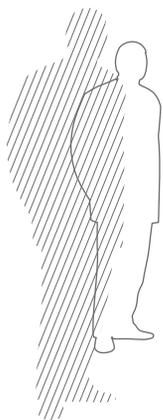
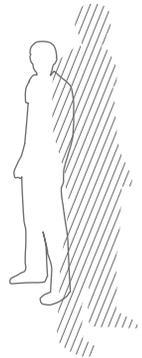
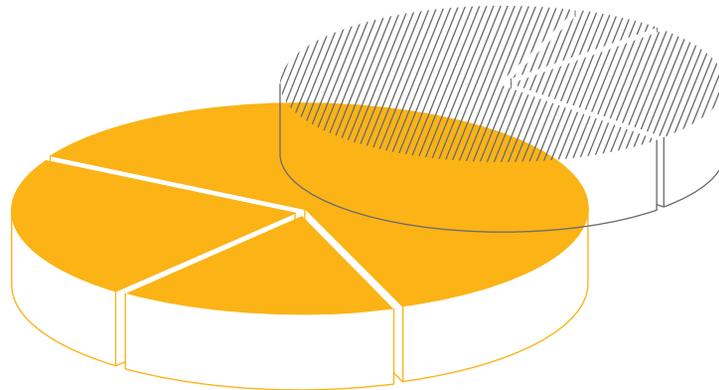


# GESCHÄFTSBERICHT 2017

## KONZERNLAGEBERICHT

## KONZERNABSCHLUSS

---





# INHALT

---

- 4 Brief an die Aktionäre
  - 6 Bericht des Aufsichtsrats
  - 10 Konzernlagebericht
  - 26 Konzernabschluss
  - 27 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
  - 28 Konzernbilanz
  - 30 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
  - 31 Konzernkapitalflussrechnung
  - 32 Konzernanhang
  - 96 Bestätigungsvermerk des unabhängigen  
Wirtschaftsprüfers
  - 100 Kurzfassung des Einzelabschlusses nach HGB
  - 101 Gewinn- und Verlustrechnung,  
Mehrjahresübersicht des Konzerns
  - 102 Glossar
  - 103 Impressum
- 

---

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

*Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Freunde und Partner unseres Unternehmens. Die Hahn Gruppe hat ihr langjähriges Wachstum in 2017 erfolgreich fortgesetzt und konnte das Immobilienfondsgeschäft in einem unverändert günstigen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld weiter ausbauen. Alle drei Unternehmensbereiche – Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen – konnten zu einer guten Ergebnisentwicklung des Konzerns beitragen.*

---

Das Ergebnis nach Steuern lag voll im Plan bzw. in der oberen Hälfte der im Geschäftsbericht 2016 prognostizierten Bandbreite.

## // Drei neue Publikumsfonds aufgelegt

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren rund 102 Mio. Euro Eigenkapital für die Anlage in HAHN-Immobilienfonds eingeworben. Davon entfielen rund 36 Mio. Euro auf vermögende Privatanleger, die Anteile an drei neu aufgelegten geschlossenen Publikumsfonds zeichnen. Vermarktet als Pluswertfonds 168, 169 und 170 investierten die Publikums-AFs das Kapital jeweils in eine Einzelhandelsimmobilie mit einem Ankermieter aus der Lebensmittelbranche. Weitere Zeichnungen über rund 66 Mio. Euro wurden von institutionellen Anlegern eingeworben; ein Großteil davon bzw. 62 Mio. Euro für den Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II. Der offene Immobilien-Spezialfonds strebt ein Volumen von 500 Mio. Euro an und richtet sich insbesondere an Stiftungen, Pensionskassen und Sparkassen.

## // Gute Mieternachfrage führt zu hoher Vermietungsquote

Im Jahresverlauf steigerte die Hahn Gruppe das verwaltete Immobilienvermögen auf nunmehr rund 2,8 Mrd. Euro. Das mit Dritten realisierte Immobilien-Transaktionsvolumen lag bei rund 134 Mio. Euro und setzte sich aus Immobilienkäufen in Höhe von rund 74 Mio. Euro sowie Immobilienverkäufen von rund 60 Mio. Euro zusammen. Die Vermietungsquote im Immobilienportfolio lag bei sehr erfreulichen 98 Prozent und konnte damit gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht verbessert werden. Zur guten Vermietungslage haben Neu- und Nachvermietungen des Asset Managements von rund 78.000 m<sup>2</sup> beigetragen. Allein rund 13.600 m<sup>2</sup> Neuvermietungsvolumen erzielten wir durch die aufwendige Revitalisierung eines ehemaligen SB-Warenhauses in Weinheim und die nachfolgende Neupositionierung als Nahversorgungszentrum.



Michael Hahn



Thomas Kuhlmann

### // Verbesserte Ertragslage und höhere Dividende

Der schrittweise Ausbau unserer Dienstleistungen im Immobilien- und Fonds-Management sowie der kontinuierliche Zuwachs beim verwalteten Vermögen haben die Ertragslage der Hahn Gruppe in den vergangenen Jahren nachhaltig gestärkt. Die Bedeutung von Einmalerträgen für die Ergebnisentwicklung hat entsprechend abgenommen, wie auch die Abhängigkeit von konjunkturellen Einflüssen. Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 4,5 Mio. Euro nochmals über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,35 Euro. Der Hauptversammlung wird die Zahlung einer Dividende in Höhe 0,23 Euro je Stückaktie (Vorjahr: 0,19 Euro) vorgeschlagen.

### // Renditebringer Einzelhandelsimmobilie

Wir erwarten für 2018, dass das große Interesse der institutionellen Investoren und privaten Anleger an gemanagten Immobilieninvestments den Kapitalmarkt weiter prägen wird. Unsere Assetklasse der „großflächigen Einzelhandelsimmobilien“ – überwiegend Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte sowie Bau- und Heimwerkermärkte – nimmt sogar im wertstabilen Immobiliensektor unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten eine positive Sonderstellung ein. Die Gründe sind vielfältig: Der Einzelhandel profitiert vom überproportional zulegenden privaten Konsum in Deutschland, der das Ergebnis einer guten Beschäftigungslage und steigender Erwerbs- und Vermögenseinkommen ist. Unsere Einzelhandelsmieter sind zudem mit ihrem Fokus auf Lebensmittel bzw. Waren des täglichen

Bedarfs sowie auf Discount- und Baumarktprodukte stationär weiter auf Wachstumskurs. Das sorgt für tendenziell steigende Mieterträge und werthaltige Immobilienobjekte. Mit den HAHN-Investmentfonds für unterschiedliche Zielgruppen und unserem spezialisierten Immobilien Management bieten wir nationalen und internationalen Investoren vielfältige Optionen, damit diese an der guten Entwicklung umfassend partizipieren können.

### // Fortsetzung des Wachstumskurses

Mit selektiven Neuakquisitionen und hoher Immobilienkompetenz wollen wir unsere führende Marktposition und unseren hohen Qualitätsanspruch als Anbieter von Einzelhandelsimmobilien-Investmentfonds in den kommenden Jahren konsequent ausbauen. Das angestrebte profitable Wachstum betrifft alle Geschäftsbereiche und beinhaltet insbesondere das Investment Management. Wir planen entsprechend, mindestens zwei bis drei neue Publikumsfonds sowie einen weiteren Immobilienspezialfonds in 2018 neu aufzulegen. Um unsere Ziele zu erreichen, arbeiten wir fortlaufend daran, die Effizienz unserer Prozesse und die Qualität unserer Dienstleistungen weiter zu verbessern.

Wir danken Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen!

Michael Hahn  
Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuhlmann  
Mitglied des Vorstands

---

# BERICHT DES AUF SICHTSRATS

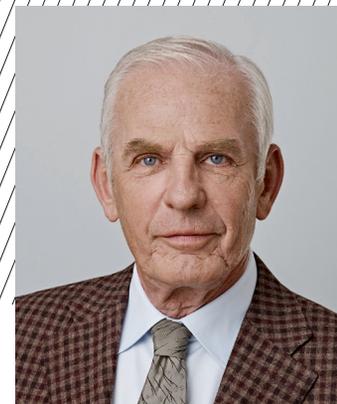
*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem die Hahn  
Gruppe ihren Wachstumskurs der vergangenen Jahre stetig fortsetzen konnte.*

---

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben pflichtgemäß wahrgenommen. Er hat den Vorstand regelmäßig beratend begleitet und dessen Geschäftsführung überwacht. Er war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung unmittelbar eingebunden. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl mündlich als auch schriftlich zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Geschäftsentwicklung und Finanzlage der Gesellschaft und des Konzerns, der Ertragssituation, der Unternehmensstrategie und -planung, des Risikomanagements und des internen Kontrollsystems sowie über die wesentlichen Investitionen und organisatorischen Maßnahmen unterrichtet. Ich selbst stand als Vorsitzender des Aufsichtsrats darüber hinaus mit dem Vorstand im regelmäßigen Kontakt, um mich über die aktuelle Geschäftslage zu informieren.

Insgesamt fanden im Berichtsjahr 2017 fünf Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon vier Sitzungen vor Ort und eine Sitzung im Rahmen einer Telefonkonferenz. Alle Sitzungen des Aufsichtsrats fanden mit vollständiger Mitgliederzahl statt. Auf Grundlage der Beschlussvorlagen und der Berichte des Vorstands fasste der Aufsichtsrat die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse nach gründlicher Prüfung und Beratung.

Schwerpunktthemen der turnusmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats waren die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des vergangenen Quartals und deren Fortentwicklung, Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung, das Beteiligungsmanagement sowie das Risikomanagement des Unternehmens. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig über den Stand der Akquisition von Einzelhandelsimmobilien oder von Anteilen an Immobiliengesellschaften und über den jeweiligen Vertriebsstand der einzelnen Fondsvehikel.



Dr. Eckart John von Freyend

Der Aufsichtsrat befasste sich auch mit Geschäften zwischen der Gesellschaft bzw. ihren Tochterunternehmen einerseits und mit Organen bzw. jeweils nahestehenden Personen andererseits. Der Aufsichtsrat stimmte dem Verkauf von durch Herrn Hahn gehaltenen Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds zur Überleitung seiner Geschäftsführung auf die Hahn Fonds Geschäftsführungs GmbH zu. Die jeweiligen Kaufkurse waren marktgerecht und entsprachen solchen, zu denen auch Anteile von weiteren externen Anlegern übertragen worden sind. Der Aufsichtsrat sprach sich darüber hinaus auf Vorschlag des Vorstands dafür aus, zur Zusammenführung der Mitarbeiter an einen Standort neben der Anmietung einer kleinen Lagerfläche einen fünfjährigen Mietvertrag über Büroräume im Nachbargebäude der Unternehmenszentrale zu marktüblichen Konditionen abzuschließen. Eigentümerin des Nachbargebäudes ist Frau Andrea Hahn, die Ehefrau von Herrn Michael Hahn. Zu den Einzelheiten wird auf den Geschäftsbericht unter X.1. verwiesen.

In seiner Bilanzsitzung am 30. März 2017 hat sich der Aufsichtsrat mit dem jeweils geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft versehenen Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie mit den Lageberichten, dem Bericht des Aufsichtsrats sowie mit der Tagesordnung für die Hauptversammlung am 31. Mai 2017 befasst. Der Aufsichtsrat hat sich dazu entschlossen, nach knapp zehn Jahren die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu wechseln und der Haupt-

versammlung die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main (= „PwC“), zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 vorzuschlagen.

Neben der Vorbereitung der Themen der bevorstehenden Hauptversammlung beschäftigte sich der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 31. Mai 2017 mit der am 2. Oktober vorgesehenen planmäßigen Rückführung der im Jahr 2012 begebenen Unternehmensanleihe, deren Laufzeit zu diesem Zeitpunkt endete.

In der Telefonkonferenz am 2. August 2017 stimmte der Aufsichtsrat zu, für die Durchführung der Projektentwicklung „Einkaufspark Lauingen“ sogenannte Kaufvertragsvollzugserklärungen für den Erwerb der benötigten Grundstücke abzugeben.

In der Sitzung am 12. September 2017 berichtete der Vorstand über den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017, und der Aufsichtsrat verlängerte das Mandat von Herrn Hahn als Vorstand und Vorstandsvorsitzender bis zum 31. Dezember 2019. Wir bedanken uns bei Herrn Hahn, weiterhin tatkräftig für die Gesellschaft zur Verfügung stehen zu wollen.

Schließlich stimmte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 5. Dezember 2017 der vom Vorstand vorgelegten Planung zu und legte die Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017 fest.

## // Jahresabschluss und Konzernabschluss 2017

Der Abschlussprüfer, PwC, hat den vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellten Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie den freiwillig nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss jeweils zum 31. Dezember 2017 einschließlich der jeweiligen Lageberichte geprüft und jeweils einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Bilanz-Aufsichtsratsitzung fand am 10. April 2018 unter Teilnahme des Abschlussprüfers statt. In dieser Sitzung erläuterte der Vorstand die Jahresabschlüsse, und der Abschlussprüfer berichtete über den Umfang, die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und beantwortete die Fragen der Aufsichtsratsmitglieder. Ferner informierte der Abschlussprüfer über seine positive Einschätzung des Risikoüberwachungs- und Risikomanagementsystems des Vorstandes. Schwerpunkte der Prüfung waren u. a. Veränderungen des Konsolidierungskreises durch die Immobilien- und Gesellschaftsanteilstransaktionen, die Ertragsrealisierung durch die Fondsplatzierungen, die Rückführung der Unternehmensanleihe, die Abwicklung des sogenannten RIO-Portfolios und das Beteiligungsmanagement. Der Aufsichtsrat hat die Berichte des Abschlussprüfers zur Kenntnis genommen und erörtert. Nach weiterer Beratung über die Ausführungen des Vorstands in den Lageberichten und nach eigener Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernjahresabschlusses, des Lageberichts sowie des Konzernlageberichts schloss sich der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer an, erhob keine Einwände und billigte den Jahres- und den Konzernabschluss. Damit war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 festgestellt.

Dem Vorschlag des Vorstands, den Bilanzgewinn zur Zahlung einer Dividende von 0,23 Euro je Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen, hat sich der Aufsichtsrat nach Prüfung angeschlossen.

## // Abhängigkeitsbericht 2017

Der vom Vorstand erstellte Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (= „Abhängigkeitsbericht“) wurde ebenfalls durch PwC geprüft, und der Abschlussprüfer hat über das Ergebnis seiner Prüfung folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Aufsichtsrat stimmte dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu. Einwände gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands wurden nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat nicht erhoben.

## // Wechsel in den Gremien

Im Aufsichtsrat und im Vorstand gab es im Berichtsjahr 2017 keine personellen Veränderungen. Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihren Tochtergesellschaften für ihren tatkräftigen Einsatz, der zum Erreichen des Unternehmenserfolgs im zurückliegenden Geschäftsjahr geführt hat.

Für den Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend  
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 10.04.2018

## DIE BERICHTSSEGMENTE DES KONZERNS



### NEUGESCHÄFT

Akquisition, Fondsplatzierung, Revitalisierung  
und Projektentwicklung

### BESTANDSMANAGEMENT

Portfolio, Fonds, Asset, Center und Property Management,  
Risikomanagement

### BETEILIGUNGEN

Beteiligungen an aufgelegten Immobilienfonds  
und Joint-Venture-Portfolios



---

# KONZERNLAGEBERICHT

## 2017

### I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### 1. 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 mit Schwerpunkt 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 Interessenkongruenz mit seinen Anlegern zu steigern.

Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Beteiligungs- und Unternehmens-Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind derzeit sechs operative Tochtergesellschaften angesiedelt: die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, die HAHN Fonds

Invest GmbH, die German Retail Property Management GmbH sowie die Gesellschaften Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH und Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH. Die Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen:

Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIFs) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-AFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio- und Risiko-Management von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert hat im Jahr 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB erhalten. Mit Datum vom 26. Februar 2016 wurde die Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AFs-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AFs mit festen Anlagebedingungen durch die BaFin bestätigt.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach, bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Das Fonds Management beinhaltet die Administration und Steuerung der Investmentvehikel sowie die Anlegerbetreuung. Zum Immobilien Management zählen die Asset-Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotenzialen für das Investmentvermögen.

Die Tochtergesellschaft German Retail Property Management GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach (vormals in Köln), deckt das kaufmännische sowie technische Property Management für sämtliche Immobilienobjekte ab, die sich in der Verwaltung befinden.

Die Wertschöpfungskette wird durch die auf Center Management spezialisierten Tochtergesellschaften Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, mit Sitz in Oberhausen, und Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH, mit Sitz in Oberhausen, abgerundet.

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

Neben den genannten Gesellschaften existieren weitere Tochtergesellschaften, die im Konzernanhang aufgeführt werden. Insbesondere zählen dazu die HAHN Beteiligungsholding GmbH, die HAHN Beteiligungsholding II GmbH sowie die ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH und die ZM Zweitmarkt Beteiligungs GmbH, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach. Die Gesellschaften HAHN Beteiligungsholding GmbH und HAHN Beteiligungsholding II GmbH halten diverse Anteile an geschlossenen Immobilienfonds bzw. Co-Investments, wohingegen die beiden letztgenannten Gesellschaften sich überwiegend mittels strategischer Anteile an geschlossenen Immobilienfonds weitgehend kurz- bis mittelfristig beteiligen.

## 2. Berichtssegmente

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

## 3. Konzernstrategie und Steuerung

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementertlösen darstellt. Durch den Ausbau der eigenen Beteiligungen eröffnet sich der Zugang für die Hahn Gruppe 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. Als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator und damit zur Steuerung des Konzerns dient dem Vorstand das EBIT.

Einer besonderen Überwachung unterliegen u. a. die Managementgebühren, der Rohertrag als auch das Transaktionsvolumen sowie das eingeworbene Eigenkapital von Anlegern. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren werden zur Konzernsteuerung nicht verwendet.

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.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Konjunktur entwickelt sich weiterhin positiv. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 Prozent über dem Vorjahr. Die Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Dabei konnte das Tempo des Aufschwungs im Vergleich zum dynamischen Vorjahr (+1,9 Prozent) nochmals gesteigert werden. In der längerfristigen Betrachtung lag das Wachstum sogar um knapp ein Prozent über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre. Wichtige Impulse gingen einmal mehr vom Konsum aus. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2,0 Prozent über dem Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben verzeichneten einen Anstieg um 1,4 Prozent. Die Bruttoanlageinvestitionen entwickelten sich mit einem Plus von 3,0 Prozent ebenfalls sehr positiv, und die Bauinvestitionen legten um 2,6 Prozent zu. Der Außenbeitrag, die Differenz zwischen Exporten und Importen, trug lediglich rund 0,2 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum bei.

Der Konsum in Deutschland profitierte maßgeblich von der unverändert guten Entwicklung des Arbeitsmarkts. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 1,5 Prozent mehr Personen in Deutschland erwerbstätig als im Vorjahr. Die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 44,3 Millionen Menschen. Damit wurde nicht nur der positive Trend der Vorjahre fortgesetzt, sondern auch die höchste Zunahme seit dem Jahr 2007 verzeichnet. Altersbedingte demografische Effekte wurden durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland mehr als ausgeglichen. Zum Jahresende 2017 lag die Arbeitslosenquote bei 5,7 Prozent und erreichte damit den niedrigsten Stand seit mehr als 25 Jahren.

Nach dem sehr niedrigen Preisauftrieb der Vorjahre gab es erstmals wieder einen spürbaren Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland. Diese erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insbesondere die Nahrungsmittelpreise (+ 3 Prozent) und die Energiepreise (+ 3,1 Prozent) trugen zur Teuerung bei. Die gute konjunkturelle Lage spiegelt sich auch in der Entwicklung der Nettolöhne und Gehälter wider. Sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 Prozent. Die Unternehmens- und Vermögenseinkommen verzeichneten mit plus 3,9 Prozent einen noch kräftigeren Zuwachs. Der deutsche Einzelhandel setzte auf Grundlage der guten Daten im Jahr 2017 preisbereinigt um 2,3 Prozent mehr um als im Vorjahr. Nominal waren es sogar rund 4,2 Prozent Umsatzsteigerung, die erreicht wurden. Der deutsche Einzelhandel ist somit das achte Jahr in Folge gewachsen, mit Wachstumsraten, die in etwa auf der Höhe des Vorjahres lagen.

Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2017 um real 1,5 Prozent bzw. nominal 3,9 Prozent. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich deutlich besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze preisbereinigt um 3,0 Prozent und nominal um 4,3 Prozent zu. Zu diesem Anstieg trugen alle Non-Food-Wirtschaftszweige bei. Im stationären Handel war bei Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren die höchste Wachstumsrate zu verzeichnen (real + 4,2 Prozent). Der Internet- und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 7,7 Prozent.

Hingegen konnte der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt gemäß den Ermittlungen des Investmentmaklers CBRE im abgelaufenen Jahr 2017 nicht vollständig an das sehr gute Ergebnis des Vorjahres anschließen. Zwar wurden im vergangenen Jahr 2.724 Anmietungen von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben registriert, dies waren aber rund 17 Prozent weniger als im Jahr 2016. Insbesondere blieb der in den vergangenen Jahren im zweiten Halbjahr zu beobachtende sequenzielle Anstieg der Anmietungszahlen im Einzelhandelsvermietungsmarkt diesmal aus. So stellte das vierte Quartal 2017 mit knapp über 600 registrierten Mietvertragsabschlüssen das schwächste Quartal des abgelaufenen Jahres dar. Erfreulicherweise hat allerdings die Anzahl der Neueintritte von internationalen Unternehmen in den deutschen Markt mit 54 neuen Einzelhandels- und Gastronomiekonzepten wieder einen Spitzenwert erreicht. Das unterstreicht die große Attraktivität des deutschen Marktes.

## 2. Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt ist gemäß den Statistiken des Investmentmaklers CBRE im Vergleich zum Vorjahr nochmals signifikant gestiegen. Geprägt durch das große Kaufinteresse deutscher und internationaler Investoren erhöhte sich das investierte Volumen von 12,8 Mrd. Euro in 2016 auf rund 14,1 Mrd. Euro in 2017. Die positive Sonderstellung des Jahres wird auch darin deutlich, dass lediglich 2015 und 2006 noch höhere Transaktionsvolumen zu verzeichnen waren. Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien belegt somit einmal mehr, dass er bei Investoren zu einem der wichtigsten Zielmärkte für die Immobilienallokation zählt, was sich in einer sehr starken Nachfrage aus dem In- und Ausland widerspiegelt. Das Investitionsvolumen lag zudem weit über dem zehnjährigen Durchschnitt von rund 9,7 Mrd. Euro.

Der größte Anteil der Einzelhandelsinvestments entfiel wie im Vorjahr auf das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Hier wurden insgesamt rund 6,2 Mrd. Euro bzw. 44 Prozent des Gesamtvolumens investiert. Dies entspricht einem Anstieg von über 17 Prozent gegenüber 2016. Geprägt durch zahlreiche Warenhaustransaktionen erhöhte sich das Investitionsvolumen bei innerstädtischen Geschäftshäusern ebenfalls deutlich. Rund 4 Mrd. Euro bzw. 28 Prozent des Gesamtvolumens wurden in dieses Segment investiert, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 71 Prozent entspricht. Einen deutlichen Rückgang des Investitionsvolumens gab es hingegen bei den Shopping-Centern. Gegenüber dem Vorjahr war ein Rückgang der Investments von 3,9 Mrd. Euro auf lediglich 2,8 Mrd. Euro zu verzeichnen. Mit 20 Prozent Anteil am Gesamtvolumen belegt der Objekttyp der Shopping-Center nur noch den dritten Platz bei den Einzelhandelsimmobilien.

Die stärkste Käufergruppe waren gemäß CBRE offene Immobilien- und Spezialfonds, die knapp 3,5 Mrd. Euro oder rund 25 Prozent des Gesamtvolumens investierten. An zweiter Stelle standen Asset- und Fondsmanager mit 3,3 Mrd. Euro oder 23 Prozent Anteil. Aufseiten der Verkäufer waren es Asset- und Fondsmanager, die sich von Einzelhandelsimmobilien im Wert von 4,1 Mrd. Euro trennten (29 Prozent), sowie Privatinvestoren mit 2,8 Mrd. Euro oder 20 Prozent. Der Anteil der inländischen Investoren am deutschen Markt hat gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht zugenommen. Rund 8,9 Mrd. Euro bzw. 63 Prozent des Gesamtvolumens wurden von Inländern investiert. Internationale Investoren steuerten die restlichen 5,2 Mrd. Euro bei. Die drei wichtigsten Anlegernationen waren Österreich (rund 1,3 Mrd. Euro), das Vereinigte Königreich (rund 1,2 Mrd. Euro) und die USA (rund 1 Mrd. Euro).

