämissen, nicht erfolgte Mietzahlungen zu erstatten. Diese Prämissen sind im Geschäftsjahr 2014 eingetreten, so dass die Verpflichtung vollumfänglich erfüllt wurde.

Bei der Rückstellung aufgrund eines belastenden Vertrages handelt es sich um die künftigen negativen Ergebnisse, die in Zusammenhang mit dem Betreiben eines Parkhauses entstehen. Sie beinhaltet zudem eine potenzielle Zahlungsverpflichtung aus einem passiven Andienungsrecht.

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

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

Die Zuführung bei den sonstigen Rückstellungen beinhaltet im Wesentlichen die vertragliche Verpflichtung zur Anmietung von Räumlichkeiten in einer Büroimmobilie in Marsdorf, welche derzeit nur bedingt genutzt werden. Die dafür gebildete Rückstellung beinhaltet im Wesentlichen die abgezinsten Mietverpflichtung, von der die bewertete Selbstnutzung als auch Erträge aus Untermietverhältnissen abgezogen werden.

Die Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes belaufen sich auf 19 TEUR (im Vorjahr: 46 TEUR).

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

Angaben in TEUR

	31.12.2014	31.12.2013
RÜCKSTELLUNGEN INSGESAMT	1.436	2.599
mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	871	2.281
1 bis 3 Jahre	542	166
über 3 Jahre	23	152

[33] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

Angaben in TEUR

Fälligkeit	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2014	31.12.2013
Langfristig		variabel	2017	3-Monats-Euribor + 2,2 Marge	2.295	2.427
		variabel	2015	3-Monats-Euribor	0	69
		fest	2015	2,95 %	0	64
Langfristig gesamt					2.295	2.560
Kurzfristig	Darlehen	variabel	2015	3-Monats-Euribor	34	0
	Kontokorrent	variabel		2,18 %, 2,80 % und 8,15 %	0	2.924
Kurzfristig gesamt					34	2.924

Zum 31. Dezember 2014 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von 7.482 TEUR (Vorjahr: 7.482 TEUR) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen 2.641 TEUR (Vorjahr: 3.348 TEUR). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

[34] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, LANGFRISTIG*Angaben in TEUR*

	31.12.2014	31.12.2013
Darlehen	10.243	16.116
Leasingverpflichtungen	35	43
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.278	16.159

Bei der Veränderung der Darlehen handelt es sich um die Umgliederung eines Darlehens von einem Geschäftspartner mit einem Nominalbetrag von 15.000 TEUR, mit einer Laufzeit bis längstens 30. September 2015 in die kurzfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten. Das Darlehen dient weiterhin der fristenkongruenten Finanzierung der Beteiligung an einem gemeinschaftlich geführten Unternehmen. Des Weiteren wurde ein Darlehen mit einem Nominalbetrag von 1.000 TEUR bis Ende Januar 2016 verlängert und von den kurzfristigen in die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert.

Zum Anderen wurden zusätzliche langfristige Darlehen von fünf Geschäftspartnern in Höhe von 7.000 TEUR aufgenommen. Diese haben eine Laufzeit bis 30. Juni 2019 bei einer über die Laufzeit gestaffelten Verzinsung von anfänglich 5,0 Prozent ansteigend auf 7,0 Prozent und einer Zweckbindung hinsichtlich des Erwerbs von strategischen Fondsbeteiligungen.

[35] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR

	31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	618	188
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10
Verbindlichkeiten gegenüber der HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschaftern bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	1	8
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	629	206

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe handelt es sich um ein Darlehen, welches die Gebr. John von Freyend GbR der Hahn AG in 2012 gegeben hat. Dieses wurde aufgrund der Fristigkeit von den sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert.

Die im Vorjahr unter der Position Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften ausgewiesenen Verbindlichkeiten betrafen solche aus

Vergütungen des Aufsichtsrates. Diese sind in 2014 vollständig beglichen worden. Für das Berichtsjahr 2014 bestehen zum Bilanzstichtag keine entsprechenden Verpflichtungen, da sämtliche Zahlungen bereits unterjährig erfolgt sind.

[36] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR

	31.12.2014	31.12.2013
Darlehen	22.292	4.019
Kaufpreisanpassung	4.218	3.491
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.071	1.296
Ausstehende Eingangsrechnungen	989	1.165
Ausstehende Zinsen Rechtsstreit	139	0
Erhaltene Anzahlung	135	0
Verbindlichkeiten aus Vorauszahlungsrechnungen	69	0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	65	97
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	64	18
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds	13	162
Verbindlichkeiten im Zusammenhang eines Immobilien-Modernisierungskonzeptes	0	260
Übrige Verbindlichkeiten	737	531
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29.792	11.039

Die Darlehen haben sich im Vergleich zum Vorjahr einerseits durch die fristenbedingte Umgliederung in Höhe von 15.000 TEUR aus den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten erhöht [34]. Durch fristgerechte Optionsausübung im Januar 2015 wurde die Fälligkeit dieses Darlehens bis zum 30. September 2015 (ursprünglich 31. März 2015) verlängert.

Im Berichtsjahr wurden kurzfristige Kontokorrentkredite, welche projektbezogen in Anspruch genommen wurden, zurückgeführt. Die Anteilsfinanzierung an einem Fonds in Salzgitter wurde ebenfalls planmäßig mit dem Abverkauf der Anteile zurückgeführt.

Andererseits bestehen weitere sowie neu aufgenommene Darlehen von Geschäftspartnern, welche hinsichtlich der Rückzahlung an die Emission des ersten Publikums-AIFs voraussichtlich zum 30. Juni 2015 gebunden sind. Sie werden mit Zinssätzen zwischen 3,0 Prozent und 6,5 Prozent verzinst.