Aufgrund der starken Nachfrage der Investoren hat sich der Renditerückgang im Markt für Einzelhandelsimmobilien weiter fortgesetzt. Die stärksten Kaufpreisanstiege bzw. Renditerückgänge waren im Fachmarktsegment sowie bei innerstädtischen Geschäftshäusern zu beobachten. So sank bei einem sich verknappenden Angebot die Nettoanfangsrendite für Fachmarktzentren zum Jahresende 2017 auf nur noch 4,6 Prozent. Dies entspricht im Jahresverlauf einem beachtlichen Renditerückgang von 40 Basispunkten gegenüber dem Vorjahreswert (5,0 Prozent). Bei freistehenden Fachmärkten war ein Renditerückgang von 35 Basispunkten auf 5,4 Prozent zu verzeichnen. Für erstklassige Geschäftshäuser ging die Ankaufsrendite ebenfalls zurück. Die Durchschnittsrendite der Top-6-Standorte lag zum Jahresende bei 3,1 Prozent für erstklassige High-Street-Objekte. In München wurde sogar bis zu 2,7 Prozent Spitzenrendite von den Investoren akzeptiert. Weniger dynamisch ist die Entwicklung bei Shopping-Centern: Die gezahlte Spitzenrendite von 4 Prozent lag auf dem Niveau des Vorjahres.

### 3. Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Der Markt für regulierte Publikums-AFs befindet sich im Aufwärtstrend. Gemäß den Berechnungen des Finanzportals Investmentcheck wurde im Jahr 2017 rund 1,57 Mrd. Euro Eigenkapital für diese Investmentvermögen eingesammelt. Das entspricht einem Anstieg um 19 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Zeichnungssumme der Privatanleger lag bei 45.600 Euro. Mit einem Gesamtmarktanteil von 83,3 Prozent waren Immobilieninvestments 2017 erneut die mit Abstand bedeutendste Assetklasse. Weit dahinter rangierten Anlageklassen wie Private Equity mit 6,9 Prozent, Luftfahrzeuge mit 4,7 Prozent sowie Infrastrukturinvestments mit 2,4 Prozent. Rund 63 Publikums-AFs waren im letzten Jahr in der Vermarktung, darunter 29 neu aufgelegte und weitere 34 Investmentvermögen, die bereits vor 2017 in den Vertrieb gegangen sind.

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank dokumentiert die institutionellen Investitionen in offene Immobilien-Spezialfonds. Die Zahlen belegen, dass die institutionellen Investoren ihre Immobilieninvestments in 2017 stark ausgebaut haben. Im Zeitraum Januar bis Ende November 2017 lagen die Nettomittelzuflüsse in offene Immobilien-Spezialfonds bei rund 9,9 Mrd. Euro (Vergleichsperiode aus dem Vorjahr: 7,5 Mrd. Euro). Das in deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds verwaltete Vermögen belief sich per Ende November 2017 auf 86,4 Mrd. Euro. Gegenüber dem Stand vom Jahresende 2016 (75,6 Mrd. Euro) ist dies ein unterjähriger Anstieg von 14,3 Prozent.

### 4. Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die Hahn Gruppe hat in 2017 von einem unverändert günstigen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld profitiert. Die Gesellschaft behielt ihren Wachstumskurs bei und baute das Immobilienfondsgeschäft weiter aus. Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von rund 102 Mio. Euro eingeworben. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich auf 2,8 Mrd. Euro.

Der Fokus der Asset-Management-Strategie lag auf der Anbindung von Einzelobjekten sowie der gezielten Aufwertung des Immobilienbestands durch Asset-Management- und Revitalisierungsmaßnahmen. Damit wurde die Grundlage für eine breite Mieternachfrage und stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen gesichert bzw. neu geschaffen.

Zu der guten Ergebnisentwicklung des Konzerns konnten alle Unternehmensbereiche beitragen. Im Neugeschäft wurde die Ergebnisprognose merklich übertroffen, und im Segment Beteiligungen lag es im oberen Bereich des Prognosekorridors. Lediglich im Segment Bestandsmanagement wurde die Prognose nicht ganz erreicht. Das Konzernergebnis nach Steuern lag voll im Plan bzw. in der oberen Hälfte der im Geschäftsbericht 2016 prognostizierten Ergebnisbandbreite. An dieser Stelle wird auf die Erläuterungen der Ertragslage verwiesen, in denen eine detaillierte Abweichungsanalyse erfolgt.

### III. FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

#### 1. Ertragslage Konzern

in TEUR	2017	2016	2015
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	92.590	68.969	53.864
Buchwert der veräußerten Immobilien	-80.578	-58.435	-47.651
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-2.451	-1.855	-1.844
<b>Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien</b>	<b>9.561</b>	<b>8.679</b>	<b>4.369</b>
<b>Umsatzerlöse aus Managementgebühren</b>	<b>17.758</b>	<b>14.964</b>	<b>12.702</b>
Sonstige Umsatzerlöse	4.934	4.189	2.219
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.116	1.763	2.943
Erträge aus Ausschüttungen	1.811	2.457	2.995
Sonstige betriebliche Erträge	1.615	1.344	786
Sonstiger Materialaufwand	-4.593	-4.664	-2.873
<b>Rohertrag</b>	<b>32.202</b>	<b>28.732</b>	<b>23.141</b>
Personalaufwand	-12.538	-11.231	-7.632
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.517	-7.008	-5.450
Abschreibungen	-547	-520	-314
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>	<b>11.600</b>	<b>9.973</b>	<b>9.745</b>
Finanzergebnis	-4.092	-3.469	-3.912
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>7.508</b>	<b>6.504</b>	<b>5.833</b>
Steuern	-2.994	-2.415	-955
<b>Konzernergebnis</b>	<b>4.514</b>	<b>4.089</b>	<b>4.878</b>

Das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien ist im Geschäftsjahr 2017 von 8,7 Mio. Euro auf 9,6 Mio. Euro gestiegen. Der Zuwachs resultierte im Wesentlichen aus dem gesteigerten Transaktionsvolumen im Handel mit Immobilien sowie Zweitmarkttransaktionen.

Der Anstieg der überwiegend wiederkehrenden Umsatzerlöse aus Managementgebühren um 2,8 Mio. Euro auf 17,8 Mio. Euro (Vorjahr: 15,0 Mio. Euro) begründet sich überwiegend in dem Zuwachs der im KAGB-regulierten Investmentvermögen. Die projektbezogenen Asset-Managementgebühren konnten das Vorjahresniveau von 1,9 Mio. Euro wieder erreichen.

Sowohl der Umsatz aus dem Portfolio als auch dem Property und Center Management wurde durch den kontinuierlichen Ausbau des verwalteten Vermögens im institutionellen Bereich – welcher mit seinen Mehrobjektfonds einen besonderen Bedarf für zusätzliche Serviceleistungen, insbesondere im Portfolio Management aufweist – gesteigert. So erhöhten sich die Portfolio Managementgebühren um 1,3 Mio. Euro auf 2,3 Mio. Euro und die nachhaltigen Property und Center Managementgebühren um 1,2 Mio. Euro auf 9,1 Mio. Euro.

Die sonstigen Umsatzerlöse beinhalten Erlöse aus Mieten sowie Projektentwicklungsgebühren aus der Betreuung von Revitalisierungsmaßnahmen bei Immobilien. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. Euro auf 4,9 Mio. Euro resultiert weitgehend aus erhöhten Mieteinnahmen im Berichtsjahr, welche auf die Halteperiode der als Publikums-ALFs aufgelegten Objekte in Kitzingen, Rothenburg und Holzminden zurückzuführen sind. Diesen Mieteinnahmen stehen die objektspezifischen Betriebs- sowie Immobilienfinanzierungskosten gegenüber.

Der Ergebnisbeitrag aus den Anteilen an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Mio. Euro gesunken. Diese Veränderung ist überwiegend auf den rückläufigen Bestand an Beteiligungen mit maßgeblichem Einfluss zurückzuführen. Weiterhin wurde der Wertansatz eines assoziierten Unternehmens gemindert.

Mit planmäßiger Rückführung der Unternehmensanleihe im Herbst 2017 wurden die als Sicherheit hinterlegten Beteiligungen an Sondervermögen und geschlossenen Investmentvermögen wieder frei verfügbar und in ein durch fremdes Eigenkapital finanziertes Investmentvermögen eingebracht. In Zusammenhang damit gingen die Erträge aus Ausschüttungen auf 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro) zurück.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr mit 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 1,3 Mio. Euro) leicht gestiegen, was überwiegend auf diverse Weiterbelastungen zurückzuführen ist.

Der Rohertrag erhöhte sich im Konzern von 28,7 Mio. Euro um 12,1 Prozent auf 32,2 Mio. Euro, welches auf die dargestellten Einflussgrößen zurückzuführen ist.

Der Personalaufwand im Konzern erhöhte sich um 1,3 Mio. Euro auf 12,5 Mio. Euro (Vorjahr: 11,2 Mio. Euro). Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg der durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter von 119 auf 134 zurückzuführen. Der Personalaufbau ging einher mit der Ausweitung des Bestandsmanagements.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 0,5 Mio. Euro auf 7,5 Mio. Euro (Vorjahr: 7,0 Mio. Euro) steht mit dem Ausbau der Geschäftstätigkeit in den oben genannten Bereichen im Zusammenhang.

Der angeführte Zuwachs des Rohertrages wurde weitgehend durch die gestiegenen Personal- und sonstigen Aufwendungen kompensiert, sodass das Ergebnis vor Steuern und Finanzaufwendungen mit 11,6 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres von 10,0 Mio. Euro liegt.

Das Finanzergebnis in Höhe von -4,1 Mio. Euro (Vorjahr: -3,5 Mio. Euro) spiegelt weitgehend gleichbleibende Finanzerträge von 0,2 Mio. Euro und erhöhte Finanzaufwendungen wider. Die Finanzaufwendungen stehen in einem direkten Zusammenhang zu der unterjährigen Anbindung der Immobilienobjekte in Kitzingen, Rothenburg sowie Holzminden.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 7,5 Mio. Euro (Vorjahr: 6,5 Mio. Euro). Die erhöhte Steuerquote ist auf die bei einem Kauf eines Investmentvermögens angefallene Gewerbesteuer zurückzuführen, welche wiederum durch den Käufer erstattet worden ist (Ausweis der Erstattung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen).

Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 4,5 Mio. Euro nochmals über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,35 Euro.

## 2. Ertragslage Segmente

### 2.1. Neugeschäft

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

Die Hahn Gruppe konnte das Immobilienfondsgeschäft in 2017 weiter ausbauen. Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von rund 102 Mio. Euro (Vorjahr: 249 Mio. Euro) eingeworben. Zeichnungszusagen über rund 36 Mio. Euro entfielen auf Privatanleger und rund 66 Mio. Euro auf institutionelle Investoren. Das mit Dritten realisierte Immobilien-Transaktionsvolumen entsprach rund 134 Mio. Euro und setzte sich aus Immobilienkäufen in Höhe von rund 74 Mio. Euro sowie Immobilienverkäufen von rund 60 Mio. Euro zusammen.

Im Geschäftsjahr 2017 hat die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft drei geschlossene Publikums-AFs mit einem Investitionsvolumen von rund 66 Mio. Euro aufgelegt, die jeweils in zwei SB-Warenhäuser bzw. ein Fachmarktzentrum investieren. Das gezeichnete Eigenkapital für die vollplatzierten Pluswertfonds 168 und 169 sowie den teilplatzierten Pluswertfonds 170 belief sich auf rund 36 Mio. Euro. Über alle drei Fonds gerechnet, waren die durchschnittlichen Zeichnungssummen der vermögenden Privatanleger mit rund 86.000 Euro fast zweimal so hoch wie der Branchendurchschnitt für geschlossene Investmentvermögen.

Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden neue Zeichnungszusagen über rund 66 Mio. Euro eingeworben. Davon entfielen 62 Mio. Euro auf den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II. Der Immobilienfonds investiert mit einem Ziel-Fondsvolumen von bis zu 500 Mio. Euro in den Aufbau eines diversifizierten Portfolios aus rund 25 großflächigen Einzelhandelsimmobilien.

Die transaktionsbereinigten Erlöse (Umsatzerlöse abzüglich mit diesen in Verbindung stehenden Buchwerten der Immobilien und Gesellschaftsanteile) im Segment Neugeschäft gingen von 8,3 Mio. Euro auf 6,5 Mio. Euro zurück. Der Rückgang begründet sich in der intensivierten Akquisition von Immobilienobjekten für institutionelle sowie private Investmentvermögen.

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 5,2 Mio. Euro auf 5,7 Mio. Euro, womit die im Geschäftsbericht 2016 avisierte Bandbreite von 3,5 bis 4,5 Mio. Euro übertroffen werden konnte.

### Segment Neugeschäft

in TEUR	2017	2016
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	6.489	8.274
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	5.721	5.181

### 2.2. 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.

Zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich das von der Hahn Gruppe verwaltete Immobilienvermögen auf rund 2,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 2,5 Mrd. Euro). Die Vermietungsquote im Immobilienportfolio lag bei 98,0 Prozent (Vorjahr: 97,5 Prozent). Zu der guten Vermietungslage haben Neu- und Nachvermietungen des Asset Managements über rund 78.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 93.202 m<sup>2</sup>) beigetragen. Zur Steigerung der Wertschöpfung im Immobilienbestand sind zudem die Aktivitäten des Projektentwicklungsbereichs der Hahn Gruppe vorangetrieben worden. So wurde in 2017 u. a. ein Nahversorgungszentrum in Weinheim mit rund 13.600 m<sup>2</sup> Mietfläche am Standort eines ehemaligen SB-Warenhauses entwickelt und neu vermietet.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren erhöhten sich von 15,0 Mio. Euro auf 17,8 Mio. Euro und beinhalten weiterhin überwiegend wiederkehrende Erträge.

Die Anzahl der privaten Anleger, die zum Jahresende in mindestens einen Immobilienfonds der Hahn Gruppe investiert waren, stieg aufgrund der drei neuen Emissionen im Privatkundenbereich auf 3.828 Anleger (Vorjahr: 3.813).

### Management-Kennzahlen

in TEUR	2017	2016
Vermietungsquote in Prozent	98,0	97,5
Verwaltete Mietfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,68	1,58
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins) in Mio. Euro	183,5	170,6
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	78.000	93.202
Betreutes Immobilienvermögen in Mrd. Euro	2,80	2,48
Anzahl private Anleger	3.828	3.813

Die Kennzahlen für das verwaltete Vermögen beinhalten ausschließlich Vermögensverwaltungsmandate, bei denen wir ganzheitliche Fonds- und/oder Immobilien-Management-Dienstleistungen über verschiedene Wertschöpfungsstufen, bis hin zum Transaktionsmanagement, erbringen. Die von den Tochtergesellschaften Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH und Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH bewirtschafteten Immobilien werden deshalb nicht dem verwalteten Vermögen zugeordnet. Die Vermietungsquote beschränkt sich auf alle Immobilienobjekte im verwalteten Vermögen, bei denen wir durch die Erbringung von Asset-Management-Dienstleistungen Einfluss auf den Vermietungserfolg nehmen können.

### Segment Bestandsmanagement

in TEUR	2017	2016
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	17.758	14.964
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	6.733	6.454

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich um 4,3 Prozent auf 6,7 Mio. Euro, womit das Segmentergebnis leicht unter der geplanten Bandbreite von 7,0 bis 8,0 Mio. Euro lag. Ursächlich war insbesondere der Ausbau neuer Ressourcen im Center Management.

### 2.3. Beteiligungen

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

#### Segment Beteiligungen

in TEUR	2017	2016
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.116	1.763
Erträge aus Ausschüttungen	1.811	2.457
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	5.146	3.927

Das Segment Beteiligungen war insbesondere durch Zweitmarkttransaktionen geprägt. Vor dem Hintergrund der planmäßigen Rückführung der Unternehmensanleihe und der Freigabe von zuvor als Sicherheit hinterlegten Beteiligungen an Investmentvermögen wurde das Ergebnis positiv beeinflusst.

Die Erträge aus Ausschüttungen in Höhe von rund 1,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro) resultieren aus Co-Investments und strategischen Minderheitsbeteiligungen.

Die im Vorjahresbericht ausgewiesenen wesentlichen Beteiligungen an den beiden Sondervermögen HAHN FCP-FIS und MEAG wurden in ein externes Investmentvermögen eingebracht und sind nicht mehr in der Beherrschung der Hahn Gruppe.

Das Segmentergebnis nach Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich planmäßig aufgrund der beschriebenen Einflussfaktoren auf 2,3 Mio. Euro und liegt somit innerhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2016 aufgestellten Prognose von 1,5 bis 2,5 Mio. Euro.

### 3. Finanz- und Vermögenslage

#### 3.1. Finanzlage

Die originäre Geschäftstätigkeit der Hahn Gruppe sieht den Erwerb von Immobilien bzw. immobilienführenden Gesellschaften vor dem Hintergrund der weiteren Veräußerung an Anleger vor. Sofern eine Beherrschung nach IFRS über diese immobilienführende Gesellschaft angenommen wird, findet der Ausweis der damit verbundenen Zahlungsströme nach IAS 7 unter der Investitionstätigkeit als Erwerb bzw. Veräußerung von Tochterunternehmen statt. Vor dem Hintergrund eines klaren Bildes der Finanzlage wurden diese Zahlungsströme in den Mittelab- bzw. -zuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Folgenden abgebildet und erläutert:

in TEUR	2017	2016
Periodenergebnis	4.514	4.089
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.516	19.964
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14.537	-8.982
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-24.365	-1.138
Veränderung der liquiden Mittel	-7.312	9.844
Stand des Finanzmittelfonds	14.292	21.604

Es handelt sich um eine vereinfachte Abbildung des Cashflows. Für eine detailliertere Abbildung und Zusammensetzung wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen.

Bei einem Periodenergebnis von 4,5 Mio. Euro erzielte der Konzern im Geschäftsjahr einen (positiven) Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 20,0 Mio. Euro). Der im Vorjahr erhöhte Wert des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert weitgehend aus den mit der Abwicklung der drei Publikums-AIFs Kitzingen, Rothenburg und Holzminden verbundenen Zahlungsströmen sowie den damit in Verbindung stehenden Objektfinanzierungen, welche jeweils dem Ankauf bzw. der vollständigen Platzierung folgten. In diesem Jahr befinden sich zum Stichtag die Liegenschaften in Bergeustadt und Delmenhorst im Bestand der Hahn Gruppe, welche weitgehend aus objektgebundenen Darlehen sowie operativen Überschüssen der Hahn Gruppe finanziert sind.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 14,5 Mio. Euro (Vorjahr: -9,0 Mio. Euro) basiert weitgehend auf dem Verkauf von für die Unternehmensanleihe als Sicherheiten hinterlegten Anteilen an Investmentvermögen. Dies geht einher mit der planmäßigen Rückführung der im Jahr 2012 initiierten Anleihe, welche in Höhe von 20,0 Mio. Euro weitgehend den negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit begründet.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet überwiegend Guthaben bei Kreditinstituten. In dieser Position ist ein Betrag von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe enthalten.

Die Hahn Gruppe verfügt unverändert zum Vorjahr insgesamt über fünf Kontokorrentlinien von insgesamt 5,3 Mio. Euro, über welche sie frei verfügen kann. Zum Bilanzstichtag wurde keine der fünf in Anspruch genommen.

Der Finanzmittelbestand entwickelte sich planmäßig zum Bilanzstichtag auf 14,3 Mio. Euro nach 21,6 Mio. Euro zum Stichtag der Vorjahresperiode.

### 3.2. Vermögenslage

Aktiva	31.12.2017		31.12.2016	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielle Vermögenswerte	2.960	2,5	3.109	2,4
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0,5	473	0,4
Sachanlagen, Finanzanlagen, sonstige langfristige Vermögenswerte und Vermögen	43.584	36,3	60.351	46,4
Vorräte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	44.755	37,3	32.129	24,7
Forderungen und sonstige flüssige Mittel	28.058	23,4	33.983	26,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>119.948</b>	<b>100</b>	<b>130.044</b>	<b>100</b>
<b>Passiva</b>	<b>31.12.2017</b>		<b>31.12.2016</b>	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	45.318	37,8	43.609	33,5
Langfristige Schulden	42.587	35,5	41.932	32,2
Kurzfristige Schulden	32.043	26,7	44.503	34,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>119.948</b>	<b>100</b>	<b>130.044</b>	<b>100</b>

Zum Stichtag verminderte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 10,1 Mio. Euro auf 119,9 Mio. Euro. Dies ist weitgehend auf die planmäßige Rückführung der Unternehmensanleihe in Höhe von 20,0 Mio. Euro im vierten Quartal zurückzuführen. Die als Sicherheit hinterlegten Beteiligungen an Investmentvermögen wurden nach entsprechender Freigabe in neue Investmentvermögen eingebracht und führten

ebenfalls zu einer Minderung der Bilanzsumme. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 waren zudem Liegenschaften in Bergneustadt sowie Delmenhorst mit rd. 24,1 Mio. Euro in den Vorräten enthalten, welche für eine kurzfristige Platzierung als Publikums-AIF im Geschäftsjahr 2018 vorgesehen sind.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 belief sich das Eigenkapital auf 45,3 Mio. Euro (Vorjahr: 43,6 Mio. Euro), sodass bei einer verminderten Bilanzsumme eine gestiegene Eigenkapitalquote von 37,8 Prozent (Vorjahr: 33,5 Prozent) vorlag.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert weitgehend aus der Abbildung des laufenden Periodenergebnisses von rd. 4,5 Mio. Euro. Durch die Dividendenzahlung innerhalb des Geschäftsjahres in Höhe von 2,5 Mio. Euro erfolgte eine teilweise Kompensation.

### 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 eine fortlaufende Berichterstattung im Rahmen des Risikomanagements, 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 des 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 2016 um rund 3,9 Prozent auf 45,3 Mio. Euro

erhöht. Der Anstieg begründet sich in der positiven Ertragslage. In Verbindung mit einer stichtagsbezogenen Bilanzverkürzung ist die Eigenkapitalquote gemessen am Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital) auf 44,1 Prozent (Vorjahr: 38,1 Prozent) gestiegen.

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von mindestens 40 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset und Investment Managers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich ermöglicht die Orientierung an diesem Mindestwert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrnehmen zu können.

Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<b>Eigenkapital</b>	45.318	44,1	43.609	38,1
Langfristige Finanzschulden	35.626	34,7	35.291	30,9
Kurzfristige Finanzschulden (inklusive Anleihe im Vorjahr)	21.842	21,2	35.417	31,0
<b>Finanzschulden gesamt</b>	57.467	55,9	70.708	61,9
<b>Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)</b>	102.785	100	114.317	100
Liquide Mittel	14.292	13,9	21.604	18,9

Die langfristigen Finanzschulden lagen zum Stichtag weitgehend auf dem Niveau des Vorjahres. Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Darlehen von einem Geschäftspartner in Höhe von 2 Mio. Euro neu aufgenommen. Das Darlehen dient der strategischen Anteilfinanzierung und hat eine Laufzeit bis Ende 2019. Die langfristigen Finanzschulden bei Kreditinstituten wurden planmäßig vollständig im Wege des Abverkaufs einer Immobilie in Bergisch Gladbach zurückgeführt. Die darüber hinaus enthaltenen mittelfristigen Verbindlichkeiten bestehen gegenüber Geschäftspartnern in Höhe von 27 Mio. Euro und dienen ebenfalls der Finanzierung strategischer Käufe von Fondsanteilen.

Die im Vorjahr als kurzfristig ausgewiesene Unternehmensanleihe wurde im Jahr 2012 emittiert und hatte eine Laufzeit bis Oktober 2017. Die nach planmäßiger Rückführung der Unternehmensanleihe freigewordenen Sicherheiten wurden in ein gesondertes Investmentvermögen eingebracht und führten zu einem Rückgang der Vermögenswerte. Die liquiden Mittel lagen bei 14,3 Mio. Euro, wovon rd. 0,7 Mio. Euro zum Bilanzstichtag aufgrund aufsichtsrechtlicher Regelungen zweckbestimmt sind.