Der in der Position Kaufpreisanpassung abgebildete Sachverhalt bildet den vertraglich zugesicherten Steuerausgleich von zwei niederländischen B.V. ab. Es werden zum einen laufende Belastungen durch die Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag abgegrenzt, zum anderen die zu erwartenden Belastungen aus der Besteuerung von stillen Reserven bei einer potentiellen Umwandlung der Gesellschaften in steuerlich transparente Personengesellschaften.

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

Die ausstehenden Eingangsrechnungen bestehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit Kostenrechnungen aufgrund einer Organhaftungsklage gegen frühere Vorstände. Im Vorjahr stand diese Position im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Revitalisierung einer Immobilie in Hilden.

[37] SONSTIGE ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

Angaben in TEUR

	31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern	527	355
Verbindlichkeiten aus Beiträgen	27	26
Sonstige Abgrenzungen	1	1
Sonstige Verbindlichkeiten	555	382

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

Es liegen folgende Kategorien an Finanzinstrumenten im Berichtsjahr mit ihren jeweiligen Buchwerten vor:

Angaben in TEUR

	zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte		Kredite und Forderungen	
	2014	2013	2014	2013
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen gegen nahestehende Personen	0	0	2.238	967
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	722	1.803
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Gesellschaftsanteile	4.103	1.636	0	0
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	2.267	2.115
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	1.057	559
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	4.876	1.916
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	0	13.158	12.247
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Unternehmensanleihe	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
NETTOERGEBNIS				
Erfolgswirksam	103	168	171	112
Erfolgsneutral	0	0	0	0

	zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		Finanzielle Schulden (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		Buchwert / maximales Kreditausfallrisiko	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	0	0	0	0	2.238	967
	34.727	30.508	0	0	35.449	32.311
	0	0	0	0	4.103	1.636
	0	0	0	0	2.267	2.115
	0	0	0	0	1.057	559
	0	0	0	0	4.876	1.916
	0	0	0	0	13.158	12.247
	0	0	19.977	19.870	0	0
	0	0	2.295	2.560	0	0
	0	0	9.278	16.159	0	0
	0	0	291	837	0	0
	0	0	629	206	0	0
	0	0	5	2	0	0
	0	0	34	2.924	0	0
	0	0	30.792	11.039	0	0
	0	0	0	0	0	0
	347	146	0	0	0	0

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

Das Management hat festgestellt, dass die Buchwerte von Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Kontokorrentkredite und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihren beizulegenden Zeitwerten nahezu entsprechen.

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten ist mit dem Betrag angegeben, zu dem das betreffende Instrument in einer gegenwärtigen Transaktion (ausgenommen erzwungene Veräußerung oder Liquidation) zwischen vertragswilligen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

Die zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte angewandten Methoden und Annahmen stellen sich wie folgt dar:

Langfristige fest verzinsliche und variabel verzinsliche Forderungen/Darlehen werden vom Konzern basierend auf Parametern wie Zinssätzen, Kreditwürdigkeit der einzelnen Kunden und den Risikocharakteristiken des finanzierten Projekts bewertet. Basierend auf dieser Bewertung werden Wertberichtigungen vorgenommen, um erwarteten Ausfällen dieser Forderungen Rechnung zu tragen. Zum 31. Dezember 2014 unterschieden sich die Buchwerte dieser Forderungen, abzüglich der Wertberichtigungen, nicht wesentlich von ihren berechneten beizulegenden Zeitwerten.

Die beizulegenden Zeitwerte börsennotierter Anleihen basieren auf Preisnotierungen zum Abschlussstichtag. Der beizulegende Zeitwert von nicht notierten Instrumenten, Bankdarlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sowie sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows unter Verwendung von derzeit für Fremdkapital zu vergleichbaren Konditionen, Ausfallrisiken und Restlaufzeiten verfügbaren Zinssätzen geschätzt.

Der beizulegende Zeitwert der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte beinhaltet im Wesentlichen Minderheitsanteile an geschlossenen Immobilienfonds und wird auf der Grundlage von aktuellen Marktpreisen, externen Bewertungsgutachten bzw. internen Bewertungsmethoden ermittelt. Die jeweilige Bewertungsmethode stützt sich auf den Wert der Immobilien, welcher sich aus externen Bewertungsgutachten oder aus dem Produkt der zu erhaltenen Miete und einem branchenüblichen Faktor ergibt, und leitet daraus den anteiligen Wert des somit Neubewerteten anteiligen Eigenkapitals ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der verzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wird ein Abzinsungssatz zugrunde gelegt, der den Fremdfinanzierungszinssatz des Emittenten zum Ende des Berichtszeitraumes widerspiegelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2014 als gering eingestuft.

IX. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der Rückgang des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert im Wesentlichen daraus, dass kein dem Vorjahr vergleichbarer Abverkauf einer Immobilie stattgefunden hat. Weiterhin konnten u. a. die stichtagsnahen Erlöse aus Mietvermittlungen nicht zahlungswirksam erfasst werden, so dass sich der Bestand der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte zum Stichtag erhöht hat.

Weiterhin werden diverse im Berichtsjahr aufgenommene Darlehen in Höhe 7.000 TEUR für den Kauf von strategischen Anteilen an von der Hahn Gruppe emittierten Fonds genutzt, welche in der Position Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind ausgewiesen wurden.

Der Ergebnisbeitrag aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen ist unverändert zum Vorjahr bisher nicht zahlungswirksam, da lediglich die Entwicklung des anteiligen Ergebnisses fortgeschrieben worden ist, ohne Ausschüttungen aus diesen Beteiligungen zu generieren.

Die Erhöhung der Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte steht in einem direkten Zusammenhang mit der Zunahme der Beteiligungen als Co-Investor an Immobilien-Gesellschaften, welche in einen im Geschäftsjahr 2014 aufgelegten Spezial-AIF eingebracht wurden. Diese haben wesentlich zum höheren Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit beigetragen.