Zum Jahresende 2017 beliefen sich die Bürgschaften auf 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro). Diese dienen der Absicherung einzelner Engagements bei Kreditinstituten.

#### 4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Hahn Gruppe hat ihre gute Geschäftsentwicklung in 2017 fortgesetzt. Der Konzern hat in den Segmenten Beteiligungen und Neugeschäft seine Ertragsziele erreichen bzw. übertreffen können. Im Segment Bestandsmanagement wurden die Ertragsziele nur knapp unterschritten. Das Konzernergebnis nach Steuern lag in der oberen Hälfte der prognostizierten Bandbreite von 4,0 und 5,0 Mio. Euro.

Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von rund 102 Mio. Euro eingeworben. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich entsprechend auf 2,8 Mrd. Euro. Durch einen schrittweisen Ausbau der Serviceleistungen im Immobilien- und Fonds-Management sowie den kontinuierlichen Zuwachs beim verwalteten Vermögen sind die Erlöse aus wiederkehrenden Managementgebühren in den letzten Jahren signifikant gestiegen. Die Bedeutung von Einmalerträgen für die Ergebnisentwicklung hat entsprechend abgenommen, wie auch die Abhängigkeit von konjunkturellen Einflüssen auf die Ertragslage.

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

## IV. 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 Investment Manager 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, verfügt die Hahn Gruppe über ein Unternehmensleitbild, welches kontinuierlich umgesetzt wird. 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.

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich 134 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) im Konzern tätig (Vorjahr: 119 Mitarbeiter). Im vergangenen Jahr wurden vier Auszubildende im Konzern beschäftigt. Der Anstieg resultiert aus dem Ausbau des Dienstleistungsspektrums im Bereich des Bestandsmanagements.

## V. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 1. 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 unverändert positiven Nachfragesituation in Bezug auf Handelsimmobilien-Investments 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 Abweichen 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 2018 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

### 1.1. Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2018 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.

### 1.2. 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.

### 1.3. 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 2018 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.

### 1.4. 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 2018 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 Immo-

bilienbestände ergeben, so würde dies zu einer positiven Planabweichung führen, die die Umsatz- und Ertragssituation 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.

### 1.5. Chancen durch neue Assetklassen

Der Markt der großflächigen Einzelhandelsimmobilien wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein limitierender Faktor sein, sodass möglicherweise die Anbindung von hybriden Investmentvermögen mit ergänzenden Nutzungsarten eine Chance darstellt, da diese das Produktportfolio der Hahn Gruppe ergänzen bzw. abrunden.

### 1.6. Chancen durch regulatorische Anforderungen

Die Hahn Gruppe hat in der Vergangenheit vertragliche Verpflichtungen übernommen, zwei niederländische Körperschaften, welche als Fonds konzipiert worden sind, in steuerlich transparente Personengesellschaften zu überführen. Im Hinblick auf die möglichen aufzudeckenden stillen Reserven wurden bereits in Vorjahren entsprechende Rückstellungen gebildet. Die derzeitige Transaktionslage könnte es zulassen, dass eine steuerneutrale Sitzverlegung als auch Umwandlung durchführbar erscheint bzw. ein Abverkauf der Immobilie oder der Fondsgesellschaft die oben genannte Verpflichtung obsolet werden lässt. Hieraus könnten sich dahingehend Chancen ergeben, welche aus der Auflösung der in Vorjahren gebildeten Rückstellung resultieren.

## 2. Risikobericht

### 2.1. Gesamteinschätzung der Risikosituation

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. Unser Geschäftsmodell sichert eine weitgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen. In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren.

Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen und des Abbaus von Risiken gegenüber den Vorjahren tendenziell verbessert. Als erhebliches Risiko wird eine nicht ausreichende Verfügbarkeit geeigneter Immobilien im Segment Neugeschäft angesehen. Die Möglichkeit von Gesetzesänderungen wird ebenfalls als ein erhebliches Risiko für den Konzern angesehen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der erheblichen Risikopositionen nicht verändert.

Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn AG derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

### 2.2. 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.

### 2.3. Umfeld- und Branchenrisiken

Als Investmenthaus mit dem Schwerpunkt 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 verstärkt zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe im Segment Neugeschäft 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 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, welches für alle Segmente Auswirkungen hätte, entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des aktuellen Umfelds, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat.

Die Investmentvermögen für private und institutionelle Anleger stehen im Neugeschäft 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 konzi-

pieren, die auf die aktuelle Nachfragesituation zugeschnitten sind. In Verbindung mit unserer langjährig guten Marktposition und einem Ausbau unserer Vertriebsaktivitäten wirken wir möglichen Absatzrisiken entgegen. Zudem werden neue Wege hinsichtlich der Digitalisierung der Vertriebskanäle beschritten.

Der sich beschleunigende technologische Wandel sowie ein dynamisches Wettbewerbsumfeld verlangen fortlaufend nach einer Überprüfung und Anpassung unserer Herangehensweisen und Methoden. Die Offenheit für Innovationen und die Bereitschaft zur Erneuerung sind für die Hahn Gruppe deshalb feste Bestandteile der Unternehmensstrategie. Die gezielte Förderung von Ideen und Verbesserungsvorschlägen durch die Mitarbeiter wird systematisch im Unternehmen gefördert. Doch Innovationen kommen nicht nur von innen, sondern benötigen beständige Impulse aus dem Umfeld. Deshalb hat die Hahn Gruppe in den letzten Jahren begonnen, Kontakt zu Innovationsplattformen und Start-up-Netzwerken aufzunehmen. Wir tauschen im Rahmen der Kollaboration Ideen aus und erhalten Anregungen für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells.

#### 2.4. 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 in den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

#### 2.5. Liquiditäts- und Kreditrisiken

Die Abteilung Finanzierung ist vornehmlich für die Finanzierung der Objektgesellschaften verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z. B. die anhaltende Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die Hahn Gruppe in den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen steigen, für ihre geplanten Im-

mobilien- 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, welches in das Portfolio- und Risiko-Management des Investmentvermögens eingebunden ist.

#### 2.6. Währungsrisiko

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

#### 2.7. Mietausfallrisiko

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und derer operativen wie strategischen Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung. Mietausfallrisiken, welche Auswirkungen auf den gesamten Konzern hätten, haben deshalb eine untergeordnete Bedeutung für die Risikosituation des Konzerns.

#### 2.8. 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 für den Konzern 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.

Die Hahn Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2017 einem sogenannten Pentest unterworfen, welcher ein vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik anerkannter umfassender Sicherheitstest einzelner Rechner oder Netzwerke jeglicher Größe darstellt. Der Test ermittelte u. a. die Empfindlichkeit des zu testenden Systems gegen externe Angriffe. Das Ergebnis des Tests führte zu diversen kleineren Optimierungsmaßnahmen, welche zeitnah umgesetzt worden sind.

Die Position des Datenschutzbeauftragten ist auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden.

## 2.9. 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.

## 2.10. 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.

## 2.11. Rechtssituation und Risiken aus Gesetzesänderungen

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 für den Konzern ergeben, sofern rechtliche Verjährungszeiten noch greifen. Auf die Hahn Gruppe könnten auch Ver-

pflichtungen 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.

Die stetige politische Diskussion über eine Reform der Grunderwerbsteuer und die damit verbundene Frage der steuerlichen Auswirkungen auf Anteils- und Grundstückskäufe ist weiterhin noch nicht abgeschlossen. Transaktionen, welche zuvor nicht steuerbar waren, können somit aufgrund einer eventuellen steuerlichen Belastung an Wirtschaftlichkeit verlieren und somit auch für die Anleger in solche Investmentvermögen zu Einbußen führen.

Durch grundsätzliche 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 existiert durch die bestehende, eingeschränkte Vorsteuerabzugsfähigkeit von Aufwendungen des Konzerns das Risiko zunehmender, nicht abzugsberechtigter Umsätze.

## 3. 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 geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiederzugeben. Folgende Quellen werden dabei zurate 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.

## 4. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft wird gemäß den Schätzungen der Bundesregierung ihr Wachstumstempo 2018 beibehalten können. Die Wachstumsprognose von 2,4 Prozent wird getragen von der Erwartung einer soliden binnenwirtschaftlichen Entwicklung, reger Investitionstätigkeit und einer weiterhin florierenden Exportwirtschaft. Ähnlich optimistisch ist der Internationale Währungsfonds (IWF), der für Deutschland mit einem Wachstum von 2,3 Prozent in 2018 rechnet. Die Zahl der Beschäftigten soll nach den Erwartungen der Bundesregierung um

rund 490.000 Personen steigen und einen neuen Rekordwert erreichen. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte sollen mit 3,6 Prozent noch mal kräftig wachsen. Die prognostizierten Lohn- und Vermögensentwicklungen übertreffen diesen Wert mit einem Anstieg von 4,0 bzw. 4,7 Prozent sogar noch. Für den Konsum in Deutschland sind dies exzellente Vorzeichen. So erwartet der Handelsverband Deutschland HDE, dass der deutsche Einzelhandel von diesem günstigen Umfeld profitieren wird. Der Verband rechnet mit einem nominalen Umsatzwachstum von 2,0 Prozent. Der stationäre Einzelhandel soll im Rahmen dieser Prognose um nominal 1,2 Prozent wachsen.

Nach Ansicht von Immobilien- und Investmentexperten deutet alles darauf hin, dass sich die positive Entwicklung am deutschen Immobilieninvestmentmarkt weiter fortsetzen wird. So rechnet CBRE damit, dass die Dynamik auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt anhalten wird. Gemäß dem Investmentmakler Colliers wird die gute Entwicklung von langfristig stabilen Rahmenbedingungen wie robustem Arbeitsmarkt, positiver Einkommensentwicklung und niedriger Inflation im Einzelhandelsbereich fortbestehen. In diesem Kontext wird davon ausgegangen, dass sich das Renditeniveau von Fachmarktzentren und Shopping-Centern weiter angleichen wird, da Fachmarktzentren vergleichsweise an Attraktivität gewinnen würden. Zur guten Marktentwicklung würden gemäß dem Investmentmakler Savills insbesondere Preissteigerungen bei Handelsimmobilien mit einem Lebensmittellankermieter beitragen.

Beim Finanzierungsumfeld rechnet der Vorstand der Hahn AG mit ebenfalls günstigen Bedingungen. Die Bundesbank prognostiziert für 2018 im Jahresdurchschnitt eine Inflationsrate von 1,7 Prozent. Die Kreditvergabepraxis der Finanzierungsbanken sollte aufgrund einer bis weit in das Jahr 2018 hinein angekündigt expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank weiterhin großzügig bleiben. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden bei diesen Rahmenbedingungen voraussichtlich nur leicht über dem niedrigen Niveau vom Jahresende 2017 erwartet.

Der Vorstand der Hahn AG erwartet, dass aufgrund der weiterhin niedrigen Verzinsung alternativer Investments und der hohen Volatilität an den Aktienmärkten das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments konstant hoch bleiben wird. Auch bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

#### 4.1. Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft rechnet die Hahn Gruppe 2018 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 320 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird durch bereits aufgelegte institutionelle Fonds der Hahn Gruppe erfolgen.

Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, Publikums-AFs mit einem Investitionsvolumen von mindestens 60 Mio Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2018 wird auf Basis dieser Annahmen ein EBIT zwischen 4,5 und 5,5 Mio. Euro erwartet.

#### 4.2. Segment Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für einen Anstieg der wiederkehrenden und einmaligen Managementerträge. Die Hahn Gruppe strebt auf Grundlage der geplanten Neuinvestitionen sowie einer Ausweitung der Wertschöpfungskette in diesem Segment eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an. Dies sollte sich positiv auf die Fonds- und Immobilien-Managementerträge auswirken.

Der Vorstand rechnet für 2018 mit einem EBIT zwischen 7,0 und 8,0 Mio. Euro.

#### 4.3. Segment Beteiligungen

Die Ertragsentwicklung im Segment Beteiligungen steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Investitionsstrategie. Bei einer im Vergleich zum Bilanzstichtag unveränderten Zusammensetzung der Portfoliostruktur gehen wir von tendenziell gleichbleibenden Erträgen aus den Immobilienfondsbeteiligungen bzw. Co-Investments aus. Zukünftig werden weitgehend fremdfinanzierte Anteile in Co-Investment-Produkte verlagert werden, welches das Ergebnis leicht negativ beeinflussen wird.

Das EBIT in 2018 wird voraussichtlich innerhalb einer Bandbreite zwischen 4,0 und 5,0 Mio. Euro liegen. Nach Berücksichtigung des Fremdfinanzierungsanteils wird das EBT voraussichtlich zwischen 2,5 und 3,5 Mio. Euro liegen.

#### 4.4. Konzern

Der Vorstand der Hahn AG erwartet auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente ein Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 4,5 und 5,5 Mio. Euro bewegen wird.

### 5. 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 eingesetzt. Die Hauptrisiken, die sich aus den eingesetzten Finanzinstrumenten ergeben, be-

stehen in Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken und Mietausfallrisiken. Diese Risiken werden weiter vorne im Lagebericht beschrieben. Die im Jahr 2012 emittierte Unternehmensanleihe wurde im Oktober 2017 planmäßig an die Zeichner zurückgeführt, sodass auch das hieraus resultierende Risiko nicht mehr gegenständlich ist.

## 6. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Konzernrechnungslegungsprozesses

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.

Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten als auch durch externe Fortbildungsmaßnahmen über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-)Rechnungslegung unterliegt einerseits der kaufmänni-

schen 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.

## 7. 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, 9. April 2018

Der Vorstand

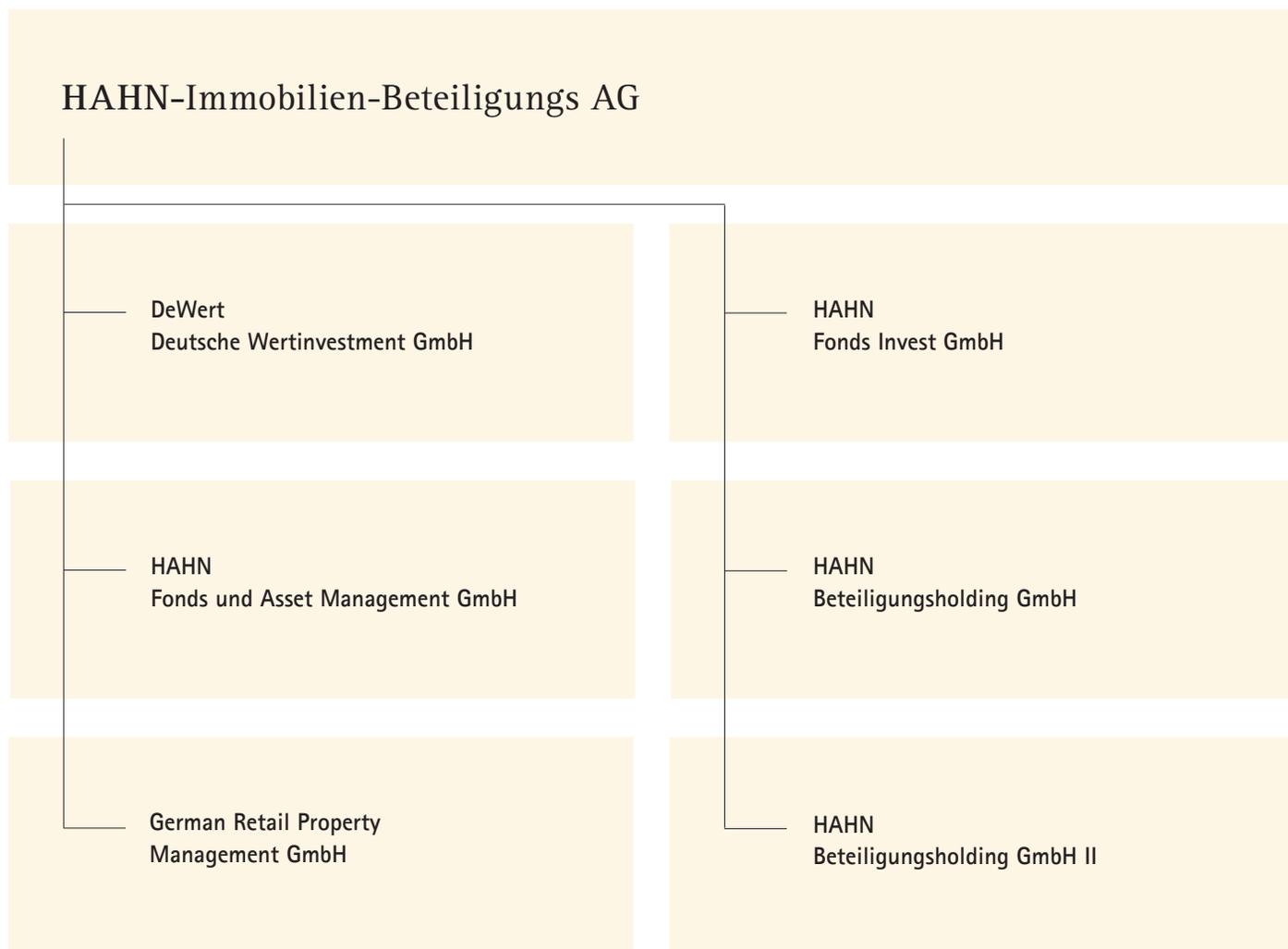
**Michael Hahn**  
Vorsitzender

**Thomas Kuhlmann**  
Mitglied des Vorstands

---

# KONZERNABSCHLUSS 2017

## DIE KONZERNSTRUKTUR



## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

in EUR	2017	2016	Anhang
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	92.590.448	68.969.222	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-80.577.619	-58.435.252	
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-2.451.515	-1.855.055	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	9.561.314	8.678.915	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	17.758.209	14.963.592	[2]
Sonstige Umsatzerlöse	4.933.770	4.189.334	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.115.552	1.763.059	[4]
Erträge aus Ausschüttungen	1.811.453	2.457.097	[5]
Sonstige betriebliche Erträge	1.615.202	1.344.269	[6]
Sonstiger Materialaufwand	-4.593.502	-4.664.593	[7]
Personalaufwand	-12.538.181	-11.230.950	[8]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-547.390	-520.026	[9]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.516.404	-7.007.663	[10]
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>	<b>11.600.023</b>	<b>9.973.035</b>	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-261.053	-141.589	
Finanzerträge	164.673	196.249	[11]
Finanzaufwendungen	-3.995.311	-3.523.199	[12]
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>7.508.332</b>	<b>6.504.497</b>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2.994.702	-2.415.212	[13]
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>4.513.630</b>	<b>4.089.285</b>	
<b>Davon entfallen auf:</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.302.742	3.953.884	
Nicht beherrschende Anteile	210.888	135.401	
Netto-Gewinne/-Verluste aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	-377.938	3.260.730	
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses	120.676	-979.563	
<b>SONSTIGES ERGEBNIS* NACH STEUERN</b>	<b>-257.262</b>	<b>2.281.168</b>	[14]
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>4.256.368</b>	<b>6.370.453</b>	
<b>Davon entfallen auf:</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.045.479	6.235.052	
Nicht beherrschende Anteile	210.888	135.401	

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

**KONZERNBILANZ** ZUM 31. DEZEMBER 2017

in EUR	31.12.2017	31.12.2016	Anhang
<b>AKTIVA</b>			
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Sachanlagen	1.230.648	1.330.600	[15]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	590.700	472.560	[16]
Immaterielle Vermögenswerte	2.959.995	3.108.827	[17]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	8.161.707	8.486.065	[18]
Forderungen gegen nahestehende Personen	2.892.853	2.789.745	[19]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	29.449.291	45.553.105	[20]
Latente Steueransprüche	1.849.595	2.191.214	[21]
	<b>47.134.789</b>	<b>63.932.116</b>	
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte</b>			
Vorratsimmobilien	29.546.561	15.562.078	[22]
Gesellschaftsanteile	6.647.688	9.456.264	[23]
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile	1.123.712	4.414.166	[24]
	<b>37.317.961</b>	<b>29.432.508</b>	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.128.056	3.254.544	[25]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	762.993	803.207	[26]
Forderungen aus Ertragsteuern	723.191	685.190	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.091.986	7.368.201	[27]
Sonstige übrige Vermögenswerte	59.509	267.537	
	<b>13.765.735</b>	<b>12.378.679</b>	
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>14.292.134</b>	<b>21.604.307</b>	[28]
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>7.437.111</b>	<b>2.696.192</b>	[29]
	<b>72.812.940</b>	<b>66.111.686</b>	
<b>BILANZSUMME</b>	<b>119.947.730</b>	<b>130.043.802</b>	

in EUR	31.12.2017	31.12.2016	Anhang
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGENKAPITAL</b>			[30]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	23.734.299	22.159.091	
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>45.017.351</b>	<b>43.442.143</b>	
Nicht beherrschende Anteile	300.368	166.659	
	<b>45.317.719</b>	<b>43.608.802</b>	
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Rückstellungen	121.066	619.783	[32]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	2.023.460	[33]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	35.625.550	33.267.704	[34]
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.840.572	6.020.922	[21]
	<b>42.587.188</b>	<b>41.931.868</b>	
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Unternehmensanleihe	0	20.217.626	[31]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.124.262	3.253.072	[35]
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	741.615	529.455	[36]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	2.715.129	1.919.900	
Rückstellungen	1.696.715	1.146.394	[32]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.714.418	8.171.424	[33]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	9.127.189	7.028.013	[37]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.615.417	1.210.006	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	2.308.078	1.027.241	[38]
	<b>32.042.823</b>	<b>44.503.131</b>	
	<b>74.630.011</b>	<b>86.435.000</b>	
<b>BILANZSUMME</b>	<b>119.947.730</b>	<b>130.043.802</b>	

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital									
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Neue-wertungs-rücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
<b>STAND 1. JANUAR 2016</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>932</b>	<b>14.494</b>	<b>19.175</b>	<b>40.458</b>	<b>0</b>	<b>40.458</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	3.954	3.954	3.954	135	4.089
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.281	0	2.281	2.281	0	2.281
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.281</b>	<b>3.954</b>	<b>6.235</b>	<b>6.235</b>	<b>135</b>	<b>6.370</b>
Dividendenausschüttungen	0	0	0	0	-3.250	-3.250	-3.250	0	-3.250
Erwerb eines Tochterunternehmens	0	0	0	0	0	0	0	32	32
<b>STAND 31. DEZEMBER 2016</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>3.213</b>	<b>15.198</b>	<b>22.159</b>	<b>43.442</b>	<b>167</b>	<b>43.608</b>
<b>STAND 1. JANUAR 2017</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>3.213</b>	<b>15.198</b>	<b>22.159</b>	<b>43.442</b>	<b>167</b>	<b>43.608</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	4.303	4.303	4.303	211	4.514
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-257	0	-257	-257	0	-257
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-257</b>	<b>4.303</b>	<b>4.046</b>	<b>4.046</b>	<b>211</b>	<b>4.257</b>
Dividendenausschüttungen	0	0	0	0	-2.470	-2.470	-2.470	-77	-2.547
<b>STAND 31. DEZEMBER 2017</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>2.956</b>	<b>17.031</b>	<b>23.735</b>	<b>45.018</b>	<b>300</b>	<b>45.318</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2017	2016
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>4.514</b>	<b>4.089</b>
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-1.116	-1.763
Erträge aus Ausschüttungen	-1.811	-2.457
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	184
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	547	520
Finanzerträge	-165	-196
Finanzaufwendungen	3.995	3.523
Tatsächliche Steueraufwendungen	1.713	380
Latente Steueraufwendungen	1.282	2.743
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-890	852
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-499	-148
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Gesellschaftsanteile	-6.633	-7.828
Veränderungen der Finanzschulden, die den Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-3.997	27.452
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	-5.315	-8.062
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	12.062	7.666
Gezahlte Zinsen	-2.621	-4.033
Erhaltene Zinsen	147	2
Gezahlte Steuern	-482	-351
Erhaltene Steuern	536	232
Erhaltene Ausschüttungen	3.362	4.040
<b>MITTELAB-/ZUFLUSS AUS DER LAUFENDEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>4.630</b>	<b>26.845</b>
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-167	-81
Einzahlungen aus immateriellen Vermögenswerten	0	20
Auszahlungen für Sachanlagen	-154	-807
Einzahlungen aus Sachanlagen	39	0
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	3.946	1.973
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	-6.088	-4.712
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	21.791	2.631
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-4.830	-5.668
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	-16.260	-25.450
Veräußerung eines Tochterunternehmens abzüglich abgehender Zahlungsmittel	14.145	16.231
<b>MITTELZU-/ABFLUSS AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>12.422</b>	<b>-15.863</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.000	2.249
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-23.818	-137
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-2.470	-3.250
An die Minderheitsgesellschafter gezahlte Dividenden	-77	0
<b>MITTELAB-/ZUFLUSS AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>-24.365</b>	<b>-1.138</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-7.312</b>	<b>9.844</b>
<b>FINANZMITTELFONDS 01.01.</b>	<b>21.604</b>	<b>11.760</b>
<b>FINANZMITTELFONDS 31.12.</b>	<b>14.292</b>	<b>21.604</b>

# KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG

ZUM 31. DEZEMBER 2017

## 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 2017 wurde am 10. April 2018 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. 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.