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten resultieren im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von zwei stichtagsnah aufgenommenen Darlehen in Höhe von insgesamt 6.000 TEUR, welche zur kurzfristigen Eigenkapitalzwischenfinanzierung des Anfang 2015 neu in den Vertrieb gestarteten Publikums-AIF in Wedel genutzt werden. Weiterhin wurden

diverse kurzfristige Darlehen aufgenommen, welche im Zusammenhang mit der Abwicklung des Publikums-AIF stehen.

Die Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten beinhalten im Wesentlichen die Rückführung von kurzfristigen Kontokorrentkrediten, welche projektbezogen in Anspruch genommen worden sind. Weiterhin wurde die Anteilsfinanzierung an einem Fonds in Salzgitter planmäßig mit dem Abverkauf der Anteile zurückgeführt. Im Ergebnis erhöhte sich der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit um 6.461 TEUR.

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

Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2014 sind zweckbestimmte Mittel enthalten, welche für die Zahlung des Kupons der Unternehmensanleihe zu verwenden ist. Diese belaufen sich zum Stichtag auf 1.090 TEUR (Vorjahr: 1.256 TEUR) bei einer halbjährlichen Kuponhöhe von 625 TEUR.

X. SONSTIGE ANGABEN

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Hahn AG selbst wird nach den uns mitgeteilten Beteiligungshöhen zu 65,87 Prozent 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 beherrschen bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen, die Mitglie-

der des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Hahn AG sowie die 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 2014 und 2013 wird auf die Angaben [26] und [35] verwiesen):

TRANSAKTIONEN MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN *Angaben in TEUR*

	Verkäufe an nahe stehende Unternehmen und Personen		Käufe von nahestehenden Unternehmen und Personen	
	2014	2013	2014	2013
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	0	0	406	332
sonstige nahe stehende Personen	0	0	0	155

Bei den Käufen handelt es sich um den Erwerb von Anteilen an einer Objektgesellschaft mit einer Liegenschaft in Husum, welche von Herrn Michael Hahn zu einem Kaufpreis in Höhe von 128 TEUR erworben worden sind, sowie um von der Michael Hahn Vertriebs GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von 278 TEUR erworbene Anteile an dem Objekt in Hannover. Beide

Käufe dienen der weiteren Platzierung bzw. Verkauf und sind zu marktüblichen Konditionen abgerechnet worden.

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

NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN GEWÄHRTE DARLEHEN *Angaben in TEUR*

	Zinserträge		Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen und Personen	
	2014	2013	2014	2013
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	44	28	2.238	967
sonstige nahe stehende Personen	12	21	245	233

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unter-

nehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2014 und 2013 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

BILANZ *Angaben in TEUR*

	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	812	325
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG *Angaben in TEUR*

	2014	2013
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	196	-141

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von 1.183 TEUR (Vorjahr: 1.356 TEUR).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben [26] und [35].

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

1.1 Konditionen der Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Verkäufe an und Käufe bzw. die erbrachten Dienstleistungen von nahestehende(n) Unternehmen und Personen entsprechen denen zu marktüblichen Bedingungen. Die zum Geschäftsjahresende bestehenden offenen Salden sind nicht besichert und werden durch Barzahlung beglichen. Für Forderungen gegen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehende(n) Unternehmen und Personen bestehen keine Garantien. Bei Forderungen gegen nahe stehende Unternehmen und Personen erfolgte im Geschäftsjahr 2014 (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 Marktes, in dem diese(s) tätig ist.

1.2 Beziehungen zu anderen nahe stehenden Unternehmen und Personen

Käufe von Unternehmensbeteiligungen

Im Berichtsjahr hat die HAHN Beteiligungsholding GmbH einen Anteil an der Gesellschaft PRIMUS Objekt Husum GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, für einen Kaufpreis von 128 TEUR von Michael Hahn erworben. Dies erfolgte vor dem Hintergrund der Verpflichtung der Hahn Gruppe als Co-Investor bei einem in 2014 neu aufgelegten Spezial-AIF. Der Kaufpreis wurde anhand von Wertgutachten ermittelt.

Im Weiteren wurden Anteile von der ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach, an der Gesellschaft SB-Warenhaus Hannover GbR, Bergisch Gladbach, von der Michael Hahn Vertriebs GmbH, Bergisch Gladbach, für einen Kaufpreis in Höhe von 278 TEUR erworben. Der Kauf erfolgte vor dem Hintergrund der Ausrichtung der ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach, mögliche Anteile an Fonds strategisch zu bündeln. Der Kaufpreis orientierte sich an Marktpreisen, welche zu diesem Zeitpunkt mit fremden Dritten bestanden.

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. seinen Angehörigen befinden. Für diese Verwaltungsleistungen hat die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr 2014 Vergütungen in Höhe von unter 3 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) erhalten.

Aufgrund der Vermittlungsleistung eines Mietvertrages hat die Löer Immobilien Management GmbH, ein Unternehmen von Robert Löer, ein Honorar in Höhe von 10 TEUR im Geschäftsjahr 2014 erhalten.

Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Herrn Michael Hahn wurde mit Vertrag vom 24. März 2014 ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von 500 TEUR zum Erwerb von Gesellschaftsanteilen sowie zur Kapitalerhöhung für ein Objekt in Salzgitter gewährt. Die Darlehensgewährung steht in einem direkten Zusammenhang mit der Verpflichtung der Hahn Gruppe (inklusive Herrn Michael Hahn) jeweils ein Co-Investment in Höhe von 10 Prozent an den jeweiligen Objektgesellschaften zu begründen, welche in den im Geschäftsjahr 2014 emittierten Spezial-AIF eingebracht wurden bzw. werden. Das Darlehen ist im Oktober 2019 zur Rückzahlung fällig und wird mit 3 Prozent p.a. verzinst.

Mit Datum vom 10. September 2014 wurde Herrn Michael Hahn ein weiteres zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 770 TEUR zur Finanzierung der Kapitalerhöhung an einer Objektgesellschaft in Husum gewährt. Dieses steht ebenfalls in einem direkten Zusammenhang mit der Einbringung des Objektes und dem damit verbundenen Co-Investment der Hahn Gruppe (inklusive Herrn Michael Hahn) in den Spezial-AIF. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 66 Monaten und ist im März 2020 zur Rückzahlung fällig. Das Darlehen ist mit 3 Prozent p. a. bis zur Rückzahlung verzinslich.

Zur Sicherung der beiden oben genannten Darlehen wurden die jeweiligen Gesellschaftsanteile zugunsten der Hahn AG verpfändet.

Herrn Michael Hahn wurde im Geschäftsjahr 2012 im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen für ein strategisches Portfolio mit Vertrag vom 6. Dezember 2012 ein Darlehen in Höhe von 845 TEUR gewährt. Die Laufzeit dieses Darlehens ist bis zum 31. Dezember 2017 befristet und valutiert am Stichtag 31. Dezember 2014 mit 845 TEUR (Vorjahr: 845 TEUR). Der Zinsertrag belief sich im Geschäftsjahr auf 25 TEUR (Vorjahr: 25 TEUR).

Die Gebr. John von Freyend GbR hat der Hahn AG mit Vertrag vom 12. Dezember 2012 ein Darlehen über 500 TEUR gewährt. Dieses Darlehen wird über den Zeitraum des auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Joint Ventures über ein gemeinschaftlich

geführtes Unternehmen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens ist erfolgsabhängig an das gemeinschaftlich geführte Unternehmen gekoppelt. Der Zinsaufwand für das Geschäftsjahr beläuft sich auf 60 TEUR (Vorjahr: 54 TEUR).

Die Hahn AG hatte für verschiedene mit der Albatros Immobilien GmbH verbundene Unternehmen Darlehen in Höhe von insgesamt 1.361 TEUR gewährt. Nach Wertberichtigungen aus Jahren vor 2007 valutierten diese zum 31. Dezember 2014 mit 241 TEUR (Vorjahr: 223 TEUR). Der Zinsertrag des Geschäftsjahres beläuft sich auf 12 TEUR (Vorjahr: 21 TEUR). Die nicht wertberichtigten Positionen wurden im Januar 2015 in Höhe von 241 TEUR vollständig durch Zahlungseingang ausgeglichen.

Herr Michael Hahn hatte darüber hinaus ebenfalls mit Datum vom 29. März 2011 eine Ausfallbürgschaft in Bezug auf diese Darlehensforderungen in Höhe von maximal 600 TEUR zugunsten der Hahn AG übernommen. Für die Übernahme dieser Bürgschaft erhielt Herr Michael Hahn keine Provision. Die Bürgschaft wurde im Februar 2015 zurückgegeben.

Herrn Michael Hahn wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen mit Vertrag vom 6. November 2009 ein Darlehen in Höhe von 119 TEUR gewährt. Mit Nachtrag vom 3. März 2014 wurde die ursprüngliche Laufzeit vom 31. Dezember 2014 auf den 31. Dezember 2015 verlängert. Das Darlehen valutiert zum Stichtag 31. Dezember 2014 inklusive abgegrenzter stichtagsnaher Zinsen in Höhe von 122 TEUR (Vorjahr: 122 TEUR). Der Zinsertrag belief sich im Geschäftsjahr auf 1 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR).

Die variable Verzinsung belief sich im Geschäftsjahr auf 2,33 bis 11,5 Prozent.

Bürgschaften

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

BÜRGSCHAFTEN GEGENÜBER IMMOBILIENFONDS Angaben in TEUR

	31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten der von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds	141	150

Im Geschäftsjahr 2014 hat Herr Michael Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaft von der Hahn Gruppe eine Provision in Höhe von 1 TEUR (Vorjahr: 1 TEUR) erhalten.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

VERGÜTUNGEN (FIX) DES AUFSICHTSRATS *Angaben in TEUR*

	2014	2013
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk	70	74
Dr. Eckart John von Freyend	50	50
Robert Löer	25	25
Joachim Loh	25	25
Bärbel Schomberg	20	7
Wolfgang Erbach	20	7
Gesamt	210	188

FESTE BEZÜGE DES VORSTANDS *Angaben in TEUR*

	2014	2013
Michael Hahn	430	430
Thomas Kuhlmann	387	287
Gesamt	817	717

Die Vorstände haben für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 keinen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse nicht erreicht wurden. Die von der Hahn AG für die aktiven Vorstände übernommenen jährlichen Prämien für Unfallversicherungen belaufen sich in Summe auf unter 1 TEUR.

Dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Herrn Bernhard Schoofs wurde das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb vereinbarter Frist an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht besteht zum 31. Dezember 2014 nach Ablauf von Fristen für andere Anteile ausschließlich noch für einen Anteil mit einem Kaufpreis von 155 TEUR.

2. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE *Angaben in TEUR*

	31.12.2014	31.12.2013
Bankbürgschaften	3.455	3.709
Verwertungsgarantien	24	31
Gesamt	3.479	3.740

Zum 31. Dezember 2013 waren 1.049 TEUR laufende Bankguthaben an Kreditinstitute verpfändet, welche in einem direkten Zusammenhang mit einer Finanzierung auf Ebene einer Objektgesellschaft mit einem Bürogebäude in Marsdorf standen. Zum 1. März 2014 fand eine Umfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaft statt, welche u. a. zur vollständigen Freigabe der verpfändeten Bankguthaben führte.