Seit der Einstellung der Börsennotierung gilt die Gesellschaft nicht mehr als kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264d HGB.

Informationen über die Konzernstruktur werden unter VI. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VIII. [26], VIII. [36] 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 § 315e Abs. 3 i.V.m. § 315 Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon 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. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt als Bestandteil der Erläuterungen der angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethode. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, welcher ebenso die funktionale Währung darstellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet.

Der Konzernabschluss enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode.

Angaben zu wesentlichen Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen werden in Angabe III. gemacht.

### 2. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geänderte Standards und Interpretationen

Die Hahn Gruppe hat, entgegen der Darstellung der Kapitalflussrechnung in den Vorjahren, die Zahlungsflüsse der Zu- und Abgänge der immobilienführenden Tochtergesellschaften, welche ausschließlich dem Zweck der Etablierung als Investmentvermögen dienen, gemäß IAS 7 als solche aus Investitionstätigkeit ausgewiesen. In Vorjahren erfolgte anlog der wirtschaftlichen Betrachtungsweise ein Ausweis unter den Zahlungsflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

Der geänderte Ausweis bringt eine Verschiebung zwischen den Kategorien der Zahlungsflüsse (aus laufender Geschäftstätigkeit +6.881 TEUR bzw. aus Investitionstätigkeit -6.881 TEUR) innerhalb der

Finanzlage mit sich und hat keinerlei Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage. Unter Tz. IX des Anhangs wurde die Darstellung des Vorjahres zur besseren Verständlichkeit abgebildet.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft hat, wie im Abschnitt I.5 dargestellt, im aktuellen Geschäftsjahr neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig angewandt.

### 3. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und die Abschlüsse ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2017.

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 dann und nur dann vor wenn das Konzern-Mutterunternehmen:

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

- » Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren,
- » vertragliche Vereinbarung mit den anderen Stimmberechtigten,
- » 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, im Konzernabschluss erfasst.

Grundsätzlich haben alle Tochtergesellschaften den gleichen Abschlussstichtag. 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 Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Verliert der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen, so erfolgt eine Ausbuchung der damit verbundenen Vermögenswerte (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert), Schulden, nicht beherrschenden Anteile und sonstigen Eigenkapitalbestandteile. Jeder daraus entstehende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Jede zurückbehaltene Beteiligung wird zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

## 4. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

### 4.1. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

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 nicht beherrschenden Anteile 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 einen Vermögenswert oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 bilden, werden die einzelnen erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden identifiziert und angesetzt. Die Anschaffungskosten werden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Eine solche Transaktion oder ein solches Ereignis führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert.

Erwirbt der Konzern ein Unternehmen, beurteilt er die geeignete Klassifizierung und Designation der 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.

Ob Vereinbarungen über bedingte Zahlungen an verkaufende Anteilseigner als bedingte Gegenleistung bei einem Unternehmenszusammenschluss gelten oder als separate Transaktionen angesehen werden, wird von der Art der Vereinbarung abhängig gemacht. Zur Beurteilung der Art der Vereinbarung werden die Gründe herangezogen, warum der Erwerbsvertrag eine Bestimmung für bedingte Zahlungen enthält, wer den Vertrag eingeleitet hat und wann die Vertragsparteien den Vertrag abgeschlossen haben.

Die Bedingungen der fortgesetzten Beschäftigung der verkaufenden Anteilseigner und der Mitarbeiter, die in Schlüsselpositionen bleiben, werden als Indikator für den wirtschaftlichen Gehalt einer bedingten Entgeltvereinbarung gedeutet. Die entsprechenden Bedingungen einer fortgesetzten Beschäftigung können in einem Anstellungsvertrag, Erwerbsvertrag oder sonstigem Dokument enthalten sein. Eine bedingte Entgeltvereinbarung, in der die Zahlungen bei einer Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses automatisch verfallen, ist als eine Vergütung für Leistungen nach dem Zusammenschluss anzusehen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Personalaufwand der jeweiligen Periode ausgewiesen.

Die der Entscheidung zur Übernahme der Beherrschung zum Erwerbszeitpunkt zugrunde liegenden Rahmenverträge werden im Hinblick auf deren Fristigkeit separat betrachtet und die dem jeweiligen Vertrag zugrunde liegenden diskontierten Zahlungsflüsse über die Laufzeit des Rahmenvertrages bei Endlichkeit bzw. über einen angenommenen Zeitraum von 15 Jahren bei unbefristeten Laufzeiten linear in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Sofern Anhaltspunkte für eine kürzere Laufzeit bestehen, wird dies entsprechend in der laufenden Periode der Kenntniserlangung berücksichtigt.

Bei sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen wird 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. Anschließend wird er bei der Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwerts berücksichtigt.

Vor dem Erwerbszeitpunkt im sonstigen Ergebnis erfasste Wertänderungen an den zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil werden in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, wenn die Gesellschaft die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus

der übertragenen Gesamtgegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren neubewerteten 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, so wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. vorgenommener außerplanmäßiger Wertminderungen 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 Anteils des Geschäfts- oder Firmenwerts wird auf der Grundlage der relativen Werte des veräußerten Geschäftsbereichs und des verbleibenden Teils der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt.

#### 4.2. 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 maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

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 Erwerbzeitpunkt 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.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält 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. Beim Wertminderungstest werden die erwarteten Cashflows der Berechnung des Nutzungswerts zugrunde gelegt, die nach Abstimmung mit der aktuellen Kenntnislage durch die Gesellschaft in den nächsten Perioden noch erwirtschaftet werden

können. Da in der Regel die Anhaltspunkte für eine Wertminderung mit einer Reduzierung oder dem Ausbleiben von Cashflows in naher Zukunft verbunden sind, werden Abzinsungssätze und Wachstumsraten in der Schätzung nicht einkalkuliert.

Um zu ermitteln, ob Indikatoren dafür vorliegen, dass die Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen in ihrem Wert gemindert sind, werden die Vorschriften des IAS 39 herangezogen. Sofern ein Wertminderungstest vorzunehmen ist, wird der Beteiligungsbuchwert (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert) nach den Vorschriften des IAS 36 auf Werthaltigkeit getestet. Dazu wird der erzielbare Betrag, d.h., der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, der Beteiligung mit ihrem Beteiligungsbuchwert verglichen. Der ermittelte Wertminderungsbedarf wird gegen den Beteiligungsbuchwert verrechnet. Eine Aufteilung des Wertminderungsaufwands auf die im Buchwert des Anteils enthaltenen Vermögenswerte einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert wird nicht vorgenommen. Sofern der erzielbare Betrag in Folgejahren wieder ansteigt, wird in Übereinstimmung mit IAS 36 eine Wertaufholung vorgenommen.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem seine Beteiligung kein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist. Behält der Konzern einen Anteil am ehemaligen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zurück und stellt dieser Anteil einen finanziellen Vermögenswert im Sinne des IAS 39 dar, so wird er zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung mit seinem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Differenz zwischen dem vorherigen Buchwert des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens zum Zeitpunkt der Beendigung der Equity-Methode und dem beizulegenden Zeitwert eines zurückbehaltenen Anteils und jeglichen Erlösen aus dem Abgang eines Teils der Anteile an dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen ist bei der Bestimmung des Veräußerungsgewinns/-verlusts zu berücksichtigen. Zusätzlich bilanziert der Konzern alle bezüglich dieses assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge so, wie es verlangt würde, wenn das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen direkt die Vermögenswerte oder Schulden verkauft hätte. Demzufolge ist bei Beendigung der Equity-Methode ein Gewinn oder Verlust, der vom assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bislang im sonstigen Ergebnis erfasst und bei Verkauf der Vermögenswerte oder Schulden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert würde, vom Konzern aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern.

Wird die Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen zu einer Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen oder umgekehrt, wendet der Konzern die Equity-Methode weiter an und nimmt keine Neubewertung zum beizulegenden Zeitwert aufgrund der Änderungen der Art der Beteiligung vor.

Sofern sich die Beteiligungsquote des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen ändert, aber der Konzern weiterhin die Equity-Methode anwendet, wird der Teil des zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinns oder Verlusts, der auf die Verringerung der Beteiligungsquote entfällt, aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert, falls dieser Gewinn oder Verlust bei der Veräußerung der dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert werden müsste. Der Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung als auch die erhaltene Gegenleistung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen und gesondert im Anhang erläutert.

#### 4.3. Gemeinschaftliche Tätigkeit

Eine gemeinschaftliche Tätigkeit ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftliche Führung ausüben, Rechte an den Vermögenswerten besitzen und Verpflichtungen für die Schulden der Vereinbarung haben. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte, gemeinsam ausgeübte Führung einer Vereinbarung. Diese ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Der Konzern bilanziert als gemeinschaftlich Tätiger in Bezug auf seinen Anteil an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit gemäß IFRS 11.20 wie folgt:

- »» Vermögenswerte, einschließlich des Anteils an gemeinschaftlich gehaltenen Vermögenswerten,
- »» Schulden, einschließlich des Anteils an jeglichen gemeinschaftlich eingegangenen Schulden,
- »» Erlöse aus dem Verkauf der Anteile am Ergebnis der gemeinschaftlichen Tätigkeit,
- »» Anteil an den Erlösen aus dem Verkauf des Ergebnisses durch die gemeinschaftliche Tätigkeit,
- »» Aufwendungen, einschließlich des Anteils an jeglichen gemeinschaftlich eingegangenen Aufwendungen.

Die in diesem Zusammenhang bestehenden anteiligen Zahlungsmittel werden nicht als solche in der Bilanz ausgewiesen, sondern als sonstiger Vermögenswert. Es handelt sich hierbei um Zahlungsmittel mit Verfügungsbeschränkung, da die Hahn Gruppe nicht ohne Zustimmung des JV-Partners auf das Geld zugreifen kann.

#### 4.4. 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 immer als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

#### 4.5. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und nichtfinanzielle 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 wurde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, getätigt wird 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 Marktteilnehmern bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde gelegt wurden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nichtfinanziellen Vermögenswerts wird auf die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts durch einen Marktteilnehmer abgestellt, sofern diese rechtlich, technisch möglich oder wirtschaftlich sinnvoll ist. Sofern nicht eindeutige Hinweise vorliegen, wird davon ausgegangen, dass die aktuelle Nutzung auch die höchste und beste Verwendung darstellt.

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, sowie das in der folgenden Tabelle (S. 10) aufgeführte vereinfachte Ertragswertverfahren. 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 berichtigte) 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. Unterjährige Umgruppierungen werden aus Wesentlichkeitsgesichtspunkten der potenziellen Auswirkung für den Konzern als von untergeordneter Bedeutung erachtet, sodass eine Überprüfung am Ende der Berichtsperiode als ausreichend betrachtet wird.

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 Beteiligungscontroller, 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, welches sich anteilig im beizulegenden Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte bilanziell widerspiegelt. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Bewertungsausschuss getroffen. Auswahlkriterien für die Bestellung eines externen Wertgutachters 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 Bewertungsberechnungen 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 der entsprechenden Entwicklung in den wertbeeinflussenden Parametern, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts plausibel sind.

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

Um die Angabepflichten über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der Konzern Klassen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Bemessungshierarchie festgelegt.

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

**Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2017 (31. Dezember 2016)**

in TEUR	<i>Gesamt</i>	<i>Stufe 1</i>	<i>Stufe 2</i>	<i>Stufe 3</i>
a) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert	591 (473)	0 (0)	0 (0)	591 (473)
b) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds Erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert	26.689 (44.207)	0 (0)	0 (0)	26.689 (44.207)
c) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert	6.648 (9.456)	0 (0)	0 (0)	6.648 (9.456)
d) Vorratsimmobilien (Vorratsvermögen) Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert	29.547 (15.562)	29.547 (15.562)	0 (0)	0 (0)
e) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert	7.437 (2.696)	7.437 (2.696)	0 (0)	0 (0)
f) Unternehmensanleihe Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert	0 (20.218)	0 (0)	0 (20.218)	0 (0)
g) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert	44.753 (40.296)	0 (0)	44.753 (40.296)	0 (0)

Grundsätzlich erfolgte die Bewertung der oberen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert als wiederkehrende Bemessungen zum Bilanzstichtag. Ausnahmen bilden hierbei die Posten „Vorratsimmobilien“ und „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“, welche als nicht wiederkehrende Bemessungen einzustufen sind. Im Zuge der Erstkonsolidierung von verbundenen Objektgesellschaften wurden die Vorratsimmobilien Neubewertet. Bedingt durch die Entkonsolidierung von Gesellschaften wurden die verbliebenen, nicht beherrschenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Im Geschäftsjahr bestanden keine Anhaltspunkte, die auf die Notwendigkeit zur Umgruppierung zwischen Bewertungsstufen hinweisen würde.

Bei den dargestellten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten entsprechen die beizulegenden Zeitwerte deren Buchwerten, da zum Bilanzstichtag zu jeder Position eine der oben dargestellten Neubewertungen stattfand. Auch die Buchwerte der Kredite und Forderungen stellen infolge ihrer kurzfristigen Fristigkeit angemessene Annäherungen an deren beizulegenden Zeitwert dar.

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2017 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungs- verfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
<b>ANTEILE AN GESCHLOSSENEN IMMOBILIENFONDS</b>				
Vereinfachtes Ertrags- wertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	TEUR 64 bis TEUR 1.686 (TEUR 915)	TEUR -135	TEUR 2.269
	Kurswert der jüngsten Transaktionen	25 bis 240 % (99 %)	TEUR -435	TEUR 435
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,5 bis 13,5 (13,5)	TEUR -135	TEUR 2.269
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	-1,51 bis 116,59 % (62,17 %)	TEUR 343	TEUR 1.792
<b>GESELLSCHAFTSANTEILE (VORRATSVERMÖGEN)</b>				
Vereinfachtes Ertrags- wertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	TEUR 963 bis TEUR 1.772 (TEUR 1.367)	TEUR 560	TEUR 750
	Kurswert der jüngsten Transaktionen	25 bis 240 % (106 %)	TEUR -698	TEUR 698
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,5 bis 13,5 (13,5)	TEUR 560	TEUR 750
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	-0,76 bis 70,34 % (62,26 %)	TEUR 637	TEUR 674

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2016 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungs- verfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
<b>ANTEILE AN GESCHLOSSENEN IMMOBILIENFONDS</b>				
Vereinfachtes Ertrags- wertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	TEUR 61 bis TEUR 2.702 (1.052 TEUR)	TEUR -3.146	TEUR 3.334
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,00 bis 15,50 (13,21)	TEUR -3.143	TEUR 3.337
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	-0,02 bis 116,59 % (41,57 %)	TEUR 1.974	-TEUR 1.780
<b>GESELLSCHAFTSANTEILE (VORRATSVERMÖGEN)</b>				
Vereinfachtes Ertrags- wertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	TEUR 297 bis TEUR 4.026 (1.155 TEUR)	TEUR -1.711	TEUR 1.711
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	12,00 bis 16,00 (13,16)	TEUR -1.711	TEUR 1.711
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	-0,01 bis 70,34 % (32,52 %)	TEUR 870	TEUR -870

#### 4.6. 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 oder 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.

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.

Aus Konzernsicht stellt die vollständige Veräußerung von Anteilen einer als Tochterunternehmen vollkonsolidierten immobilienführenden Gesellschaft eine entgeltliche Übertragung aller enthaltenen Vermögenswerte und Schulden dar. Kern der Transaktion ist die Veräußerung der in dieser Gesellschaft eingebetteten Einzelhandelsimmobilie. Bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an diesen 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. Im Weiteren weist die Hahn Gruppe zudem Anteile an Investmentfonds analog IFRS 5 aus, bei denen ein maßgeblicher Einfluss vorliegt und die Veräußerung der Anteile an dem Fonds oder die Veräußerung der in diesem Fonds eingebetteten Immobilie die Kriterien nach IFRS 5 erfüllt. Sofern die verbleibenden Anteile keinen maßgeblichen Einfluss begründen, werden diese im Umlaufvermögen ausgewiesen. Aus einem Verkauf dieser Anteile in Folgeperioden wird in beiden Fällen kein Umsatz mehr erfasst.

### Erbringung von Dienstleistungen

Managementgebühren 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.

### 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 Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Mieterlöse für Immobilienobjekte des Konsolidierungskreises enthalten Nettomieten und Mietnebenkosten.

### Zinserträge und -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 und -aufwendungen werden im Periodenergebnis als Teil der Finanzerträge bzw. -aufwendungen ausgewiesen.

## 4.7. 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 (unverändert zu 2016) 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 Gewerbesteuerhebesatz von 460 Prozent berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,1 Prozent. Folglich ergibt sich daraus eine effektive Steuerbelastung von 31,93 Prozent.

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 und latente Steueransprüche 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,

- » latente Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften jedoch lediglich 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.

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.

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 verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten oder für die Zukunft wirksam erlassen sind.

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

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

## Umsatzsteuer

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

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

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

### 4.8. 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.

#### 4.9. Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, wird auf der Grundlage des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen. Eine Vereinbarung ist oder enthält ein Leasingverhältnis, wenn die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts (oder bestimmter Vermögenswerte) abhängt und die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts (oder der Vermögenswerte) überträgt.

##### Konzern als Leasingnehmer

Ein Leasingverhältnis wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses als Finanzierungs- oder als Operating-Leasingverhältnis eingestuft. Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, auf den Konzern übertragen werden.

Bei Finanzierungsleasingverhältnissen werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses ein Vermögenswert und eine Schuld angesetzt, und zwar in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwerts des Leasinggegenstandes oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Leasingzahlungen werden so in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass sich ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingverbindlichkeit ergibt. Der Zinsanteil wird im Finanzergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

Ein Operating-Leasingverhältnis ist ein Leasingverhältnis, bei dem es sich nicht um ein Finanzierungsleasingverhältnis handelt. Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als betrieblicher Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung 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 korres-

pondierend zu den Mieterträgen linear als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

#### 4.10. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswerts zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts aktiviert. Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Fremdkapitalkosten sind Zinsen und sonstige Kosten, die einem Unternehmen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital entstehen.

#### 4.11. 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.

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

#### 4.12. 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, die über eine bestimmte Nutzungsdauer verfügen, werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. In den Folgeperioden erfolgt die Bewertung mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen.

Die immateriellen Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben (Linearabschreibung) 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 jeder Berichtsperiode 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. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswerts im Unternehmen entspricht. Zum Impairmenttest siehe weitere Ausführungen zu den assoziierten Unternehmen unter VIII. [17].

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbestimmter Nutzungsdauer wird mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Die Nutzungsdauer eines immateriellen Vermögenswerts mit unbestimmter Nutzungsdauer wird einmal jährlich dahingehend überprüft, ob die Einschätzung einer unbestimmten Nutzungsdauer weiterhin gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung von einer unbestimmten zu einer bestimmten Nutzungsdauer prospektiv vorgenommen.

Bei den immateriellen Vermögenswerten, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, handelt es sich bei der Hahn Gruppe um im Rahmen von Unternehmenserwerben erlangte Geschäfts- oder Firmenwerte sowie befristete und unbefristete Rahmenverträge. Bei Letztgenannten wird eine Laufzeit von 15 Jahren angenommen (Linearabschreibung) sowie einmal jährlich für den einzelnen Rahmenvertrag eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden somit planmäßig abgeschrieben.

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.

#### 4.13. 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.

##### 4.13.1. Finanzielle Vermögenswerte

###### 4.13.1.1. 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 oder als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert. Derivate sind, sofern sie nicht als Sicherungsinstrument im Rahmen von Hedge Accounting bilanziert werden, erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Es bestehen zum Bilanzstichtag keine derivativen finanziellen Vermögenswerte. Kassageschäfte von finanziellen Vermögenswerten werden grundsätzlich zum Handelstag bilanziert.

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

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

Die Hahn Gruppe weist zudem 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.

###### 4.13.1.2. Erstmalige Erfassung und Bewertung

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) sowie
- » 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 keine finanziellen Vermögenswerte als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet beim erstmaligen Ansatz eingestuft.

### **Kredite und Forderungen**

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren 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 Agios oder Disagios bei Akquisition sowie der 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**

Bei den zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten bei der Hahn Gruppe handelt es sich insbesondere um Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Bei den als zur Veräußerung gehalten eingestuften finanziellen Vermögenswerten 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 Neubewertungsrücklage 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.

### **4.13.1.3. Ausbuchung**

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht (d. h. aus der Konzernbilanz 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 sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung übernommen und dabei entweder im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert übertragen.

Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt oder eine Durchleitungsvereinbarung eingeht, bewertet er, ob und in welchem Umfang die Chancen und Risiken bei ihm verbleiben. Wenn der Konzern im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält, noch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert überträgt, erfasst der Konzern den 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.

### **4.13.2. 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 individuell festgestellt, ob eine Wertminderung besteht.

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 den Wertminderungsaufwand in der gleichen Periode bzw. Ertrag aus uneinbringlichen Forderungen in Folgeperioden 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 verfügbar eingestuften Anteilen an geschlossenen Investmentfonds könnte ein signifikanter oder anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen. Das Kriterium „signifikant“ auf Konzernebene ist anhand der ursprünglichen Anschaffungskosten der Finanzinvestition zu beurteilen und wird als solche betrachtet, wenn die Wertschwankung auf Einzelwertebene größer 1 TEUR ist. 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 gebuchten Wertminderungsaufwands auf dieses Instrument ergibt - aus dem sonstigen Ergebnis entfernt und erfolgswirksam erfasst.

Wertberichtigungen für Eigenkapitalinstrumente werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht; ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwerts wird im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Entscheidung darüber, was „signifikant“ oder „länger anhaltend“ bedeutet, ist eine Ermessensentscheidung. Im Rahmen dieser Ermessensentscheidung bewertet der Konzern neben anderen Faktoren Dauer und Umfang, in der bzw. dem der beizulegende Zeitwert einer Finanzinvestition unter ihren Anschaffungskosten liegt.

### **4.13.3. Finanzielle Verbindlichkeiten**

#### **4.13.3.1. Erstmalige Erfassung und Bewertung**

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung als finanzielle Verbindlichkeiten, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, und als sonstige Verbindlichkeiten klassifiziert. Derivate sind, sofern diese nicht im Rahmen von Hedge Accounting designiert wurden, ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten.

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 nahestehenden Personen und Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

#### **4.13.3.2. 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 Agios oder Disagios bei Akquisition sowie der 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.

#### 4.13.3.3. Ausbuchung

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

#### 4.14. Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte

Der Posten 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 gemäß 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 ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden solche Beteiligungen ausgewiesen, die aufgrund fehlender Einflussmöglichkeit nicht konsolidiert werden, aber zum Vertrieb bestimmt sind. Die Bewertungsergebnisse werden bei Erträgen aus Zuschreibungen des Umlaufvermögens in den sonstigen betrieblichen Erträgen und bei Aufwendungen als Abschreibungen auf Finanzanlagen in den Finanzaufwendungen ausgewiesen.

#### 4.15. Anteile an Immobilienfonds

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

<i>Zweckbestimmung der Anteile an Immobilienfonds</i>	<i>Ausweis im Konzernabschluss</i>	<i>Bewertung im Konzernabschluss</i>	<i>Abbildung von Wertschwankungen</i>	<i>Maßgebliche Vorschrift</i>
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 und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	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
aus Teilplatzierungen verbliebene Anteile, zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen, ohne maßgeblichen Einfluss	Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IAS 39

#### 4.16. Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Die Hahn Gruppe ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nichtfinanzieller 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 werden kürzlich erfolgte Markttransaktionen berücksichtigt. Sind keine derartigen Transaktionen identifizierbar, wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt. Dieses stützt sich auf Bewertungsmultiplikatoren oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert.