Mit Vertrag vom 4. Juni 2013 hat die Hahn AG eine harte Patronatserklärung für eine konzerneigene Projektgesellschaft, welche ein Revitalisierungsobjekt in Hilden innehatte, gegenüber dem Käufer der Immobilie ausgesprochen. Diese beinhaltet die Verpflichtung zur Sicherstellung der vollständigen Erfüllung sämtlicher im Objektkaufvertrag aufgeführten Verpflichtungen, jedoch begrenzt auf 10 Prozent des Kaufpreises und somit auf 1.892 TEUR. Die Patronatserklärung wird gegenstandslos, sofern alle Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt sind, spätestens jedoch am 31. Dezember 2015. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden die Verpflichtungen weitgehend durch die Projektgesellschaft erfüllt.

Mit Erklärung vom 18. Dezember 2013 haben die Hahn AG und die HAHN Beteiligungsholding GmbH jeweils eine harte externe Patronatserklärung zu Gunsten der Gläubiger eines Darlehens in Höhe von 15.000 TEUR, welches die 100-prozentige Tochtergesellschaft HAHN Management GmbH erhalten hat, abgegeben. In dieser verpflichten sich die Hahn AG und die HAHN Beteiligungsholding GmbH zur unwiderruflichen Sicherstellung der aus dem Darlehensvertrag resultierenden Verpflichtungen. Die Laufzeit dieser Erklärung ist an das Darlehen gekoppelt, welches spätestens am 30. September 2015 zur Rückzahlung fällig wird.

Die unterjährig, zur Abwendung der angedrohten Vollstreckung aus dem ergangenen Urteil des Landgerichts Köln bzgl. der Organhaftungsklage, ausgestellte Prozessbürgschaft wurde als Verpflichtung aus Sicherungsleistung in Höhe von 427 TEUR in den sonstigen Verbindlichkeiten berücksichtigt. Hinsichtlich des Prozesses verweisen wir auf die Ausführungen unter X.7. Ereignisse nach der Berichtsperiode.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen

Der Konzern hat Leasingverträge für Büroflächen, verschiedene Kraftfahrzeuge und technische Anlagen abgeschlossen. Der Mietvertrag für die Büroflächen umfasst eine feste Laufzeit, wobei zwei Optionen zur Laufzeitverlängerung bestehen, die je fünf Jahre betragen. Die durchschnittliche Laufzeit der übrigen Leasingverträge liegt zwischen drei und fünf Jahren.

Die Leasingverträge beinhalten keine Verlängerungsoptionen. Dem Konzern als Leasingnehmer werden keine Beschränkungen durch die Leasingvereinbarungen auferlegt.

Zum 31. Dezember 2014 bestehen folgende künftige Mindestleasingszahlungsverpflichtungen aufgrund von Operating-Leasingverhältnissen:

OPERATE-LEASING *Angaben in TEUR*

	31.12.2014	31.12.2013
Künftige Zahlungen Operating Leases	4.149	4.026
Fällig im Folgejahr	814	678
Fällig in 2 - 5 Jahren	2.303	1.903
Fällig > 5 Jahre	1.032	1.445

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.

Verpflichtungen zum Erwerb von Anteilen an einem Spezialfonds

Bei dem initiierten FCP-FIS German Retail Fund besteht eine Zeichnungspflicht von 30,0 Mio. Euro, davon wurden bereits 15,0 Mio. Euro in Vorjahren geleistet.

Finanzgarantien

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag folgende Finanzgarantien abgegeben:

Es bestand zum 31. Dezember 2013 eine Kapitaldienstgarantie in Höhe von TEUR 8.128, welche alle Zinsen und Tilgungsleistungen aus und im Zusammenhang des am 2. April 2009 mit dem Bürohaus Marsdorf GbR abgeschlossenen Darlehensvertrages vorsahen. Zum 1. März 2014 fand eine Umfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaft statt, welche u. a. zur Rückgabe der Kapitaldienstgarantie führte.

Darüber hinaus bestehen Nebenkostengarantieverträge, durch die ein Nichtübersteigen der im Prospekt genannten Platzierungsaufwendungen gewährleistet wird sowie eine Erstvermietungsgarantie, welche eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem initiierten Immobilienfonds garantiert.

3. ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

Der Konzern ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Das Management des Konzerns wird dabei von den Abteilungen Finanzierung und Rechnungswesen unterstützt, welche bei Fragen zu Finanzrisiken berät und dem Konzern ein angemessenes Rahmenkonzept zur Steuerung von Finanzrisiken vorgibt. Die Abteilungen stellen sicher, dass die mit Finanzrisiken verbundenen Tätigkeiten des Konzerns in Übereinstimmung mit den entsprechenden Richtlinien und Verfahren durchgeführt werden und dass Finanzrisiken entsprechend dieser Richtlinien und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft des Konzerns identifiziert, bewertet und gesteuert werden.

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

Marktrisiko

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

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

Zinsrisiko

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

Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

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

Währungsrisiko

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

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN Angaben in TEUR

	bis 1 Jahr	1 Jahr- 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Finanzverbindlichkeiten	10.234 (12.390)	26.948 (42.498)	7.455 (0)	44.637 (54.888)
sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	51.443 (4.289)	1.005 (267)	0 (1.008)	52.448 (5.564)
Summe	61.677 (16.679)	27.953 (42.765)	7.455 (1.008)	97.085 (60.452)

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Anteilsfinanzierung des RREBO-JV sowie der Platzierung des Publikums-AIFs in Wedel. Die Mittelzuflüsse aus den beiden Transaktionen werden die in diesem Zusammenhang bestehenden sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten weitaus kompensieren.

Mit Grundstückskaufvertrag vom 12. August 2014 wurde eine Immobilie in Wedel erworben. Die Kaufpreisfälligkeit in Höhe von 28 Mio. Euro ist an die Erfüllung diverser vertraglich fixierter Bedingungen geknüpft. Übergang von Nutzen und Lasten war mit Kaufpreiszahlung am 3. Januar 2015. Der Ausweis dessen ist unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten angegeben.

Risikokonzentration

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

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

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

4. PRÜFUNGSHONORARE

Das im Geschäftsjahr 2014 durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug 226 TEUR (Vorjahr: 232 TEUR). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2014 189 TEUR (Vorjahr: 188 TEUR) sowie für das Geschäftsjahr 2013 33 TEUR und auf sonstige Leistungen 4 TEUR (Vorjahr: 4 TEUR).

5. VERÖFFENTLICHTE, NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses bekannt gemachte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen werden nachfolgend dargestellt. Der Konzern beabsichtigt, diese Standards ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

IFRS 9 Finanzinstrumente

Das IASB schloss im Juli 2014 sein Projekt zur Ersetzung des IAS 39, Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung, durch die Veröffentlichung der finalen Version des IFRS 9, Finanzinstrumente, ab. IFRS 9 führt einen einheitlichen Ansatz zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, auf der Grundlage ihrer Zahlungsstromereigenschaften und des Geschäftsmodells, nach dem sie gesteuert werden, ein und sieht ein neues Wertminderungsmodell, basierend auf den erwarteten Kreditausfällen, vor. IFRS 9 enthält zudem neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens, insbesondere in Bezug auf die Steuerung von nicht finanziellen Risiken, besser darzustellen. Der neue Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die European Financial Reporting Advisory Group hat die Empfehlung zur Übernahme von IFRS 9 verschoben. Die Hahn Gruppe prüft derzeit, welche Auswirkungen eine Anwendung von IFRS 9 auf den Konzernabschluss der Hahn AG hat.

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Das IASB veröffentlichte im Mai 2014 IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden. Gemäß dem neuen Standard soll die Erfassung von Umsatzerlösen die Übertragung der zugesagten Güter oder Dienstleistungen an den Kunden abbilden, mit dem Betrag, der jener Gegenleistung entspricht, die das Unternehmen im Tausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Umsatzerlöse werden realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die Güter oder Dienstleistungen erhält. IFRS 15 enthält ferner Vorgaben zum Ausweis der auf Vertragsebene bestehenden Leistungsüberschüsse oder -verpflichtungen. Es handelt sich dabei um Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen, die sich abhängig vom Verhältnis der vom Unternehmen erbrachten Leistung und der Zahlung des Kunden ergeben. Zudem fordert der neue Standard die Offenlegung einer Reihe quantitativer und qualitativer Informationen, um Nutzer des Konzernabschlusses zu befähigen, die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen und Zahlungsströmen aus Verträgen mit Kunden zu verstehen. IFRS 15 ersetzt IAS 11, Fertigungsaufträge, und IAS 18, Umsatzerlöse, sowie die dazugehörigen Interpretationen. Der Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Hahn Gruppe prüft derzeit, welche Auswirkungen eine Anwendung von IFRS 15 auf den Konzernabschluss der Hahn AG hat, und wird den Zeitpunkt der Erstanwendung sowie die Übergangsmethode festlegen.

In Ergänzung zu den oben aufgeführten Standards hat es in 2014 und 2015 weitere Änderungen von einzelnen IAS/IFRS gegeben, welche jedoch auf die Hahn Gruppe keine Auswirkungen haben.

6. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk, Lichtenfels

- Aufsichtsratsvorsitzender -
Rechtsanwalt

Vorstandsvorsitzender der Analyticon Biotechnologies AG,
Lichtenfels

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

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

Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:

Hamborner REIT AG, Duisburg
EUREF AG, Berlin

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

AVECO Holding AG, Frankfurt am Main
Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn
(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn (bis
31.08.2014)

Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden

Aufsichtsräten:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn (Mitglied
des Verwaltungsrats)

Robert Löer, Bergisch Gladbach

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Ma-
nagement GmbH, Bergisch Gladbach

Joachim Loh, Haiger

**Unternehmer sowie Geschäftsführer der folgenden Gesell-
schaften:**

Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger
Joachim Loh Industrieanlagenvertriebs GmbH, Haiger
Lotus Verwaltungs GmbH, Haiger

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:

Dürr Dental AG, Bietigheim Bissingen

Bärbel Schomberg, Königstein

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real
Estate Consulting GmbH, Kronberg

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

Hamborner Reit AG, Duisburg
DSR Deutsche Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft
mbH, Hamburg (seit 31. März 2014)

Wolfgang Erbach, Welver

Projektmanager Immobilien sowie geschäftsführender Ge-
sellschafter der folgenden Gesellschaften:

Wolfgang Erbach GmbH, Welver

Laucht Handelsgesellschaft m.b.H., Welver

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender

Robert Löer, stellv. Vorsitzender

Joachim Loh

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitz)

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

Vorstand

Michael Hahn, Bergisch Gladbach

Betriebswirt

- Vorsitzender -

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

Dipl. Betriebswirt

- Mitglied des Vorstands -

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

7. EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE

Mit Bürgschaftsurkunde vom 15. Dezember 2014 wurden für die Objektgesellschaft in Wedel selbstschuldnerische Bürgschaften durch die Hahn AG in Bezug auf eine Darlehensverbindlichkeit in Höhe von 2.000 TEUR sowie in Höhe von 3.000 TEUR gegenüber den beiden objektfinanzierenden Banken übernommen. Die Inanspruchnahme der Finanzierungen erfolgte jeweils am 2. Januar 2015 und begründet zu diesem Zeitpunkt jeweils die Bürgschaftsverpflichtung.

Am 3. Januar 2015 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten an einer Immobilie in Wedel auf die Hahn Gruppe mit einem Investitionsvolumen von rd. 28 Mio. Euro. Die Kaufpreisverpflichtung ist an die Erfüllung diverser vertraglich fixierten Bedingungen geknüpft. Sofern diese Transaktion bereits zum Stichtag erfolgt wäre, hätte dies unter Berücksichtigung der zum Bilanzstichtag bereits bestehenden Eigenkapitalzwischenfinanzierung in Höhe von 6 Mio. Euro zu einer Bilanzverlängerung in Höhe von 22 Mio. Euro und einem Rückgang der Eigenkapitalquote von 34,0 Prozent auf 28,0 Prozent geführt.