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

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

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wird einmal jährlich überprüft. Eine Überprüfung findet ebenfalls dann statt, wenn Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte.

Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrages der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) bestimmt, der (denen) der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert dieser Einheit unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in den nachfolgenden Berichtsperioden nicht aufgeholt werden.

Die Überprüfung immaterieller Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer auf Werthaltigkeit erfolgt mindestens einmal jährlich. Sie wird auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit durchgeführt. Eine Überprüfung findet ebenfalls dann statt, wenn Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte.

#### 4.17. 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, die nur einem unwesentlichen Risiko von Wertschwankungen unterliegen.

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.

#### 4.18. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch die fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Veräußerungskosten sind die zusätzlich anfallenden Kosten, die direkt der Veräußerung eines Vermögenswerts zuzurechnen sind, mit Ausnahme der Finanzierungskosten und des Ertragsteueraufwands.

Die Klassifizierungskriterien für als zur Veräußerung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar ist. Aus den für die Durchführung der Veräußerung erforderlichen Maßnahmen sollte hervorgehen, dass es unwahrscheinlich ist, dass wesentliche Änderungen an der Veräußerung vorgenommen werden

oder dass die Entscheidung für die Veräußerung rückgängig gemacht wird. Das Management muss beschließen haben, die geplante Veräußerung durchzuführen, von der erwartet wird, dass sie innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgen wird.

#### 4.19. 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. Sofern die Hahn Gruppe für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z. B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher 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.

#### 4.20. 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 Perioden 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 Ge-

winnanteile verpflichten kann. Des Weiteren werden die Gesellschafter aufgrund ihres Charakters als Investitionsobjekt nicht auf Dauer errichtet, sodass aufgrund der zu erwartenden Auflösung der Gesellschaft ein Anspruch der Gesellschafter gegen die Gesellschaft entstehen wird. Der Anspruch der außenstehenden Gesellschafter auf das Nettoreinvermögen der Immobilienfonds, das maßgeblich durch den Zeitwert der Immobilien bestimmt wird, ist daher im IFRS-Konzernabschluss der Hahn Gruppe als Fremdkapital unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss“ ausgewiesen. Die Gewinn- bzw. Verlustzuweisungen an die außenstehenden Gesellschafter werden im Finanzergebnis ausgewiesen.

## 5. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

### Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Die Hahn Gruppe hat bestimmte Änderungen von Standards, die für am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, erstmals angewandt. Sie hat keine Standards, Interpretationen oder Änderungen vorzeitig angewandt, die zwar veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft getreten sind.

#### ÄNDERUNG AN IAS 7 KAPITALFLUSSRECHNUNG: OFFENLEGUNGSINITIATIVE

Die Änderung verpflichtet Unternehmen, Angaben zu Änderungen ihrer Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit zu machen, die sowohl zahlungswirksame als auch zahlungsunwirksame Änderungen umfassen (beispielsweise Gewinne oder Verluste aus der Währungsumrechnung). Erforderliche Angaben für die Berichts- und Vergleichsperiode werden im Anhang unter IX gemacht.

#### ÄNDERUNG AN IAS 12 ERTRAGSTEUERN: ANSATZ LATENTER STEUERANSPRÜCHE FÜR NICHT REALISIERTE VERLUSTE

Mit der Änderung wird klargestellt, dass ein Unternehmen hinsichtlich der Abzugsfähigkeit einer sich künftig umkehrenden abzugsfähigen Differenz, die aufgrund von nicht realisierten Verlusten besteht, berücksichtigen muss, ob Steuergesetze die Quellen für künftiges zu versteuerndes Einkommen beschränken, von dem diese abzugsfähigen temporären Differenzen abgezogen werden können. Des Weiteren enthält die Änderung Leitlinien, wie ein Unternehmen künftig zu versteuerndes Einkommen zu ermitteln hat und inwieweit dabei die Realisierung von Vermögenswerten über deren Buchwert hinaus berücksichtigt werden kann.

Der Konzern hat die Änderung rückwirkend angewendet. Ihre Anwendung hat jedoch keine Auswirkung auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Konzerns, da dieser über keine abzugsfähigen temporären Differenzen oder Steueransprüche verfügt, die in den Anwendungsbereich der Änderung fallen.

➤ Nachfolgend erstmals zum 1. Januar 2017 anzuwendender geänderter Standard wird nicht übernommen, da dieser bisher noch nicht von der Europäischen Union ins europäische Recht übernommen wurde: Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2014–2016) IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

### III. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden 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. Während der Haltephase kann sich die ursprüngliche Einschätzung noch verändern. Die Konsequenz aus der Ermessensentscheidung spiegelt sich unmittelbar in der bilanziellen Abbildung im Hinblick auf den Ausweis als auch der Bewertung der Anteile an geschlossenen Immobilienfonds wider.

#### 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 in-

nerhalb 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 Abschlussposten werden in den Einzeldarstellungen im Konzernanhang angegeben. Solche Änderungen finden erst mit ihrem Auftreten einen Niederschlag in den Annahmen.

#### SCHÄTZUNGEN BEI DER ERMITTLUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTES

Die wesentlichsten im Konzernabschluss der Hahn Gruppe zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Posten 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 wider 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 sind 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 mithilfe 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.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe in diesem Segment der Immobilienwirtschaft liegen 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. Die objektspezifischen Diskontierungszinssätze sind marktgerecht, Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet, und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten 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 als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird 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 Inputparameter, wie die Jahresnettosollmiete, die Nettoliquidität sowie ein branchenüblicher 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 Inputparameter wie Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko und Volatilität. Änderungen der Annahmen bezüglich dieser Faktoren könnten sich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente auswirken.

#### 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 Steuervorteile. Die tats

sächliche 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 zugrunde, 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 zugrunde 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, sodass keine geografische Segmentierung erfolgt. Es bestehen folgende zu berichtende Geschäftssegmente:

- » Das Geschäftssegment „Neugeschäft“ beinhaltet die zu Vertriebszwecken gehaltenen Immobilien und bildet die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von Handelsimmobilien erzielt.
- » Das Segment „Bestandsmanagement“ bildet die von der Hahn Gruppe erbrachten Dienstleistungen im Bereich des Property, Asset, Center und Fonds bzw. Portfolio Management für Investmentvermögen 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 Haftungsverband und Konsolidierungspositionen.

Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

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

### Segmentberichterstattung zum 31. Dezember 2017

in TEUR	<i>Neugeschäft</i>	<i>Bestandsmanagement</i>	<i>Beteiligungen</i>	<i>Überleitung</i>	<i>Konzernabschluss</i>
Umsatzerlöse	66.583	17.758	26.008	0	110.349
Buchwert der veräußerten Immobilien	-57.643	0	-22.935	0	-80.578
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-2.452	0	0	0	-2.452
Sonstige Umsatzerlöse	4.033	557	0	344	4.934
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0		0	1.116
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	1.811	0	1.811
	<b>10.521</b>	<b>18.316</b>	<b>6.000</b>	<b>344</b>	<b>35.180</b>
Sonstige betriebliche Erträge	123	643	990	-141	1.615
Sonstiger Materialaufwand	-604	-3.973	-738	721	-4.594
Personalaufwand	-2.848	-5.238	-251	-4.202	12.538
Abschreibungen	-8	-158	0	-382	-547
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.464	-2.858	-855	-2.340	-7.516
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-261	-261
Finanzerträge	2	3	39	120	165
Finanzaufwendungen	-543	-37	-2.838	-578	-3.995
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	-2.995	-2.995
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>5.181</b>	<b>6.699</b>	<b>2.347</b>	<b>-9.731</b>	<b>4.514</b>
Vermögenswerte des Segments	34.698	7.412	37.961	39.877	119.948
davon Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	8.162	0	8.162
Schulden des Segments	17.946	5.619	55.490	-4.425	74.630

## Segmentberichterstattung zum 31. Dezember 2016

in TEUR	<i>Neugeschäft</i>	<i>Bestands- management</i>	<i>Beteiligungen</i>	<i>Überleitung</i>	<i>Konzern- abschluss</i>
Umsatzerlöse	64.944	14.964	4.025	0	83.933
Buchwert der veräußerten Immobilien	-54.816	0	-3.619	0	-58.435
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.855	0	0	0	-1.855
Sonstige Umsatzerlöse	3.328	550	0	311	4.189
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	1.763	0	1.763
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	2.457	0	2.457
	<b>11.602</b>	<b>15.514</b>	<b>4.626</b>	<b>311</b>	<b>32.052</b>
Sonstige betriebliche Erträge	235	613	877	-382	1.344
Sonstiger Materialaufwand	-2.535	-2.053	-756	680	-4.665
Personalaufwand	-2.150	-4.698	-559	-3.824	-11.231
Abschreibungen	-8	-128	0	-385	-520
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.963	-2.794	-261	-1.990	-7.008
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-142	-142
Finanzerträge	0	0	0	196	196
Finanzaufwendungen	-294	-61	-2.595	-574	-3.523
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	-2.415	-2.415
<b>SEGMENTERGEBNIS</b>	<b>4.887</b>	<b>6.393</b>	<b>1.332</b>	<b>-8.523</b>	<b>4.089</b>
Vermögenswerte des Segments	27.294	11.597	57.732	33.421	130.044
davon Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	8.486	0	8.486
Schulden des Segments	12.044	3.552	54.811	16.028	86.435

## 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 40 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset und Investment Managers 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 Bilanzsumme ist stark von der stichtagsbezogenen Anbindung von Immobilien abhängig, so dass die in Abhängigkeit stehende Eigenkapitalquote stichtagsbezogen schwanken kann.

Bereinigt um das Vorratsvermögen und im Handelsbestand gehaltene Anteile in Höhe von 29.547 TEUR (Vorjahr: 15.562 TEUR) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 50,1 Prozent (Vorjahr: 38,1 Prozent).

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	45.318	43.609
Bilanzsumme	119.948	130.044
Eigenkapitalquote	37,78 %	33,53 %
Flüssige Mittel	14.292	21.604

## VI. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und folgende Unternehmen einbezogen, welche in Deutschland gegründet worden sind. Sofern nicht explizit ein anderer Sitz der folgenden Gesellschaften genannt ist, ist dieser Bergisch Gladbach:

<i>Konsolidierte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten*</i>	<i>Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2017</i>	<i>Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2016</i>
<b>I. VERBUNDENE KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN</b>		
HAHN Fonds und Asset Management GmbH**	100,00	100,00
German Retail Property Management GmbH	100,00	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH**	100,00	100,00
HAHN Management GmbH	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH**	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding II GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Parking GmbH	100,00	100,00
GRO Ground Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH**	100,00	100,00
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Anthus Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00
Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG***	5,20	100,00
Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach Beteiligungs GmbH & Co. KG*****	40,84	54,07
HAHN SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (vormals SB-Warenhaus Kitzingen GbR)***	0,00	94,50
Tadorna Grundbesitz Bergneustadt GmbH	100,00	94,90
ISOTEC Immobilien GmbH & Co. KG (vormals SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR)***	5,10	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	100,00
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR	94,50	94,50
SB-Warenhaus Bergneustadt GbR*****	56,53	29,13
Lauingen II GmbH & Co. KG	100,00	100,00
HAHN SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG*****	92,45	1,00

<i>Konsolidierte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten*</i>	<i>Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2017</i>	<i>Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2016</i>
<b>II. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN ‚AT EQUITY‘ BEWERTET</b>		
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH	50,00	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG	44,90	44,90
Bürohaus Marsdorf GbR	49,46	49,46
Einkaufszentrum Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	31,00	31,00
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	25,10	25,10
City Center Greiz GbR	29,63	20,10
Kaufpark Uchte GbR	30,98	30,88
Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG	44,72	21,13
Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG	38,05	35,07
SB-Warenhaus Bergneustadt GbR*****	56,53	29,13
SB-Warenhaus Aalen GbR***	17,93	29,18
SB-Markt Wuppertal GbR	47,04	17,78
Baumarkt Euskirchen GbR	25,85	17,25
Baumarkt Suhl GbR	37,00	1,00
HAHN SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG	26,74	3,33
Hahn Zweitmarktfonds 3 GmbH & Co. KG	23,75	19,77
<b>III. GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN ‚AT EQUITY‘ BEWERTET</b>		
Procom & Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG, Hamburg*****	0,00	50,00
Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH, Hamburg	50,00	50,00
<b>IV. GEMEINSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT</b>		
CP Capital Pioneers GmbH, Köln	47,00	0,00
GbR Hahn Management GmbH und Indigo Invest Beteiligungs GmbH, Düsseldorf/Bergisch Gladbach***	0,00	47,31

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

\*\* Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB.

\*\*\* Gesellschaft wurde in 2017 veräußert bzw. aufgelöst.

\*\*\*\* Gesellschaft wurde in 2017 entkonsolidiert und nach der At-Equity-Methode einbezogen.

\*\*\*\*\* Gesellschaft wurde in 2017 vollkonsolidiert.

\*\*\*\*\* Gesellschaft wurde in 2017 entkonsolidiert, und die verbleibenden Anteile an der Gesellschaft werden zum Bilanzstichtag unter zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

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

	Unternehmen der Hahn Gruppe	Fonds-Objektgesellschaften sowie gemeinschaftlich geführte Unternehmen	Gemeinschaftliche Tätigkeiten		Gesamt	
	<i>vollkonsolidiert</i>	<i>vollkonsolidiert</i>	<i>at Equity</i>	<i>quotal</i>	<i>at Equity</i>	
STAND 31.12.2016	18	8	13	1	0	40
Zugänge	1	4	6	0	1	12
Abgänge	0	5	4	1	0	10
STAND 31.12.2017	19	7	15	0	1	42

#### Vollkonsolidierung – Unternehmen der Hahn Gruppe und Immobilienfonds

##### ZUGÄNGE

Durch Zukäufe weiterer Anteile wurde jeweils die Beherrschung an den folgenden Gesellschaften erlangt:

- » SB-Warenhaus Bergneustadt GbR
- » HAHN SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach
- » HAHN SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach

Infolgedessen werden die Gesellschaften im Rahmen der Vollkonsolidierung erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Ebenfalls wurde die Anthus Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach, sowie die Tadorna Grundbesitz Bergneustadt GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, dessen Beherrschungen im Vorjahr bereits erlangt wurden, erstmalig vollkonsolidiert. Aufgrund eines fehlenden Geschäftsbetriebes handelt es sich bei keiner der Zugänge zum Konsolidierungskreis um einen Unternehmenszusammenschluss.

##### ABGÄNGE

Im Geschäftsjahr resultierten Abgänge aus dem Verlust der Beherrschung an den nachfolgenden Gesellschaften:

- » SB-Warenhaus Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach
- » Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach
- » Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach
- » Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach
- » ISOTEC Immobilien GmbH & Co. KG (vormals SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR)

Nach der Veräußerung der Anteile an der Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, sowie an der Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, wurden die verbliebenen Anteile zum Bilanzstichtag nach IFRS 5 unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Aus der Entkonsolidierung der Gesellschaften ergab sich ein Gewinn von 2.129 TEUR, wovon 7.723 TEUR aus der Neubewertung der einbehaltenen Anteile zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung resultieren. Der Gewinn aus der Entkonsolidierung ist unter dem Posten „Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien“ ausgewiesen.

**ERWERB WEITERER ANTEILE OHNE ÄNDERUNG DER BEHERRSCHUNG**

Zu Beginn des Geschäftsjahres wurden weitere Anteile von 5,1 Prozent an der Tadorna Grundbesitz Bergneustadt GmbH, Bergisch Gladbach, erworben. Infolge der Aufnahme des operativen Geschäfts wurde die hundertprozentige Tochtergesellschaft, dessen Beherrschung im Vorjahr bereits erlangt wurde, erstmalig im Geschäftsjahr vollkonsolidiert. Dementsprechend haben sich aus dem Erwerb keine Auswirkungen auf die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss ergeben.

**MASSGEBLICHE BESCHRÄNKUNGEN**

Die liquiden Mittel beinhalten im Rahmen der Anleiheemission verpfändete Dividendenausschüttungen, welche für die Kuponbezahlung zweckbestimmt sind. Der Stand des Kontos beläuft sich zum Stichtag auf 0 TEUR (Vorjahr: 1.239 TEUR), wohingegen die halbjährliche Kuponzahlung wie im Vorjahr 625 TEUR beträgt.

Weiterhin ist ein Betrag von 700 TEUR (Vorjahr: 500 TEUR) aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe gebunden.

**ANGABEN ZU KONSOLIDierten STRUKTURIERTEN UNTERNEHMEN**

Zum Bilanzstichtag haben weder die Muttergesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften Finanzhilfen an konsolidierte strukturierte Unternehmen gewährt. Darüber hinaus sind keine Ereignisse oder Umstände bekannt, die dazu führen, dass die Hahn Gruppe einen Verlust erleiden könnte. Auch beabsichtigt die Geschäftsführung nicht, einem konsolidierten strukturierten Unternehmen eine Finanzhilfe oder sonstige Hilfe zu gewähren.

**ANGABEN ZU NICHT KONSOLIDierten STRUKTURIERTEN UNTERNEHMEN**

Die Hahn Gruppe verwaltet Investmentvermögen, die als nicht konsolidierte strukturierte Unternehmen gelten. Es handelt sich um acht geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaften, zwei geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaften sowie ein offenes Spezial-Sondervermögen.

**PUBLIKUMS-INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFTEN**

Die Anteile der Publikums-Investmentkommanditgesellschaften werden ausschließlich von privaten und semiprofessionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage ihrer Mittel in Immobiliengesellschaften und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der jeweiligen Laufzeit mit Gewinn wieder zu veräußern.

Die Finanzierung der Investmentvermögen erfolgt im Durchschnitt zu 43,6 Prozent durch Fremdkapital. Dabei umfasst die Fremdfinanzierung bezogen auf den Immobilienwert eine Bandbreite zwischen 37,9 bis 51,1 Prozent.

**SPEZIAL-INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFTEN**

Die Anteile der Spezial-Investmentkommanditgesellschaften werden ausschließlich von professionellen und semiprofessionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage ihrer Mittel in Immobiliengesellschaften und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der jeweiligen Laufzeit mit Gewinn wieder zu veräußern.

Die Finanzierung der Investmentvermögen wird vollständig durch Eigenkapital sichergestellt.

**SONDERVERMÖGEN**

Die Anteile am Sondervermögen werden ausschließlich von institutionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage ihrer Mittel in Immobiliengesellschaften und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der jeweiligen Laufzeit mit Gewinn wieder zu veräußern.

Die Finanzierung der Investmentvermögen erfolgt im Durchschnitt zu 46,8 Prozent durch Fremdkapital. Dabei umfasst die Fremdfinanzierungsquote bezogen auf den Immobilienwert eine Bandbreite zwischen 44,5 bis 49,7 Prozent.

Die den strukturierten Unternehmen der Hahn Gruppe erbrachten Leistungen umfassen Dienstleistungen im Rahmen des Portfolio- und Immobilien-Managements sowie der Geschäftsführung. Darüber hinaus hält die Hahn Gruppe auch Beteiligungen an den Investmentvermögen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 bestehen folgende Bilanzposten sowie Höchstverlustexponierungen, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

in TEUR	<i>Durchschnittliche Beteiligungshöhe [Bandbreite]</i>	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)		Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	
		<i>Buchwert</i>	<i>Höchstexponierung*</i>	<i>Buchwert</i>	<i>Höchstexponierung*</i>	<i>Buchwert</i>	<i>Höchstexponierung*</i>
Publikums-InvKG	5,55 % [0,10 bis 33,56 %]	28	28	1.335	1.335	4.621	4.621
Spezial-InvKG	0,01 % [0,01 bis 0,01 %]	579	579	28	28	0	0
Sondervermögen	0,40 % [0,00 bis 28,73 %]	1.089	1.089	38	38	41	41
Abzgl. Verbindlichkeiten		-47					
		1.649	1.696	1.401	1.401	4.662	4.662

\* Die Werte der Höchstverlustexponierungen werden unabhängig von der tatsächlichen Eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt.

Zum Bilanzstichtag haben weder die Muttergesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften Finanzhilfen an die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen gewährt. Auch wird nicht beabsichtigt, einem nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen eine Finanzhilfe zu gewähren oder bei der Beschaffung einer finanziellen Unterstützung zu unterstützen.

#### ANGABEN ZU NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILEN

In den folgenden Abbildungen sind die Finanzinformationen für wesentliche Tochtergesellschaften abgebildet, welche für die Hahn Gruppe wesentliche, nicht beherrschende Anteile enthalten. Die nachfolgenden Posten werden ohne Konsolidierungsbuchungen ausgewiesen.

in %	Anteile der Hahn Gruppe		Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Retail Management Expertise Asset & Property-Management GmbH	80,00	80,00	20,00	20,00
Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH	80,00	80,00	20,00	20,00

	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH	
in TEUR	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Kurzfristige Vermögenswerte	1.520	665	333	291
Kurzfristige Schulden	918	300	209	100
<b>KURZFRISTIGE NETTO-VERMÖGENSWERTE</b>	<b>602</b>	<b>365</b>	<b>124</b>	<b>191</b>
Langfristige Vermögenswerte	177	26	24	30
Langfristige Schulden	0	0	0	0
<b>LANGFRISTIGE NETTO-VERMÖGENSWERTE</b>	<b>177</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>30</b>
Netto-Vermögenswerte	779	391	148	221
Kumulierte nicht beherrschende Anteile	254	111	47	56

	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH	
in TEUR	2017	2016	2017	2016
Umsatzerlöse	3.870	3.357	997	991
Periodenergebnis	654	339	49	106
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
<b>GESAMTERGEBNIS</b>	<b>654</b>	<b>339</b>	<b>49</b>	<b>106</b>
Auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallendes Ergebnis	131	68	10	21
<b>AUSSCHÜTTUNGEN AN NICHT BEHERRSCHENDE ANTEILSEIGNER</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>0</b>

	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH	
in TEUR	2017	2016	2017	2016
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.249	235	141	172
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-171	-10	-5	-26
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-264	0	-122	0
<b>VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELFONDS</b>	<b>814</b>	<b>225</b>	<b>14</b>	<b>146</b>

## At-Equity-Bewertung

### Assoziierte Unternehmen

#### ZUGÄNGE

Durch zusätzliche Anteilerwerbe wurde der maßgebliche Einfluss an den folgenden Gesellschaften (jeweiliger Sitz der Gesellschaft ist Bergisch Gladbach) erlangt, welche nach der At-Equity-Methode im Konzernabschluss einbezogen werden:

- SB-Markt Wuppertal GbR
- Baumarkt Euskirchen GbR
- Baumarkt Remagen GbR
- Baumarkt Suhl GbR
- HAHN SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG
- Hahn Zweitmarktfonds 3 GmbH & Co. KG

Bei sämtlichen Gesellschaften handelt es sich um von der Hahn Gruppe aufgelegte geschlossene Immobilienfonds mit großflächigen Einzelhandelsimmobilien.

#### ABGÄNGE

Der Verkauf von Anteilen an der SB-Warenhaus Aalen GbR und Baumarkt Remagen GbR führte zum Verlust des maßgeblichen Einflusses, woraufhin die verbliebenen Anteile an den Gesellschaften umgegliedert wurden. Infolge des sukzessiven Anteilerwerbs an der SB-Warenhaus Bergneustadt GbR wurde die Gesellschaft in den Konzernabschluss im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen.

Die nachfolgende Übersicht enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligungen der Hahn Gruppe an den assoziierten Unternehmen:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN</b>		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	39.810	67.444
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	2.001	3.184
Summe der langfristigen Schulden	32.894	33.470
Summe der kurzfristigen Schulden	5.755	8.137
Summe des Eigenkapitals	16.012	29.021
Anteil des Konzerns	23,7 bis 50,0 %	20,1 bis 50,0 %
Buchwert der Beteiligungen	8.155	8.479
<b>ERLÖSE UND ERGEBNIS DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN</b>		
Summe der Umsatzerlöse	9.866	6.057
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	8.628	5.768
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0
Summe des Gesamtergebnisses	8.628	5.768
Anteil des Konzerns	3.102	1.507

Für die Anteile an den assoziierten Unternehmen liegt kein notierter Marktpreis vor, sodass diese Angabe entfällt. Zum Bilanzstichtag bestehen keine Rückstellungen, Eventualschulden oder Eventualverbindlichkeiten gegenüber den assoziierten Unternehmen. Die assoziierten

Unternehmen sind für die Hahn Gruppe nicht wesentlich, sodass sonstige Informationen ebenfalls entfallen. Zur Überleitungsrechnung des Buchwerts und zu weiteren Ausführungen siehe zu den assoziierten Unternehmen unter VII. [5] sowie VIII. [18].