Am 14. Januar 2015 hat die DeWert die Statthaftigkeit des Vertriebes von Anteilen an dem ersten von der Hahn Gruppe aufgelegten Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds) gemäß KAGB von der BaFin bestätigt bekommen. Der Fonds investiert in eine Einzelhandelsimmobilie im Hamburger Westen (Wedel). Der Vertriebsstart des Publikums-AIF erfolgte im Februar 2015.

Die Hahn Gruppe hat für einen ihrer institutionellen Immobilienfonds das SB-Warenhaus Bad Salzuflen vermittelt. Das Investitionsvolumen der Transaktion, mit Übergang von Nutzen und Lasten zum Jahresbeginn 2015, beläuft sich auf rund 20 Mio. Euro. Die im Jahr 1997 erbaute und zuletzt in 2011 modernisierte Handelsimmobilie Bad Salzuflen weist eine Mietfläche von rund 10.000 m² auf.

Die von der Hahn AG in 2012 emittierte Unternehmensanleihe wurde am Mittelstandsmarkt etabliert. Mit Meldung vom 22. Januar 2015 wurde das Segment des Mittelstandsmarktes an der Börse Düsseldorf für die sogenannten mittelständischen Anleihen geschlossen. Stattdessen findet eine Fortführung des Listings im Primärmarkt mit einer Segmentierung nach Zinshöhen statt. Das zuvor durchzuführende jährliche externe Rating der Unternehmensanleihe ist in diesem Segment nicht mehr verpflichtend. Nunmehr werden Finanzkennzahlen nach DVFA-Bondkommunikation sowie übersichtliche, herausgehobene Beschreibungen der Anleihe-Konstruktion, der Covenants und sonstiger Sicherheiten veröffentlicht, so dass eine verbesserte Transparenz für die Zeichner erfolgt.

Mit Schreiben vom 26. Januar 2015 hat die DeWert einen Antrag auf Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen bei der BaFin gestellt.

Das am 20. Dezember 2013 ergangene Urteil des Landgerichts Köln, das der Klage der ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, auf Zahlung der noch offenen Forderungen aus den Vorstandsansetzungsverträgen sowie auf Feststellung des durch die Zahlungsverzögerung entstandenen Schadens zum größten Teil stattgab und die Widerklage der Hahn AG abwies, wurde mit Rücknahme der Berufung der Hahn AG im Februar 2015 rechtskräftig. Entsprechende Rückstellungen für diesen Sachverhalt wurden bereits in Vorjahren gebildet bzw. im Berichtsjahr der aktuellen Kenntnislage angepasst.

Die Hahn AG hatte aufgrund ihres Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlusses vom 4. August 2014 bei der Frankfurter Wertpapierbörse das Delisting der Hahn-Aktie beantragt. Die Frankfurter Wertpapierbörse hat diesem Antrag entsprochen und das Delisting wurde mit Ablauf des Handelstages 18. Februar 2015 rechtswirksam.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2014 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

8. ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat der Hahn AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß §161 AktG letztmalig im März 2014 abgegeben und den Aktionären über die Internetseite

www.hahnag.de

zugänglich gemacht.

9. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, 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 und die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Bergisch Gladbach, den 24. März 2015

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 2014 bis 31. Dezember 2014 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, 24. März 2015

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

HOLLWEG
Wirtschaftsprüfer

SCHLÜTER
Wirtschaftsprüfer

KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG *Angaben in TEUR*

	2014	2013
Umsatzerlöse	395	4.299
Sonstige betriebliche Erträge	2.307	2.635
Gesamtleistung	2.702	6.933
Materialaufwand	352	2.504
Personalaufwand	2.659	2.642
Übrige Aufwendungen	5.045	5.664
EBITD	-5.354	-3.877
Abschreibungen	300	267
EBIT	-5.654	-4.144
Finanzergebnis	8.441	3.731
Ergebnis vor Steuern	2.787	-414
Steuern	589	-165
Ergebnis nach Steuern	2.198	-249

VERMÖGENSLAGE

	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	in %	TEUR	in %
AKTIVA				
Immaterielles Anlagevermögen	107	0,17	159	0,27
Sachanlagen	625	1,00	611	1,05
Finanzanlagen	10.696	17,05	9.005	15,53
Vorräte	99	0,16	102	0,18
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	47.263	75,34	39.935	68,88
Liquide Mittel	3.940	6,28	8.163	14,09
Bilanzsumme	62.729	100,00	57.975	100,00
PASSIVA				
Eigenkapital	26.118	41,64	23.920	41,26
Rückstellungen	1.919	3,06	3.515	6,06
Verbindlichkeiten	34.694	55,30	30.540	52,68
Bilanzsumme	62.729	100,00	57.975	100,00

MEHRJAHRES- ÜBERSICHT

Angaben in Mio. EUR

	2014	2013	2012	2011	2010
Rohertrag	19,1	21,5	17,7	16,2	18,7
EBIT	6,1	8,1	4,1	3,4	7,9
EBT	2,9	3,3	1,7	1,8	4,7
Konzernergebnis	2,4	2,6	2,6	1	-1,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	0,4	3,6	-4,5	3,8	4,1
Eigenkapitalquote <i>in %</i>	34,0	35,1	30,5	33,9	20,7
Assets under Management <i>in Mrd. Euro</i>	2,35	2,40	2,30	2,25	2,11
Ergebnis je Aktie <i>in EUR</i>	0,18	0,20	0,20	0,08	-0,09
Dividende je Aktie <i>in EUR</i>	-	-	-	-	-
Mitarbeiter <i>Anzahl</i>	72	69	66	66	76

GLOSSAR

AIFM: Die EU-Mitgliedstaaten haben beschlossen, alle Fonds und Anlageprodukte den europaweit geltenden Wertpapierrichtlinien zu unterwerfen. Daraus entstand die Richtlinie 2011/61/EU für Alternative Investment Fund Manager (AIFM). In Deutschland wird die auf europäischer Ebene beschlossene AIFM-Richtlinie im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) umgesetzt.

ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF): Als AIF werden im Kapitalanlagegesetzbuch alle geschlossenen Fonds eingestuft. Darüber hinaus zählen zu den AIFs auch die investmentrechtlich regulierten offenen Investmentfonds, die nicht als OGAW (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) gelten. Das sind insbesondere offene Spezialfonds und offene Immobilienfonds.

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

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

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

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

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

DEWERT DEUTSCHE WERTINVESTMENT GMBH (DEWERT): Die DeWert, eine Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfoliomanagement und das Risikomanagement von Investmentvermögen zuständig.

DIVIDENDE: Gewinn, der anteilig für die Aktionäre ausgeschüttet wird.

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

EBT: Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes).

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

EPRA / NAREIT EUROPE INDEX: Der EPRA-Index der European Public Real Estate Association, der die Performance der größten europäischen börsennotierten Immobiliengesellschaften beschreibt.

FACHMARKT: Einzelhandelsbetrieb, der ein auf eine Warengruppe beschränktes Nonfood-Sortiment preisorientiert mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten

und teils weiteren Serviceleistungen an überwiegend PKW-orientierten Standorten anbietet.

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

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

KAPITALANLAGEGESETZBUCH: Das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde am 16. Mai 2013 vom Deutschen Bundestag beschlossen und trat zum 22. Juli 2013 in Kraft. Es setzt die EU-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz – AIFM-UmsG) um. Das KAGB soll sämtliche europäischen Regulierungsmaßnahmen im Investmentbereich beinhalten.

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT: Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet und entwickelt das Investmentvermögen, in welches Anleger eines AIFs investieren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) muss eine KVG prüfen und genehmigen.

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

PLUSWERTFONDS: Die von der HAHN Fonds Management GmbH aufgelegten geschlossenen Investmentvermögen für Privatkunden werden unter dem Namen „Pluswertfonds“ vertrieben.

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

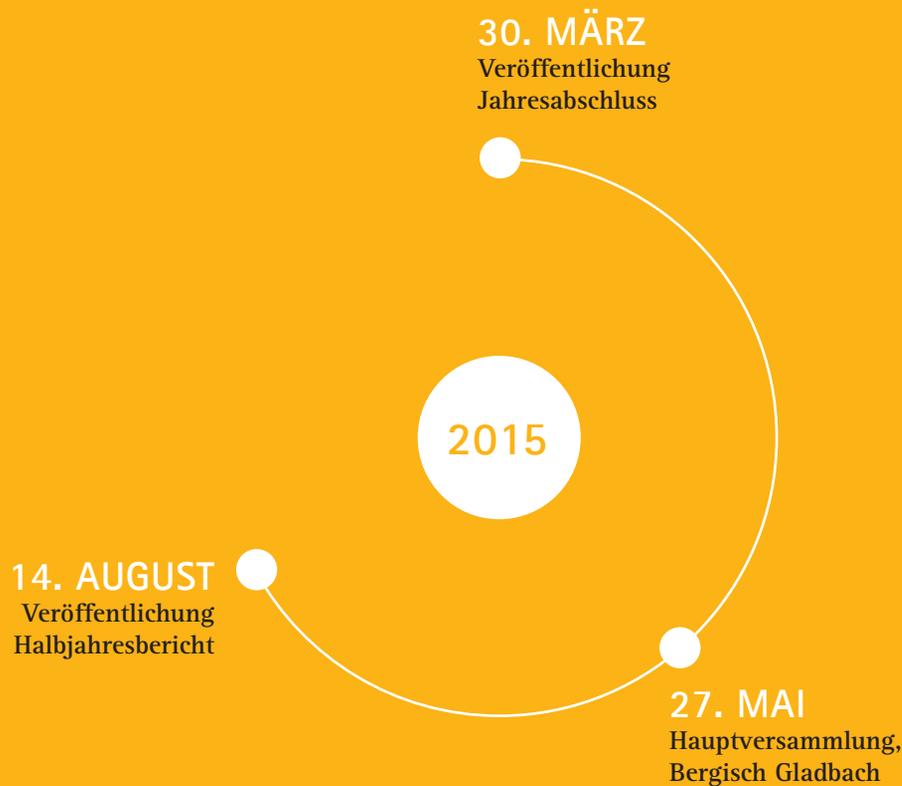
SB-WARENHAUS: Einzelhandelsbetrieb ab ca. 5.000 m² Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.

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

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

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

FINANZKALENDER



IMPRESSUM

INVESTOR RELATIONS/PR

Marc Weisener
LISTING1 GmbH, Köln

INHALTLICH VERANTWORTLICHER GEMÄSS § 10 ABSATZ 3 MDSTV

Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

KONZEPTION, LAYOUT

KD1 Designagentur Quass von Deyen/Schneider/Voss GbR, Köln, www.kd1.com

GESTALTUNG, SATZ

Friedrich^s | GrafikDesignAgentur, www.friedrichs-grafikdesign.de

FOTOS

Hahn Gruppe, Titelseite: © Anna Bizon – 123RF Stockphoto, Glasfassade Seite 21 und 67 © Petra Bork – Pixelio.de,
Seite 37: © kzenon – Fotolia.com

HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG

Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: + 49 (0) 2204 94 90-0
Telefax: + 49 (0) 2204 94 90-119
info@hahnag.de
www.hahnag.de