## Gemeinschaftsunternehmen

Die Procom Et Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH Et Co. KG wurde im Geschäftsjahr aufgelöst und ist auf die alleinige Gesellschafterin Procom Et Hahn Verwaltungs-GmbH angewachsen. Die Löschung im Handelsregister erfolgte zum 16. August 2017. Zum Bilanzstichtag belief sich der Buchwert der Anteile an der Procom Et Hahn Verwaltungs-GmbH auf rund 7 TEUR. Infolge der mangelnden Wesentlichkeit wird auf die Abbildung weiterer Angaben verzichtet.

## Gemeinschaftliche Tätigkeit

### ZUGÄNGE

Um bestehenden und potenziellen Investoren einen weiteren zukunftsorientierten, internetbasierten Vertriebskanal anbieten zu können, hat sich die Hahn Gruppe im Geschäftsjahr an dem Gemein-

schaftsunternehmen CP Capital Pioneers GmbH, Köln, beteiligt. Hierbei handelt sich um ein strategisches Joint Venture, dessen Anteile nach der At-Equity-Methode bewertet werden.

### ABGÄNGE

Das aus der Hahn Gruppe und der Indigo Invest Beteiligungs GmbH, Düsseldorf, bestehende Joint Venture, welches zur Abwicklung an der OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande, gegründet wurde, wurde nach finaler Endabrechnung mit dem damaligen Käufer des Portfolios als beendet erklärt und die verbleibenden liquiden Mittel an die beiden Joint-Venture-Partner ausgezahlt.

Die nachfolgende Tabelle enthält die zusammengefassten Finanzinformationen über die gemeinschaftlichen Tätigkeiten der Hahn Gruppe:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER GEMEINSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT</b>		
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	50	2.758
Summe der kurzfristigen Schulden	133	-4.866
Summe der langfristigen Vermögenswerte	676	0
Summe der langfristigen Schulden	0	0
Summe des Eigenkapitals	594	-2.108
Anteil des Konzerns	47,0 %	47,3 %
Anteiliges Reinvermögen	279	-997
<b>ERLÖSE UND ERGEBNIS DER GEMEINSCHAFTLICHEN TÄTIGKEIT</b>		
Umsatzerlöse	0	222
Umsatzkosten	-911	-45
Summe des Finanzergebnisses	-2	0
Summe des Ergebnisses vor Steuern	-913	177
Anteil des Konzerns am Ergebnis	-429	84
<b>SONSTIGE INFORMATION</b>		
Summe der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	48	2.061

Für die Anteile an den Gemeinschaftsunternehmen liegt kein notierter Marktpreis vor, sodass diese Angabe entfällt. Siehe weitere Ausführungen zu den Gemeinschaftsunternehmen unter VII. [5] sowie VIII. [18].

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### [1] Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

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

in TEUR	2017	2016
<b>UMSATZERLÖSE AUS DER VERÄUSSERUNG UND VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN</b>		
Privatkundenbereich	56.620	55.101
Institutioneller Bereich	1.143	6.365
Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen	26.008	4.025
Eigenkapitalbeschaffung	2.410	1.827
Konzeptionsgebühren	2.729	1.651
Sonstige Erlöse aus Immobilienhandel	3.680	0
<b>UMSATZERLÖSE</b>	<b>92.590</b>	<b>68.969</b>
<b>AUFWAND AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN</b>		
Privatkundenbereich	-55.672	-51.600
Institutioneller Bereich	0	-3.216
Aufwand aus Zweitmarkttransaktionen	-22.935	-3.619
Aufwand aus Immobilienhandel	-1.970	0
Verkaufsprovisionen	-2.096	-1.696
Prospektierungskosten	-355	-159
<b>AUFWENDUNGEN AUS DER VERÄUSSERUNG UND VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN</b>	<b>-83.029</b>	<b>-60.290</b>
<b>ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG UND VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN GESAMT</b>	<b>9.561</b>	<b>8.679</b>

Im Privatkundenbereich wurde das bereits im Vorjahr erworbene Objekt in Kitzingen (15.992 TEUR) sowie die im laufenden Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften in Rothenburg ob der Tauber (24.007 TEUR) und Holzminden (21.739 TEUR) vollständig (bzw. mehrheitlich) an private Anleger in Form von geschlossenen Investmentvermögen platziert. Den Erlösen stehen die entsprechenden Buchwerte der Immobilien aus dem Abgang gegenüber.

Für den institutionellen Bereich wurden im Geschäftsjahr die folgenden Transaktionen getätigt:

Für das von der Hahn Gruppe konzipierte Sondervermögen HAHN German Retail Fund II mit einem angestrebten maximalen Ziel-Bruttoinvestitionsvermögen von 500 Mio. Euro wurden Objekte in Amberg, Rees, Schleswig und Rügen akquiriert. Die Gesamtakquisitionsgebühren belaufen sich auf 1.143 TEUR.

Die sonstigen Erlöse aus Immobilienhandel resultierten aus einer zum Jahresende veräußerten Liegenschaft in Bergisch Gladbach. Innerhalb der Aufwendungen aus Immobilienhandel ist dementsprechend der Buchwert der veräußerten Vorratsimmobilie enthalten.

Die Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen umfassen weitestgehend den Verkauf von Minderheitsanteilen an diversen Immobilienfonds. Im Wesentlichen betreffen die Erlöse die Veräußerung der Anteile an HAHN FCP-FIS – German Retail Fund (13.589 TEUR), Anteile an einem Fonds mit Liegenschaften in Nordhorn sowie Offenbach (3.714 TEUR), Anteile am institutionellen Sondervermögen sowie Anteile an einem Fonds mit einer Liegenschaft in Meinerzhagen (1.595 TEUR). Diesen Erlösen steht der jeweilige Buchwert aus dem Abgang der Anteile gegenüber.

Der Posten Buchwert der veräußerten Immobilien und Gesellschaftsanteile beinhaltet die bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds in Zusammenhang stehenden Buchwerte der Immobilien sowie damit in Verbindung stehende sonstige Aktiva, welche zuvor aufgrund der Beherrschung vollständig in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen wurden und im Rahmen der Platzierung auf die Anleger übertragen worden sind.

## [2] Umsatzerlöse aus Managementgebühren

Das Ergebnis aus Managementgebühren wurde aus den folgenden erbrachten Leistungen generiert:

in TEUR	2017	2016
Property Management	4.843	4.410
Center Management	4.233	3.446
Fonds Management	3.746	3.730
Portfolio Management	2.317	1.041
Mietvermittlung	1.924	1.858
Finanzierungsvermittlung	493	284
Geschäftsführungsvergütung	182	181
Treuhandgebühren	21	15
	<b>17.759</b>	<b>14.965</b>

Die Gebühren für Property Management werden durch kaufmännische und technische Managementleistungen an den betreuten Immobilien erwirtschaftet. Die Erlöse aus dem Bereich des Center Managements umfassen neben nachhaltigen Verwaltungserlösen ebenfalls projektbezogene Erlöse. Sowohl der Anstieg der Property Managementgebühren als auch der Center Managementgebühren sind vornehmlich auf den Zuwachs von zu betreuenden Immobilienflächen zurückzuführen.

Die Erlöse aus Mietvermittlung beinhalten die Leistungen des Asset Managements, welchen der Neuabschluss als auch die Verlängerung von Mietverträgen von über 78.000 m<sup>2</sup> Mietfläche zugrunde liegt. Die Mietvermittlung steht im direkten Zusammenhang mit neu abzuschließenden als auch zu verlängernden Mietverträgen, sodass dieser Posten Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen kann.

Der Anstieg der Erlöse aus Portfolio Management ist weitgehend auf das angestiegene verwaltete Immobilienfondsvermögen im regulierten institutionellen und Privatkunden-Bereich zurückzuführen und basiert auf dem nachhaltig zu verwaltenden Vermögen.

Die Verlängerung als auch der Neuabschluss von Finanzierungen für Investmentvermögen stellen die Grundlage für die Gebühren der Finanzierungsvermittlung dar und unterliegen demnach Schwankungen wie im Vorjahr.

**[3] Sonstige Umsatzerlöse**

in TEUR	2017	2016
Mieterlöse	4.231	3.312
Projektentwicklungsgebühren	551	103
Übrige sonstige Erlöse	151	774
	<b>4.933</b>	<b>4.189</b>

Der Anstieg der Mieterlöse ist im Wesentlichen auf die unterjährige Haltephase der Objekte in Kitzingen, Rothenburg, Holzminden und Bergneustadt zurückzuführen. Demgegenüber stehen die Objektbetriebskosten sowie Kosten der Objektfinanzierung, die während der Haltedauer angefallen sind.

Die Projektentwicklungsgebühren resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung der Revitalisierung der Standorte Weinheim und Essen.

Die übrigen sonstigen Erlöse betreffen weitestgehend an Fonds weiterberechnete Kosten für Due Diligence, Immobiliengutachten sowie sonstige weiter zu belastende 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.

Wesentliche Gründe für den Rückgang der Ergebnisse an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sind die Veräußerung von diversen Anteilen an assoziierten Unternehmen bzw. Veräußerung von Anteilen an Immobilienfonds, die von assoziierten Unternehmen gehalten wurden, und damit der Wegfall der damit verbundenen Ergebnisfortschreibungen.

**[5] Erträge aus Ausschüttungen**

Der Rückgang der Erträge aus Ausschüttungen resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Reduktion der gehaltenen Beteiligungen.

Darüber hinaus betreffen die Ausschüttungen die mittelfristig angebotenen strategischen Minderheitsanteile aus diversen Zweitmarkttransaktionen.

**[6] Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen vor allem aus weiterbelasteten Aufwendungen ohne Gewinnaufschlag. Weiterhin sind Erträge aus Zuschreibungen von 467 TEUR (Vorjahr: 450 TEUR) enthalten, welche auf eine Vielzahl an Bewertungen von Minderheitsanteilen zurückzuführen sind.

**[7] Sonstiger Materialaufwand**

in TEUR	2017	2016
Gewährleistung und Garantien	1.058	536
Objektbetreuungskosten	1.267	940
Fremdleistung Projekte	886	1.804
Reparatur und Instandhaltung	638	435
Objektbetriebskosten	420	281
Wertberichtigung auf Gesellschaftsanteile	206	124
Beratungskosten	28	482
Übrige	91	63
	<b>4.594</b>	<b>4.665</b>

Die Position der Gewährleistung und Garantien beinhaltet im Wesentlichen die Zuführung von nachträglichen Kaufpreisanpassungen im Hinblick auf zu erstattende Steuern sowie darüber hinaus von der Hahn Gruppe zu erstattende Ausbaurkosten und Vermietungsgarantien für diverse Objekte.

Die Objektbetreuungskosten resultieren im Wesentlichen aus von Dritten erbrachten Objektverwaltungsleistungen.

Die Haltephase der Objekte in Kitzingen, Rothenburg ob der Tauber, Holzminden und Bergneustadt begründet die wesentliche Erhöhung der Objektbetriebskosten sowie Reparaturen und Instandhaltung, welches einher geht mit gestiegenen Mieterlösen sowie Aufwendungen der Objektfinanzierung.

Der Rückgang der Aufwendungen für Fremdleistung Projekte ist weitgehend auf erhöhte Kosten im Vorjahr aufgrund des Ausbaus des Bereiches Property Management im vergangenen Jahr zurückzuführen.

**[8] Personalaufwand**

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2017	2016
Gehälter	11.078	9.959
Sozialabgaben	1.460	1.272
	<b>12.538</b>	<b>11.231</b>

Im Geschäftsjahr 2017 waren durchschnittlich 134 Mitarbeiter (Vorjahr: 119 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Der weitere Anstieg ist im Wesentlichen auf den Ausbau des Property Management-Bereichs und den Anstieg des verwalteten Vermögens zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurden 1.353 TEUR (Vorjahr: 1.003 TEUR) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt, davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 682 TEUR (Vorjahr: 507 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

Die im Rahmen des Erwerbs der Unternehmensgruppe in Oberhausen im Anteilskaufvertrag fixierte bedingte Gegenleistung, welche an die Erreichung von bestimmten Ergebniszielen gekoppelt ist, wird als laufender Personalaufwand berücksichtigt und beläuft sich im Berichtsjahr auf 84 TEUR (Vorjahr: 84 TEUR).

**[9] Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen**

Der Posten Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen beinhaltet Abschreibungen auf die bei der Unternehmensgruppe in Oberhausen bestehenden bzw. übernommenen Rahmenverträge. Die Abschreibungen der identifizierten befristeten und unbefristeten immateriellen Vermögenswerte belaufen sich auf 175 TEUR (Vorjahr: 143 TEUR).

**[10] Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2017	2016
Rechts- und Beratungskosten	1.635	1.585
Miet- und Leasingaufwendungen	1.428	1.014
KFZ-Kosten	919	782
Nicht abziehbare Vorsteuer	741	591
Vertriebsaufwendungen	421	222
EDV-Aufwendungen	420	409
Versicherungen und Beiträge	314	339
Personalbeschaffung	241	191
Porto, Telefon und Bürobedarf	216	173
Aufsichtsratsvergütung	180	229
Reisekosten	151	140
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	131	104
Lizenzgebühren	123	124
Energie- und sonstige Raumkosten	105	97
Übrige sonstige Aufwendungen	491	1008
	<b>7.516</b>	<b>7.008</b>

In den Miet- und Leasingaufwendungen sind u. a. Aufwendungen für Untermietverhältnisse in Oberhausen enthalten, welchen entsprechende Mieterlöse gegenüberstehen.

Im Zuge der weiteren Ausweitung des Bereiches Bestandsmanagement als auch des Anstiegs des verwaltenden Vermögens stiegen die allgemeinen Aufwandsposten, wie bspw. KFZ-Kosten, Vertriebsaufwendungen, EDV-Aufwendungen, Reisekosten sowie Aufwendungen für Personalbeschaffung.

**[11] Finanzerträge**

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Darlehen an Immobilienfonds, aus Darlehen gegen nahestehende Personen sowie an Dritte begebenen Darlehen.

**[12] Finanzaufwendungen**

in TEUR	2017	2016
Zinsen	3.534	3.318
Abschreibungen Finanzanlagen	461	205
	<b>3.995</b>	<b>3.523</b>

Die Finanzaufwendungen resultieren unter anderem aus der objekt- bzw. zweckgebundenen Fremdkapitalfinanzierung der Objekte Kitzingen, Rothenburg ob der Tauber, Bergisch Gladbach, Holzminden sowie Bergeunstadt.

Die im Rahmen der Anwendung der Effektivzinsmethode entstandenen Aufwendungen belaufen sich auf 95 TEUR (Vorjahr: 126 TEUR). Die Zinsen für diverse Rückstellungen sind in Höhe von 74 TEUR (Vorjahr: 144 TEUR) enthalten.

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen vorgenommen, welche diverse Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds betreffen.

**[13] Steuern vom Einkommen und Ertrag**

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

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

in TEUR	2017	2016
Tatsächlicher Steueraufwand	1.713	880
Latenter Steueraufwand	1.282	1.535
	<b>2.995</b>	<b>2.415</b>

Der latente Steueraufwand beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (Aufwand) in Höhe von 876 TEUR (Vorjahr: 217 TEUR). Des Weiteren wird ein latenter Steueraufwand in Höhe von insgesamt 406 TEUR (Vorjahr: 1.318 TEUR) für temporäre Differenzen erfasst.

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 2017 beträgt die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 460 Prozent regelmäßig 16,10 Prozent.

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 (unverändert zum Vorjahr) 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:

in TEUR	2017	2016
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.508	6.504
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
<b>ERWARTETER STEUERAUFWAND</b>	<b>2.397</b>	<b>2.076</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	-121	-39
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	46	40
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	234	169
At-Equity-Bewertung, steuerfrei gem. § 8b KStG	228	1
Steuerfreie Gewinnausschüttungen	0	-3
Veräußerungsgewinne, -verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	195	138
Unterschiedliche Abzinsungssätze bei Beteiligungen	0	-13
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste	35	33
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	-1	0
Sonstige Effekte	-20	13
<b>STEUERAUFWAND LAUT GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>2.995</b>	<b>2.415</b>

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.

#### [14] Sonstiges Ergebnis

in TEUR	2017	2016
In der laufenden Periode entstandene Gewinne	-2.508	2.281
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	2.251	0
	<b>-257</b>	<b>2.281</b>

## VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

## [15] Sachanlagen

in TEUR	<i>Technische Anlagen und Maschinen</i>	<i>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</i>	<i>Anlagen im Bau</i>	<i>GESAMT</i>
<b>STAND 01.01.2016</b>				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	0	2.223	9	2.232
Kumulierte Abschreibung	0	-1.505	0	-1.505
<b>BUCHWERT</b>	<b>0</b>	<b>718</b>	<b>9</b>	<b>727</b>
<b>STAND 31.12.2016</b>				
Zugänge	20	924	0	944
Abgänge	0	-27	0	-27
Abschreibung	-2	-311	0	-314
<b>BUCHWERT</b>	<b>18</b>	<b>1.304</b>	<b>9</b>	<b>1.331</b>
<b>STAND 01.01.2017</b>				
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	20	3.120	9	3.149
Kumulierte Abschreibung	-2	-1.816	0	-1.819
<b>BUCHWERT</b>	<b>18</b>	<b>1.304</b>	<b>9</b>	<b>1.332</b>
<b>STAND 31.12.2017</b>				
Zugänge	10	149	0	159
Abgänge	-26	-12	-9	-47
Abschreibung	-2	-293	0	-294
<b>BUCHWERT</b>	<b>0</b>	<b>1.148</b>	<b>0</b>	<b>1.148</b>

Innerhalb der Sachanlagen sind insbesondere angeschaffte Büro- und Geschäftsausstattungen sowie Ein- und Umbauten für eine Büroimmobilie enthalten. Sachanlagen mit Ausnahme von geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau werden linear über ihre jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer der Technischen Anlagen und Maschinen beläuft sich auf 8 Jahre, und Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 3 und 13 Jahren abgeschrieben.

## [16] Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Kitzingen. Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes wurde anhand des Bodenrichtwertes ermittelt und liegt bei 60 Euro/m<sup>2</sup>. Dies führt bei einer Grundstücksfläche von 9.845 m<sup>2</sup> zu einem Wert in Höhe von 591 TEUR.

Es handelt sich um eine Bewertungshierarchie der Stufe 3 gemäß IFRS 13.72.

**[17] Immaterielle Vermögenswerte**

in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	Befristete Verträge	Unbefristete Verträge	Software	Geringwertige Wirtschafts- güter	GESAMT
<b>STAND 01.01.2016</b>							
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	0	26	0	0	721	44	<b>792</b>
Kumulierte Abschreibung	0	-17	0	0	-515	-43	<b>-575</b>
<b>BUCHWERT</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>206</b>	<b>1</b>	<b>217</b>
<b>STAND 31.12.2016</b>							
Zugänge aus Erwerb	0	0	0	0	50	93	<b>143</b>
Zugänge aus Unterneh- menszusammenschlüssen	1.430	0	75	1.576	0	0	<b>3.081</b>
Abschreibung	0	-3	-38	-105	-121	-73	<b>-332</b>
<b>BUCHWERT</b>	<b>1.430</b>	<b>6</b>	<b>37</b>	<b>1.471</b>	<b>144</b>	<b>21</b>	<b>3.109</b>
<b>STAND 01.01.2017</b>							
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.430	26	75	1.576	771	137	<b>4.015</b>
Kumulierte Abschreibung	0	-20	-38	-105	-627	-116	<b>-906</b>
<b>BUCHWERT</b>	<b>1.430</b>	<b>6</b>	<b>37</b>	<b>1.471</b>	<b>144</b>	<b>20</b>	<b>3.108</b>
<b>STAND 31.12.2017</b>							
Zugänge aus Erwerb	0	0	0	0	102	51	<b>153</b>
Abgänge	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Wertminderungen nach IAS 36	0	0	0	-33	0	0	<b>-33</b>
Abschreibung	0	-3	-37	-105	-83	-40	<b>-268</b>
<b>BUCHWERT</b>	<b>1.430</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1.333</b>	<b>163</b>	<b>31</b>	<b>2.960</b>

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Jahr 2016 wurden zum Zeitpunkt der Transaktion die übernommenen Rahmenverträge als immaterielle Vermögenswerte in Gestalt von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten identifiziert. Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten den diskontierten Rohertrag der jeweiligen Rahmenverträge aus dem Bereich der Dienstleistung des Center Managements sowie Opportunitäten für die Hahn Gruppe, welche sich aus Synergien aus der gemeinsamen künftigen Entwicklung der Bereiche ergeben. Die den übernommenen Rahmenverträgen zugrundeliegende Laufzeiten – bei unbefristeten Verträgen wurden 15 Jahre ab Erwerb angenommen – dienen als Anhaltspunkt für eine entsprechende Laufzeit der planmäßigen Abschreibungen. Die zugrundeliegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rohertrag werden jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests dahingehend hinterfragt, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert weiterhin decken. Der Buchwert der Rahmenverträge mit beschränkter Laufzeit betrug zum 31. Dezember 2017 nach planmäßiger Abschreibung 1.333 TEUR. Angesichts des niedrigen erzielbaren Betrags in Höhe von 1.300 TEUR, wel-

cher dem Nutzungswert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, ergab sich ein Wertminderungsbedarf von 33 TEUR zum Bilanzstichtag. Bei der Schätzung des Nutzungswerts wurde analog zum Vorjahr ein Abzinsungssatz von 2,5 Prozent angesetzt. Gemäß den Rahmenverträgen ist während der Laufzeit mit einem Wachstumssatz von 0 Prozent zu rechnen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mindestens einmal im Jahr auf Werthaltigkeit getestet und entsprechend angepasst. Der zum Bilanzstichtag gemäß IAS 36 durchgeführte Impairment-Test basiert auf den mittelfristigen Planwerten der übernommenen Unternehmensgruppe. Im Rahmen des Impairment-Tests werden die Cashflows aus den neuen Rahmenverträgen im Bereich des Center Managements zugrunde gelegt, welche die zukünftigen Ertragschancen und somit die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwerts widerspiegeln. Zum Bilanzstichtag wurden keine wesentlichen Änderungen bei den Annahmen ersichtlich, welche bereits bei der Kaufpreisallokation herangezogenen wurden. Demnach hat sich im Geschäftsjahr kein Wertberichtigungsbedarf auf den verbleibenden Geschäfts- oder Firmenwert ergeben.

#### [18] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

in TEUR	<i>Gemeinschafts- unternehmen 2017</i>	<i>Assoziierte Unternehmen 2017</i>	<i>Gemeinschafts- unternehmen 2016</i>	<i>Assoziierte Unternehmen 2016</i>
STAND 01.01.	7	8.479	33	4.797
Zugänge	0	6.088	0	10.190
Neubewertung	0	-2.937	0	0
Gewinn at Equity	-1	3.553	0	1.765
Verlust at Equity	0	-451	-25	-2
Abgänge	0	-3.946	-1	-7.269
Ausschüttungen	0	-2.631	0	-1.002
STAND 31.12.	<b>6</b>	<b>8.155</b>	<b>7</b>	<b>8.479</b>
<b>SUMME</b>	<b>8.161</b>		<b>8.486</b>	

### Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Die für eine geplante Projektentwicklung in Heiligenhaus genutzte Gesellschaft Procom Et Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG, Hamburg, ist auf deren Komplementärin Procom Et Hahn Verwaltungs-GmbH, Hamburg, angewachsen. Über die Komplementärin selbst wurde die Liquidation eröffnet.

### Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Zugänge beziehen sich vor allem auf den Erwerb strategischer Beteiligungen an Objektgesellschaften, bei welchen aufgrund der Höhe der erworbenen Anteile ein maßgeblicher Einfluss vorliegt. Die Abgänge sind wiederum auf die Erhöhung des maßgeblichen Einflusses durch Anteilskäufe zurückzuführen, sodass die Beherrschung erlangt worden ist und die jeweilige Beteiligung im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen wurde.

### [19] Forderungen gegen nahestehende Personen

In diesem Posten sind im Wesentlichen Forderungen aufgrund ausgereicherter Darlehen enthalten, welche unter X.1. näher erläutert werden.

### [20] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>ANTEILE AN IMMOBILIENFONDS</b>		
HAHN FCP-FIS - German Retail Fund	0	13.058
MEAG German SuperStores	0	4.755
Sonstige Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	26.689	26.394
Beteiligungen	857	15
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	1.156	664
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	748	668
	<b>29.450</b>	<b>45.554</b>

Der Posten der „Anteile an Immobilienfonds“ reduzierte sich infolge der Einbringung der Anteile an den Sondervermögen MEAG German SuperStores und HAHN FCP-FIS – German Retail Fund in ein mit fremdem Eigenkapital finanziertes Investmentvermögen, welches wiederum in der Verwaltung der Hahn Gruppe liegt. Darüber hinaus wurden diverse Minderheitsanteile an geschlossenen Immobilienfonds unterjährig veräußert, welches weitgehend durch Zukäufe kompensiert worden ist. Es werden unter dieser Position langfristige Beteiligungen der Hahn Gruppe als Co-Investor bei selbst initiierten Investmentvermögen abgebildet.

**[21] Latente Steueransprüche/Latente Steuerverbindlichkeiten**

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

in TEUR	Aktive latente Steuern zum 31.12.2017	Passive latente Steuern zum 31.12.2017	Aktive latente Steuern zum 31.12.2016	Passive latente Steuern zum 31.12.2016
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0	0	32
Geschäfts- oder Firmenwert	0	425	0	480
Anteile an assoziierten Unternehmen	170	552	98	385
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	256	4.023	220	4.076
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>				
Vorratsimmobilie	24	425	0	0
Gesellschaftsanteile	619	920	602	793
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	110	0	0
Sonstige übrige Vermögensgegenstände	4	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	565	0	240
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>				
Unternehmensanleihe	0	0	0	15
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>				
Rückstellungen	80	0	72	0
<b>Summe temporärer Differenzen</b>	<b>1.153</b>	<b>7.020</b>	<b>992</b>	<b>6.021</b>
<b>Verlustvorträge</b>	<b>876</b>	<b>0</b>	<b>1.199</b>	<b>0</b>
<b>GESAMT/BILANZANSATZ</b>	<b>2.029</b>	<b>7.020</b>	<b>2.191</b>	<b>6.021</b>

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 35 TEUR (Vorjahr: 70 TEUR) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 841 TEUR (Vorjahr: 7.502 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 220 TEUR (Vorjahr: 2.298 TEUR) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 5.312 TEUR (Vorjahr: 10.122 TEUR).

Ergebnisneutral im Eigenkapital erfasste passive latente Steuern entfallen mit 1.415 TEUR (Vorjahr: 1.535 TEUR) auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, welche unter den Vorräten ausgewiesen sind.

### [22] Vorratsimmobilien

Die Einzelhandelsimmobilie in Kitzingen wurde unterjährig im Rahmen der vollständigen Abwicklung des für Privatanleger konzipierten Investmentvermögens veräußert.

Innerhalb des Geschäftsjahres wurden Immobilien in Rothenburg ob der Tauber und Holzminden angebonden und jeweils an private Anleger als geschlossene Investmentvermögen übertragen.

Für das Grundstück in Bergisch Gladbach wurde im Vorjahr ein Kaufvertrag vorbehaltlich aufschiebender Bedingungen abgeschlossen. Zum 15. Dezember 2017 wurden Nutzen und Lasten der Immobilie auf den Verkäufer übertragen.

Für die Projektentwicklung einer großflächigen Handelsimmobilie wurden vier Grundstücke in Lauingen erworben. In der Berichterstattung des Vorjahres erfolgte der Ausweis noch unter den geleisteten Anzahlungen auf Vorratsimmobilien.

Des Weiteren beinhaltet der Posten eine zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger bestimmte Immobilie in Braunschweig sowie in Bergneustadt und Delmenhorst.

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

### [23] Gesellschaftsanteile

Der Posten enthält Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds, wobei es sich ausschließlich um Minderheitsanteile handelt.

### [24] Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile

Die zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer kurzfristig zu haltender Minderheitenanteile.

### [25] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in TEUR	2017	2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	8.211	3.338
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-83	-83
<b>FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>8.128</b>	<b>3.255</b>

Zum 31. Dezember 2017 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

in TEUR	2017	2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	8.128	3.255
davon nicht überfällig	8.128	2.405
davon überfällig	0	850
bis 3 Monate	0	820
über 1 Jahr	0	30

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen noch offene Kaufpreiszahlungen im Zusammenhang mit der stichtagsnahen Abwicklung der beiden Publikums-AIFs mit Liegenschaften in Rothenburg und Holzminden, welche kurz nach dem Stichtag durch Zahlungseingang ausgeglichen wurden. Ferner sind im Posten Forderungen aus Mietvermittlung sowie ausstehende Verwaltungsgebühren für von der Hahn Gruppe initiierte Investmentvermögen zum Bilanzstichtag enthalten.

## [26] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

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

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.965	3.163
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	247	94
<b>Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung</b>	<b>3.212</b>	<b>3.257</b>
Wertberichtigung auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.451	-2.451
<b>Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen</b>	<b>761</b>	<b>806</b>

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

Die ausgewiesenen Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten Ansprüche gegen Objektgesellschaften, deren momentanes Reinvermögen nicht mehr zum Ausgleich der offenen Posten ausreicht.

## [27] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Forderungen gegen Fonds	3.231	5.556
Ausstehende Kaufpreiszahlungen	700	0
Ausstehende Ausschüttungen	288	846
Darlehen an Geschäftspartner	185	9
Verfügungsbeschränkte liquide Mittel	0	975
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	141	435
Wertberichtigungen	-453	-453
	<b>4.092</b>	<b>7.368</b>

Die Forderungen gegen Fonds resultieren im Wesentlichen aus stichtagsnahen Abrechnungen von Managementgebühren.

Bei den ausstehenden Kaufpreiszahlungen handelt es sich um die mit dem Abverkauf der Immobilie in Braunschweig offene und nach dem Stichtag ausgeglichene Zahlung.

Bei dem im Vorjahr unter dem Posten „Verfügungsbeschränkte liquide Mittel“ ausgewiesenen Sachverhalt handelt es sich um den anteiligen Ausweis der liquiden Mittel aus der gemeinschaftlichen Tätigkeit, welche im Wege der Abwicklung des Abverkaufs der Beteiligung in Form des RREBO-JV entstanden ist. Infolge der finalen Abwicklung der gemeinschaftlichen Tätigkeit wurden diese Gelder an die Joint-Venture-Partner vollständig ausbezahlt und das gemeinsame Bankkonto gelöscht.

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 von 14.292 TEUR (Vorjahr: 21.604 TEUR).

Im Vorjahr wurden weiterhin in diesem Posten liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen im Rahmen der Anleiheemission hinsichtlich der Kuponzahlung zweckbestimmt waren. Mit Rückführung der Unternehmensanleihe wurden diese Gelder freigegeben und in die freiverfügbaren Mittel überführt (Stand Vorjahr: 1.239 TEUR).

Weiterhin ist ein Betrag von 700 TEUR (Vorjahr: 500 TEUR) aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe gebunden.

**[29] Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

Bei den ausgewiesenen Anteilen handelt es sich um die verbliebenen Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds Hahn Fachmarktzentrum Nordhorn und Offenbach Beteiligungs GmbH & Co. KG mit Liegenschaften in Nordhorn/Offenbach. Zuvor lag eine Beherrschung aufgrund der Höhe der Beteiligung vor, und eine Einbeziehung in den Konzern erfolgte im Rahmen der Vollkonsolidierung.

Darüber hinaus werden die verbleibenden Anteile am Publikums-AIF mit Liegenschaft in Holzminden abgebildet, welcher stichtagsnah mehrheitlich an private Investoren platziert werden konnte. Ein Verkauf der verbleibenden Anteile ist für das erste Quartal 2018 vorgesehen.

Die „Zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ sind dem Geschäftssegment Neugeschäft zugehörig.

**[30] Eigenkapital**

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Namen lautenden Stückaktien und ist voll eingezahlt. Dabei entsprechen die Aktienanteile ihrem Nennwert. Zum 31. Dezember 2017 und 2016 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Das durch Beschluss der Hauptversammlung am 6. Juni 2012 geschaffene und bisher nicht ausgenutzte genehmigte Kapital 2012, das den Vorstand zur Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft bis zum 5. Juni 2017 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um höchstens 6.500.715,00 Euro ermächtigte, wurde parallel zur Beschlussfassung der Umwandlung der Inhaberaktien in Namensaktien gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2016 aufgehoben.

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt. Der im Geschäftsjahr an die Eigentümer ausgezahlte Dividendenbetrag pro Aktie lag bei 0,19 Euro.

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

Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die von der Hauptversammlung am 31. Mai 2017 beschlossene Dividendenzahlung in Höhe von 2.470 TEUR wurde unmittelbar nach der Hauptversammlung an die Aktionäre ausgezahlt.

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 ausgegeben. Das Wertpapier hatte einen festen jährlichen Kupon von 6,25 Prozent und eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Notierung der Anleihe erfolgte seit dem 22. Januar 2015 am Primärmarkt der Börse Düsseldorf (vorher: Mittelstandsmarkt an der Börse Düsseldorf) mit einer Segmentierung nach Zinshöhen.

Zum 2. Oktober 2017 hat die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG die Unternehmensanleihe planmäßig vollständig zurückgeführt. Im Zuge dieser Rückzahlung wurde die Verpfändung der als Sicherheiten hinterlegten Anteile an zwei institutionellen Immobilienfonds sowie Kommanditanteilen an neun Immobilienfonds sowie die ebenfalls als Sicherheiten hinterlegten Ausschüttungen aufgehoben bzw. freigegeben.

### [32] Rückstellungen

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig	Aufzinsungsfaktor (p. a.)
Mietausgleichsverpflichtung	650	650	0	0	0	0	-
Belastender Vertrag	187	0	2	150	335	88	1,28 bis 1,52 %
Erstvermietungs-garantie	271	0	37	0	234	10	1,28 bis 1,52 %
Sonstige Rückstellungen	660	47	0	636	1.250	23	1,28 bis 1,52 %
	<b>1.768</b>	<b>697</b>	<b>39</b>	<b>786</b>	<b>1.818</b>	<b>121</b>	

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Vorjahr 2016 wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig	Aufzinsungsfaktor (p. a.)
Mietausgleichsverpflichtung	735	85	0	0	650	475	-
Belastender Vertrag	305	0	118	0	187	91	1,61 % bis 1,71 %
Erstvermietungs-garantie	265	43	0	49	271	32	1,59 % bis 2,07 %
Sonstige Rückstellungen	493	70	0	237	660	22	1,71 %
	<b>1.798</b>	<b>198</b>	<b>118</b>	<b>286</b>	<b>1.768</b>	<b>620</b>	

Die Rückstellungen für die Mietausgleichsverpflichtung umfassten den kurz- und langfristigen Teil der im Rahmen des Abverkaufs des RREBO-JV eingegangenen anteiligen Zahlungsverpflichtungen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden die verbliebenen Zahlungsansprüche im Rahmen der finalen Abrechnung mit dem Käufer des Portfolios ausgeglichen, sodass die Rückstellung zum Bilanzstichtag nicht mehr besteht.

Bei der Rückstellung aufgrund eines belastenden Vertrages handelt es sich zum einen um die künftigen negativen Ergebnisse, die im Zusammenhang mit dem Betreiben eines Parkhauses entstehen. Sie beinhaltet zudem eine potenzielle Zahlungsverpflichtung aus einem passiven Andienungsrecht. Die Realisierung des negativen Ergebnisses wird vornehmlich in 2018 erwartet. Zum anderen wurde eine Rückstellung für vertraglich zugesicherte Baukosten zur Beseitigung von Altlasten gebildet, welche im Zusammenhang mit einer Liegenschaft in Bergisch Gladbach stehen. Nach der aktuellen Kenntnislage kommt es hierbei zu einem Mittelabfluss in Höhe von 150 TEUR im nächsten Geschäftsjahr.

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 Euro/m<sup>2</sup> vorsieht. Hierbei wird erwartet, dass 30 TEUR im nächsten Geschäftsjahr abfließen werden und weitere 10 TEUR bis zum Geschäftsjahr 2021 in Anspruch genommen werden. In der Rückstellung für sonstige Garantien sind diverse Mietgarantien sowie rechtlich nicht verpflichtende, jedoch aus Kulanzgründen zugesagte Kostenübernahmen enthalten. Die langfristigen Rückstellungen werden infolge der Kulanzzahlung voraussichtlich bis zum Geschäftsjahr 2019 in Anspruch genommen werden.

Innerhalb der sonstigen Rückstellungen wurden Verpflichtungen für ausstehende Baumaßnahmen eines zum Stichtag 31. Dezember 2017 initiierten Investmentvermögens in Höhe von 380 TEUR angesetzt, zu dessen Abwicklung sich die Hahn Gruppe als Verkäufer verpflichtet hat.

Die Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes belaufen sich auf 1 TEUR (im Vorjahr: 6 TEUR).

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

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>MIT EINER FRISTIGKEIT VON:</b>		
bis 1 Jahr	1.697	1.148
1 bis 3 Jahre	121	620
über 3 Jahre	0	0
	<b>1.818</b>	<b>1.768</b>

### [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:

in TEUR	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2017	31.12.2016
LANGFRISTIG		variabel	2017	3-Monats-Euribor + 2,2%-Marge	0	2.023
KURZFRISTIG	Darlehen*	fest	2018	1,68 % bis 30.12.2018	5.529	6.378
	Darlehen*	fest	2037	3,85 % bis 30.06.2024	7.185	0
	Kontokorrent	fest	2016	8,15 %	0	1.794
					12.714	8.172
					<b>12.714</b>	<b>10.195</b>

\* Objektbezogene Fremdfinanzierungen für die Vorratsimmobilien Delmenhorst und Bergneustadt. Da die Immobilien jeweils planmäßig im Geschäftsjahr 2018 in einen Publikums-AIF eingebracht werden, stellt die jeweilige Finanzierung aus Konzernsicht ein kurzfristiges Darlehen dar.

Zum 31. Dezember 2017 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von 21.755 TEUR (Vorjahr: 9.212 TEUR) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen 24.136 TEUR (Vorjahr: 12.895 TEUR). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

Weiterhin bestehen zum Stichtag vier Kontokorrentlinien bei Banken, wobei hiervon zum Stichtag keine in Anspruch genommen wurde. Die potenzielle Inanspruchnahme erfolgt mit einer Verzinsung von 2,5 bis 8,5 Prozent. Darüber hinaus kann eine weitere Kontokorrentlinie als Terminkredit in Anspruch genommen werden, die mit dem Euribor-Zinssatz zzgl. einer Marge von 2,5 Prozent verzinst wird.

### [34] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Darlehen	35.554	33.079
Leasingverpflichtungen	71	189
	<b>35.625</b>	<b>33.268</b>

Innerhalb der sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten bestehen neun Darlehen von externen Geschäftspartnern der Hahn Gruppe. Während des Geschäftsjahres wurde ein weiteres Darlehen von einem externen Geschäftspartner in Höhe von 2.000 TEUR aufgenommen. Die Darlehensverträge sehen eine Verzinsung in einer Bandbreite von 5,0 bis 6,5 Prozent mit einer Laufzeit bis Mitte bzw. Ende 2019 vor. Es besteht teilweise die Möglichkeit, die Laufzeiten dreimal um jeweils ein Jahr zu verlängern, welches mit einer Zinssatzerhöhung von 1,0 Prozent verbunden ist.

Die Darlehen sind jeweils zweckgebunden und dienen der strategischen Beteiligung an Investmentvermögen bzw. zur Eigenkapitalvorfiananzierung von zu initiiierenden Fonds.

### [35] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beruhen im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

### [36] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	732	521
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	9
	<b>742</b>	<b>530</b>

Die in 2017 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen die abgegrenzten Tantiemeansprüche der Vorstände aus den Jahren 2015 bis 2017.

Der Anspruch auf Auszahlung der Tantieme entsteht für die Mitglieder des Vorstands jeweils wie folgt: Der Anspruch auf 49 Prozent der 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 fällig.

### [37] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Kaufpreisanpassung	3.843	3.842
Erhaltene Anzahlung	1.362	45
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	803	1.096
Ausstehende Eingangsrechnungen	1.092	582
Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten	469	0
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	374	278
Darlehen	335	1.000
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	73	85
Übrige Verbindlichkeiten	777	100
	<b>9.128</b>	<b>7.028</b>

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 potenziellen Umwandlung der Gesellschaften in steuerlich transparente Personengesellschaften.

Die erhaltenen Anzahlungen resultieren aus bereits erhaltenen Kaufpreiszahlungen für Zweitmarkttransaktionen, deren Übergang von Nutzen und Lasten kurz nach dem Berichtsstichtag liegt.

Die Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten resultieren aus einem geschlossenen System, welches als Serviceleistung im Rahmen des Center Managements betrieben wird. Es handelt sich hierbei um die noch nicht eingelösten Geschenkkarten, welche sich im Umlauf befinden.

Der als Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ausgewiesene Betrag zum Bilanzstichtag betrifft im Wesentlichen nicht in Anspruch genommene Urlaubstage sowie Ansprüche aufgrund von Bonuszahlungen.

Zum 8. Juni 2017 wurden von diversen Gesellschaften, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, kurzfristige Darlehen in Summe von 370 TEUR aufgenommen. Die Darlehen sind jeweils mit einer Frist von 14 Tagen zum Monatsende durch die Darlehensgeberin oder -nehmerin kündbar, wobei die ausstehenden Darlehensvaluten mit 180 Basispunkten zzgl. Euribor p. a. verzinst werden. Die Darlehensverträge sehen Zinszahlungen zum 30. Dezember eines jeden Kalenderjahres (bzw. des nächsten Geschäftstags) vor. Zum Bilanzstichtag beläuft sich der Buchwert der Darlehensverbindlichkeit nach einer Teilrückführung auf 335 TEUR.

### [38] Sonstige übrige Verbindlichkeiten

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten bestehen zum einen aus Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 1.070 TEUR (Vorjahr: 902 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Beiträgen in Höhe von 42 TEUR (Vorjahr: 32 TEUR).

**[39] Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten**

Kategorien von Finanzinstrumenten (es liegen folgende Kategorien an Finanzinstrumenten im Berichtsjahr mit ihren jeweiligen Buchwerten vor).

in TEUR	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte		Kredite und Forderungen		Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		Finanzielle Schulden (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		Maximales Kreditausfallrisiko / Buchwert	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>										
Forderungen gegen nahestehende Personen	0	0	2.893	2.790	0	0	0	0	2.893	2.790
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	573	571	28.877	44.982	0	0	29.449	45.553
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>										
Gesellschaftsanteile	6.648	9.456	0	0	0	0	0	0	6.648	9.456
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE</b>										
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	8.128	3.255	0	0	0	0	8.128	3.255
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	763	803	0	0	0	0	763	803
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	4.092	7.368	0	0	0	0	4.092	7.368
<b>ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE</b>										
	0	0	14.292	21.604	0	0	0	0	14.292	21.604

in TEUR	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte		Kredite und Forderungen		Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		Finanzielle Schulden (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		Maximales Kreditausfallrisiko/ Buchwert	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>										
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0	0	2.023	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	35.626	33.268	35.626	33.268
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>										
Unternehmensanleihe	0	0	0	0	0	0	0	20.218	0	20.218
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0	0	1.124	3.253	1.124	3.253
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	0	0	0	0	0	0	742	529	742	529
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	0	0	0	0	0	0	2.715	1.920	2.715	1.920
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0	12.714	8.171	12.714	8.171
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	9.127	7.028	9.127	7.028
<b>NETTOERGEBNIS</b>										
Erfolgswirksam	261	124	1	23	0	0	221	0	483	147
Erfolgsneutral	0	0	0	0	-378	3.261	0	0	-378	3.261

Infolge der Kurzfristigkeit der kurzfristigen Kredite und Forderungen stellen ihre Buchwerte naturgemäß eine Annäherung an deren 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, Kontokorrentkrediten 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 2017 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 Verbind-

lichkeiten wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows unter Verwendung von derzeit für Fremdkapital zu vergleichbaren Konditionen, Ausfallrisiken und Restlaufzeiten verfügbaren Zinssätzen geschätzt. Aufgrund des kurzen Zeitraums zwischen dem Bilanzstichtag und der Fälligkeit der Anleihe bestand kein wesentlicher Unterschied zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Anleihe.

Der beizulegende Zeitwert der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte beinhaltet im Wesentlichen nicht beherrschende Anteile 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 erhaltenden 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 2017 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. Es wird in Zahlungsströme aus operativer Geschäftstätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden.

Die originäre Geschäftstätigkeit der Hahn Gruppe sieht den Erwerb von Immobilien bzw. immobilienführenden Gesellschaften vor dem Hintergrund der weiteren Veräußerung an Anleger vor. Sofern eine Beherrschung nach IFRS über diese immobilienführende Gesellschaft angenommen wird, findet der Ausweis der damit verbundenen Zahlungsströme nach IAS 7 unter der Investitionstätigkeit als Erwerb bzw. Veräußerung von Tochterunternehmen statt. Vor dem Hintergrund eines klaren Bildes der Finanzlage wurden diese Zahlungsströme in den Mittelab- bzw. -zuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Folgenden in einer verkürzten Form abgebildet und erläutert:

in TEUR	2017	2016
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.514</b>	<b>4.089</b>
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows	3.555	4.286
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-499	-148
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Gesellschaftsanteile	-12.626	-21.884
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	3.305	27.452
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	-5.315	-1.682
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	8.640	7.961
Zinsen, Steuern und Ausschüttungen	942	-110
<b>Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.516</b>	<b>19.964</b>
Zahlungsströme immaterielle Vermögenswerte	-167	-61
Zahlungsströme Sachanlagen	-115	-807
Zahlungsströme aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-2.142	-2.738
Zahlungsströme aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	16.961	-3.037
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	0	-2.338
<b>Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>14.537</b>	<b>-8.982</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.000	2.249
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-23.818	-137
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-2.470	-3.250
An die Minderheitsgesellschafter gezahlte Dividenden	-77	0
<b>Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-24.365</b>	<b>-1.138</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-7.312</b>	<b>9.844</b>
<b>Finanzmittelfonds 01.01.</b>	<b>21.604</b>	<b>11.760</b>
<b>Finanzmittelfonds 31.12</b>	<b>14.292</b>	<b>21.604</b>

Der Rückgang des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert weitgehend aus Anbindung zweier Objekte mit Liegenschaften in Delmenhorst bzw. Bergneustadt, welche für den Publikumsvertrieb in 2018 bestimmt sind.

Die Mittelzuflüsse waren im abgelaufenen Geschäftsjahr stark durch die Einbringung von zuvor im Bestand gehaltenen Anteilen an Sondervermögen in ein neu etabliertes Investmentvermögen geprägt. Diese Anteile wurden zuvor als Sicherheiten für die im Jahr 2012 initiierte Unternehmensanleihe hinterlegt und mit Rückführung der Anleihe wieder frei verfügbar.

Die planmäßige Tilgung der Unternehmensanleihe Anfang Oktober 2017 in Höhe von 20.000 TEUR prägte die negativen Cashflows aus Finanzierungstätigkeit erheblich.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2017 sind zweckbestimmte Mittel enthalten, welche zum Stichtag ausschließlich aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe in Höhe von 700 TEUR (Vorjahr: 1.239 TEUR) gebunden sind. Im Vorjahr waren in dieser Position noch für die Unternehmensanleihe verpfändete Ausschüttungen enthalten.

Nachfolgend werden die Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeit dargestellt:

in TEUR	Kurzfristige Unternehmensanleihe	Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
<b>STAND ZUM 31.12.2016</b>	<b>20.000</b>	<b>1.794</b>	<b>31.000</b>	<b>2.023</b>
Cashflows	-20.000	-1.794	2.000	-2.023
<b>STAND ZUM 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.000</b>	<b>0</b>

## X. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Hahn AG selbst wird nach den uns mitgeteilten Beteiligungshöhen zu 59,4 Prozent von der HAHN-Holding GmbH (als oberstes beherrschendes Unternehmen) und deren Gesellschafter beherrscht. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrscht bzw. maßgeblich beeinflusst werden, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Hahn AG sowie die assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

### Zweitmarkttransaktionen

Michael Hahn hat 25 Anteile an von der Hahn Gruppe initiierten geschlossenen Immobilienfonds an die HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH zu einem Gesamtkaufpreis von rd. 98 TEUR veräußert. Dies erfolgte jeweils vor dem Hintergrund des Wechsels der Geschäftsführung. Die Höhe der Beteiligungen befand sich in einer Bandbreite von 0,0032 bis 0,1 Prozent und wurde zu marktgerechten Konditionen durchgeführt.

### Sonstiges

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

in TEUR	Zinserträge		Zinsaufwendungen		Forderungen	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	66	49	0	0	2.893	2.790
Sonstige nahestehende Personen	0	0	0	0	247	94

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2017 und 2016 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

#### Bilanz

in TEUR	2017	2016
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	515	712
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10

#### Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	2017	2016
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.271	1.788

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von 1.614 TEUR (Vorjahr: 1.813 TEUR). Bezüglich der Entwicklung der Forderungen gegen und der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben [26] und [36] in Abschnitt VIII. Die Beziehungen resultieren im Wesentlichen aus Dienstleistungsverträgen über Managementaufgaben, welche marktüblichen Konditionen entsprechen. Der Rückgang des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen ist im Wesentlichen auf die Abwertung des At-Equity-Wertes eines Startup-Unternehmens zurückzuführen.

#### Beziehungen zu anderen nahestehenden Unternehmen und Personen sowie die Konditionen der Geschäftsvorfälle

##### ERHALTENE UND AUSGEREICHTE DARLEHEN

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat Herrn Michael Hahn mit Darlehensvertrag vom 6. Dezember 2016 ein zweckgebundenes, endfälliges Darlehen in Höhe von bis zu 440 TEUR mit einer festen Laufzeit von 66 Monaten, ab Auszahlung der letzten Tranche, gewährt. Mit dem Abruf der letzten Tranche im Geschäftsjahr 2017 ist das Darlehen bis zum Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Die Verzinsung beläuft sich auf 2 Prozent p. a. Die Darlehensgewährung diente der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem als Pluswertfonds geplanten Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kitzingen im Interesse der Hahn Gruppe.

Mit Darlehensvertrag vom 1. September 2016 wurde Herrn Michael Hahn ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 265 TEUR

gewährt, welches ebenfalls der Aufstockung der Beteiligung an einem Fonds mit einer Liegenschaft in Bad Soden-Salmünster bzw. dessen Kapitalerhöhung im Interesse der Hahn Gruppe galt. Die Konditionen sehen eine feste Laufzeit des Darlehens mit 66 Monaten ab Auszahlung der letzten Tranche sowie einer Verzinsung von 2 Prozent p. a. vor. In Anbetracht des Abrufs der letzten Tranche zum 13. Oktober 2016 ist der Darlehensbetrag bis April 2022 zurückzuzahlen.

Mit gleichen Konditionen und Laufzeit wurde Herrn Michael Hahn mit Vertrag vom 1. September 2016 ein dem oben vergleichbares zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 280 TEUR für ein Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kirchen gewährt. Auch wurde die letzte Tranche am 13. Oktober 2016 ausgezahlt, sodass die Rückzahlung des Darlehens im April 2022 fällig ist.

Für die im Interesse der Hahn Gruppe stattgefundenen Aufstockung der Anteile an dem Investmentvermögen, mit einer Liegenschaft in Jülich, wurde Herrn Michael Hahn ein zweckgebundenes Darlehen bis zu einer Höhe von 288 TEUR und einer Laufzeit von 126 Monaten (voraussichtlich bis Ende November 2026) und einer Verzinsung von 2 Prozent p. a. gewährt.

Im Nachgang zum Joint-Venture-Vertrag zum Erwerb des RREBO-Portfolios vom 29. Oktober 2015 wurde vereinbart, dass jeder der Joint-Venture-Partner Herrn Michael Hahn, der in fünf Objektgesellschaften dieses Portfolios als Minderheitsgesellschafter verblieb, ein Darlehen in Höhe von jeweils 396 TEUR gewährt. Diese endfälligen Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 und werden mit 1 Prozent p. a. verzinst. Eine anteilige Rückführung des Darlehens ist vertragsgemäß im Geschäftsjahr in Höhe der erhaltenen Ausschüttungen durchgeführt worden.

Mit Datum vom 10. September 2014 wurde Herrn Michael Hahn ein weiteres zweckgebundenes Darlehen in Höhe von 787 TEUR zur Finanzierung der Kapitalerhöhung an einer Objektgesellschaft in Hunsrück 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 Monate und ist im März 2020 zur Rückzahlung fällig. Das Darlehen ist mit 3 Prozent p.a. bis zur Rückzahlung verzinslich.

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.

Zur Sicherung der oben genannten (mit Ausnahme des im Zusammenhang mit dem RREBO-Portfolio gewährten) Darlehen wurden die jeweiligen Gesellschaftsanteile zugunsten der Hahn AG verpfändet.

#### BÜRGSCHAFTEN

Es wurden im Berichtsjahr keine Bürgschaften außerhalb des Konzerns begründet.

#### SONSTIGES

Des Weiteren hat die Hahn AG zwei Mietverträge mit Frau Andrea Hahn am 31. März 2017 sowie am 28. Dezember 2017 zur Anmietung von Lagerflächen und Büroräumen in der Buddestraße 18-20 abgeschlossen. Dies erfolgte zu marktüblichen Konditionen mit einer Laufzeit von 3 Monaten mit Verlängerung um ein weiteres Quartal bzw. einer festen Laufzeit von 60 Monaten und automatischer Verlängerung um 3 Jahre, wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt wird.

#### VERGÜTUNGEN DER PERSONEN IN SCHLÜSSELPOSITIONEN DES KONZERNES

##### Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats

in TEUR	2017	2016
Dr. Eckart John von Freyend	71	56
Joachim Loh	57	38
Stefan Brendgen (Vorjahr: anteilig ab 26. Mai 2016)	43	21
Helmut Zahn (Vorjahr: anteilig ab 26. Mai 2016)	43	21
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk (anteilig bis 25. Mai 2016)	0	28
Robert Löer (anteilig bis 25. Mai 2016)	0	10
Bärbel Schomberg (anteilig bis 25. Mai 2016)	0	8
Wolfgang Erbach (anteilig bis 25. Mai 2016)	0	8
	<b>214</b>	<b>190</b>

##### Feste Bezüge des Vorstands

in TEUR	2017	2016
Michael Hahn	430	430
Thomas Kuhlmann	387	387
	<b>817</b>	<b>817</b>

##### Variable Bezüge des Vorstands

in TEUR	2017	2016
Michael Hahn	421	271
Thomas Kuhlmann	421	271
	<b>842</b>	<b>542</b>

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2017 einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse erreicht wurden. Die Ermittlung dessen richtet sich nach 8 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der ein EBT von 4 Mio. Euro übersteigt, und 10 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der ein EBT von 5 Mio. Euro übersteigt. Die Tantiemeansprüche sind im Hinblick auf deren Fälligkeit zur Zahlung an die Erreichung von Ergebniszielen in Folgejahren gebunden (siehe hierzu [36]).

Die von der Hahn AG für die aktiven Vorstände übernommenen jährlichen Prämien für Unfallversicherungen belaufen sich in Summe auf unter 1 TEUR.

## 2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

### Haftungsverhältnisse

in TEUR	2017	2016
Bankbürgschaften	3.066	3.066
Verwertungsgarantien	0	22
	<b>3.066</b>	<b>3.088</b>

Zum 31. Dezember 2017 besteht keine Patronatserklärung außerhalb des Konsolidierungskreises.

### 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 2017 bestehen folgende künftige Mindestleasingzahlungspflichten aufgrund von Operating-Leasingverhältnissen:

in TEUR	2017	2016
Fällig im Folgejahr	1.338	1.091
Fällig in 2 – 5 Jahren	3.376	2.711
Fällig > 5 Jahre	0	246
<b>Künftige Zahlungen Operating Leases</b>	<b>4.714</b>	<b>4.048</b>

### Verpflichtungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen und Mietkaufverträgen

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

Gemäß den abgeschlossenen Leasingverträgen sind die Leasingobjekte bis zur vollständigen Zahlung weiterhin Eigentum der Leasinggeber.

## 3. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten umfassen verzinsliche Darlehen von Geschäftspartnern, Kontokorrentlinien von Banken, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Zweitmarkttransaktionen des Konzerns sowie kurzfristiger Eigenkapitalvorfinanzierungen bei der Anbindung von Objekten des großflächigen Einzelhandels im Rahmen von Share Deals. 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.

Geschäftsverbindungen werden lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern eingegangen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen weitgehend gegen die von der Hahn Gruppe initiierten Investmentvermögen, wohingegen die Hahn Gruppe ebenfalls das Portfolio als auch Fondsmanagement innehat.

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 beraten und dem Konzern ein angemessenes Rahmenkonzept zur Steuerung von Finanzrisiken vorgeben. 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 diesen 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.

Die wesentlichen von der Hahn Gruppe gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich weitgehend auf Anteile an Investmentvermögen, welche dem Marktrisiko der preisstabilen Immobilien ausgesetzt sind. Im Hinblick auf eine Sensitivitätsanalyse wird auf II.3.5 verwiesen.

**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 (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 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 Liquiditätsengpases 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 (inklusive Zins- und Tilgungsleistungen). In den Klammern befinden sich die Vorjahreswerte.

in TEUR	<i>bis 1 Jahr</i>	<i>1 Jahr bis 3 Jahre</i>	<i>&gt; 3 Jahre</i>	<i>Gesamt- summe</i>
Finanzverbindlichkeiten	10.969 (32.059)	34.988 (34.255)	0 (409)	45.958 (66.722)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.897 (8.271)	0 (249)	0 (0)	10.897 (8.520)
<b>Gesamt</b>	<b>21.866 (40.330)</b>	<b>34.988 (34.503)</b>	<b>0 (409)</b>	<b>56.854 (75.242)</b>

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Zinszahlungen für Darlehen sowie aus den für die Anleihe fälligen Kuponzahlungen. Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Kaufpreisanpassungen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus fälligen Darlehen und Zinszahlungen zusammen.

#### 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 Paketkäufe 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 2017 durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf (im Vorjahr: Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf), berechnete Gesamthonorar betrug 184 TEUR (Vorjahr: 200 TEUR). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2017 183 TEUR (Vorjahr: 200 TEUR) und auf sonstige Leistungen 1 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR).

#### 5. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

Die folgenden neuen bzw. geänderten Standards bzw. Interpretationen wurden vom IASB bereits verabschiedet, sind aber noch nicht verpflichtend in Kraft getreten bzw. noch nicht in europäisches Recht übernommen worden. Die Gesellschaft hat die Regelungen nicht vorzeitig angewandt.

IFRS 9	Finanzinstrumente <sup>2</sup>
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden <sup>2</sup> und die zugehörigen Klarstellungen <sup>2</sup>
IFRS 16	Leases <sup>3</sup>
ÄNDERUNGEN AN IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung <sup>2,5</sup>
JÄHRLICHE VERBESSERUNGEN AN DEN IFRS	Zyklus 2014 – 2016 <sup>1 bzw. 2, 5</sup> Zyklus 2015 – 2017 <sup>5</sup>
ÄNDERUNGEN AN IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien <sup>2, 5</sup>
IFRIC 22	Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen <sup>2, 5</sup>
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung <sup>3, 5</sup>

<sup>1</sup>Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder ab dem 1. Januar 2017 beginnen.

<sup>2</sup>Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder ab dem 1. Januar 2018 beginnen.

<sup>3</sup>Anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder ab dem 1. Januar 2019 beginnen.

<sup>4</sup>Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben.

<sup>5</sup>Ein EU-Endorsement steht noch aus.

#### IFRS 9 Finanzinstrumente

IFRS 9 Finanzinstrumente enthält Vorschriften für den Ansatz, die Bewertung und Ausbuchung sowie für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Der IASB hat die finale Fassung des Standards im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten am 24. Juli 2014 veröffentlicht. Damit kann die bisher unter IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung vorgenommene Bilanzierung von Finanzinstrumenten nunmehr vollständig durch die Bilanzierung unter IFRS 9 ersetzt werden. Die nunmehr veröffentlichte Version von IFRS 9 ersetzt alle vorherigen Versionen. Die zentralen Anforderungen des finalen IFRS 9 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- » Gegenüber dem Vorgängerstandard IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung sind die Anforderungen von IFRS 9 zum Anwendungsbereich und der Ein- und Ausbuchung weitestgehend unverändert.
- » Die Regelungen von IFRS 9 sehen im Vergleich zu IAS 39 jedoch ein neues Klassifizierungsmodell für finanzielle Vermögenswerte vor.
- » Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen.

Die Kategorisierung ergibt sich dabei in Abhängigkeit sowohl der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch des Geschäftsmodells, in dem das Instrument gehalten wird. In Abhängigkeit von der Ausprägung dieser Bedingungen ergibt sich eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode (AC-Kategorie), zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden (FVTOCI-Kategorie), oder zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen erfolgswirksam erfasst werden (FVTPL-Kategorie). Grundsätzlich handelt es sich somit um Pflichtkategorien. Darüber hinaus stehen den Unternehmen jedoch vereinzelte Wahlrechte zur Verfügung.

- »» Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die bestehenden Vorschriften hingegen weitgehend in IFRS 9 übernommen. Die einzige wesentliche Neuerung betrifft finanzielle Verbindlichkeiten in der Fair-Value-Option. Für sie sind Fair-Value-Schwankungen aufgrund von Veränderungen des eigenen Ausfallrisikos im sonstigen Ergebnis zu erfassen.
- »» Das neue Wertminderungsmodell in IFRS 9 sieht drei Stufen vor, welche die Höhe der zu erfassenden Verluste und die Zinsvereinnahmung künftig bestimmen. Danach sind bereits bei Zugang erwartete Verluste in Höhe des Barwerts eines erwarteten 12-Monats-Verlusts zu erfassen (Stufe 1). Liegt eine signifikante Erhöhung des Ausfallrisikos vor, ist die Risikovorsorge bis zur Höhe der erwarteten Verluste der gesamten Restlaufzeit aufzustocken (Stufe 2). Mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung hat die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts (Buchwert abzüglich Risikovorsorge) zu erfolgen (Stufe 3).
- »» Die überarbeiteten Vorschriften für die Bilanzierung von allgemeinen Sicherungsbeziehungen beinhalten weiterhin die drei Arten von Hedge Accounting, die auch im IAS 39 verfügbar sind. Die Vorschriften in IFRS 9 bieten aber mehr Möglichkeiten für die Anwendung der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen und ermöglichen es den Bilanzierenden, ihre Tätigkeiten auf dem Gebiet des Risikomanagements besser im Abschluss widerzuspiegeln. Die wesentlichen Änderungen betreffen den erweiterten Umfang infrage kommender Grund- und Sicherungsgeschäfte sowie neue Vorschriften zur Effektivität von Sicherungsbeziehungen, insbesondere den Wegfall des bisherigen 80-125-Prozent-Korridors.
- »» Neben umfangreichen Übergangsvorschriften ist IFRS 9 auch mit umfangreichen Offenlegungsvorschriften sowohl bei Übergang als auch in der laufenden Anwendung verbunden. Neuerungen im Vergleich zu IFRS 7 Finanzinstrumente: Anhangangaben ergeben sich vor allem aus den Regelungen zu Wertminderungen.

IFRS 9 gilt erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Mit Ausnahme der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften ist der Standard rückwirkend anzuwenden, jedoch ist die Angabe von Vergleichsinformationen nicht erforderlich. Die Vorschriften für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften sind im Allgemeinen bis auf wenige Ausnahmen prospektiv anzuwenden. Die Hahn Gruppe wird den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anwenden. Im Geschäftsjahr 2017 hat die Hahn Gruppe eine umfassende Bewertung der Auswirkungen aller drei Aspekte von IFRS 9 durchgeführt. Diese vorläufige Beurteilung basiert auf aktuell verfügbaren Informationen und kann sich aufgrund weiterer detaillierter Analysen oder zusätzlicher angemessener und belastbarer Informationen, die dem Konzern in der Zukunft zur Verfügung gestellt werden, ändern. Insgesamt rechnet die Hahn Gruppe mit überschaubaren Auswirkungen auf ihre Bilanz und das Eigenkapital. Die Effekte ergeben sich weitgehend aus den bisher erfolgsneutral abgebildeten Bewertungen, welche künftig direkt ergebniswirksam zu vereinnahmen sind.

#### (A) KLASSIFIZIERUNG UND BEWERTUNG

Der Konzern rechnet bei der Anwendung der Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften von IFRS 9 mit überschaubaren Auswirkungen auf ihre Bilanz oder das Eigenkapital. Sie geht davon aus, dass alle zum beizulegenden Zeitwert gehaltenen finanziellen Vermögenswerte weiterhin zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Diese sind jedoch als Fair Value through Profit & Loss zu kategorisieren und hätten somit im Geschäftsjahr 2017 zu einer Verschiebung der im sonstigen Ergebnis erfassten Fair-Value-Änderung von 1.522 TEUR in das laufende Ergebnis geführt.

Anteile, die derzeit als zur Veräußerung verfügbar gehalten und deren Gewinne bzw. Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden indes erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dadurch erhöht sich die Volatilität des ausgewiesenen Gewinns bzw. Verlusts. Die derzeit im kumulierten sonstigen Ergebnis enthaltene Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte wird in den Eröffnungssaldo der Gewinnrücklagen umgegliedert.

Die Hahn Gruppe hält keine wesentlichen Eigenkapitaltitel, sodass die Wertänderungen des beizulegenden Zeitwerts im laufenden Ergebnis zu keinen relevanten Auswirkungen führen werden. Die Hahn Gruppe ist daher der Ansicht, dass die Anwendung von IFRS 9 dennoch überschaubare Auswirkungen auf den Abschluss hat. Sollte der Konzern dieses Wahlrecht dennoch anwenden, würden die Veränderungen zum beizulegenden Zeitwert ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis abgebildet werden.

Kredite und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden gehalten, um die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf das ausstehende Nominal darstellen. Daher rechnet die Hahn Gruppe damit, dass diese nach IFRS 9 auch weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Hahn Gruppe wird jedoch die Merkmale der vertraglich vereinbarten Cashflows dieser Instrumente noch detaillierter untersuchen, bevor eine abschließende Würdigung getroffen werden kann, ob alle diese Finanzinstrumente die Kriterien für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten nach IFRS 9 erfüllen.

#### (B) WERTMINDERUNG

Nach IFRS 9 sind von der Hahn Gruppe erwartete Kreditverluste (Expected Credit Losses = ECL) aus allen ihren Schuldtiteln, Krediten und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entweder auf Grundlage des 12-Monats-ECL oder des Gesamtlaufzeit-ECL zu bemessen. Die Hahn Gruppe beabsichtigt, den vereinfachten Ansatz anzuwenden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sein sollten, und den Gesamtlaufzeit-ECL aus allen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu erfassen.

Die Hahn Gruppe rechnet zwar aufgrund der Nichtbesicherung ihrer Kredite und Forderungen mit wesentlichen Auswirkungen, welches jedoch durch die Höhe und den Charakter der Posten weitgehend kompensiert wird, sodass die Auswirkungen in Summe auf ihr Eigenkapital eher marginal sein werden.

#### (C) BILANZIERUNG VON SICHERUNGSGESCHÄFTEN

Die Hahn Gruppe verfügt derzeit über keine Sicherungsbeziehungen, sodass mögliche Auswirkungen aufgrund der Neuerungen nicht weiter analysiert worden sind.

#### IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Erlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlussstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. IFRS 15 ist grundsätzlich auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden. Eine Ausnahme bilden die folgenden Verträge:

- » Leasingverhältnisse, die unter IAS 17 Leasingverhältnisse fallen;
- » Finanzinstrumente und andere vertragliche Rechte oder Pflichten, die unter IFRS 9 Finanzinstrumente, IFRS 10 Konzernabschlüsse, IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen, IAS 27 Separate Abschlüsse oder IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures fallen;
- » Versicherungsverträge im Anwendungsbereich von IFRS 4 Versicherungsverträge; und
- » nicht finanzielle Tauschgeschäfte zwischen Unternehmen in derselben Branche, die darauf abzielen, Veräußerungen an Kunden oder potenzielle Kunden zu erleichtern.

Der neue Standard sieht im Gegensatz zu den aktuell gültigen Vorschriften ein einziges, prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell vor, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Gemäß diesem fünfstufigen Modell ist zunächst der Vertrag mit dem Kunden zu bestimmen (Schritt 1). In Schritt 2 sind die eigenständigen Leistungsverpflichtungen im Vertrag zu identifizieren. Anschließend (Schritt 3) ist der Transaktionspreis zu bestimmen, wobei explizite Vorschriften zur Behandlung von variablen Gegenleistungen, Finanzierungskomponenten, Zahlungen an den Kunden und Tauschgeschäften vorgesehen sind. Nach der Bestimmung des Transaktionspreises ist in Schritt 4 die Verteilung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen vorzunehmen. Basis hierfür sind die Einzelveräußerungspreise der einzelnen Leistungsverpflichtungen. Abschließend (Schritt 5) kann der Erlös erfasst werden, sofern die Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen erfüllt wurde. Voraussetzung hierfür ist die Übertragung der Verfügungsmacht an der Ware bzw. der Dienstleistung auf den Kunden.

Bei Abschluss eines Vertrags ist nach IFRS 15 festzustellen, ob die aus dem Vertrag resultierenden Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Dabei ist zunächst anhand bestimmter Kriterien zu klären, ob die Verfügungsmacht an der Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum übertragen wird. Ist dies nicht der Fall, ist der Erlös zu dem Zeitpunkt zu erfassen, an dem die Verfügungsmacht auf den Kunden übergeht. Indikatoren hierfür sind beispielsweise rechtlicher Eigentumsübergang, die Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken oder eine formelle Abnahme. Wird die Verfügungsmacht hingegen über einen Zeitraum übertragen, darf eine Erlösrealisierung über den Zeitraum nur dann erfolgen, sofern der Leistungsfortschritt mithilfe von input- oder outputorientierten Methoden verlässlich ermittelbar ist. Neben den allgemeinen Erlöserfassungsgrundsätzen enthält der Standard detaillierte Umsetzungsleitlinien zu Themen wie Veräußerungen mit Rückgaberecht, Kundenoptionen auf zusätzliche Güter oder Dienstleistungen, Prinzipal-Agenten-Beziehungen sowie Bill-and-Hold-Vereinbarungen. In den Standard wurden außerdem neue Leitlinien zu den Kosten zur Erfüllung und Erlangung eines Vertrags sowie Leitlinien zu der Frage, wann solche Kosten zu aktivieren sind, aufgenommen. Kosten, die die genannten Kriterien nicht erfüllen, sind bei Anfall als Aufwand zu erfassen.

Schließlich enthält der Standard neue, umfangreichere Vorschriften in Bezug auf Angaben, die zu den Erlösen im Abschluss eines IFRS-Berichtstatters zu leisten sind. Insbesondere sind qualitative sowie quantitative Angaben zu jedem der folgenden Punkte zu machen:

- » seine Verträge mit Kunden,
- » wesentliche Ermessensentscheidungen und deren Änderungen, die bei der Anwendung der Erlösvorschriften auf diese Verträge getroffen wurden,
- » jegliche Vermögenswerte, die aus aktivierten Kosten für die Erlangung und die Erfüllung eines Vertrags mit einem Kunden resultieren.

Der neue Standard zu Umsatzerlösen wird alle derzeit bestehenden Vorschriften zur Umsatzrealisierung nach IFRS ersetzen. Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, ist entweder die vollständige retrospektive Anwendung oder eine modifizierte retrospektive Anwendung vorgeschrieben. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Der Konzern beabsichtigt, den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden. Die im Geschäftsjahr 2017 stattgefundenen Analyse der derzeitigen Geschäftsvorfälle und Transaktionen der Hahn Gruppe hat ergeben, dass die Neuerungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage haben werden. Infolgedessen wird auf eine Quantifizierung der Auswirkungen verzichtet.

Aus dem Geschäftsmodell der Hahn Gruppe werden die folgenden wesentlichen Umsatzerlöse generiert:

#### (A) PLATZIERUNG VON FONDS

Verträge, bei denen der Verkauf als auch die Abwicklung der Einzelhandelsimmobilien die einzige Leistungsverpflichtung darstellen, werden sich voraussichtlich nicht auf den Konzernabschluss auswirken. Der Konzern rechnet damit, dass die Umsatzrealisierung zu einem Zeitpunkt erfolgt, an dem die Verfügungsgewalt über den Vermögenswert auf die neuen Anleger übergeht. Dies ist im Allgemeinen bei dem vertraglich geregelten Übergang von Nutzen und Lasten der Fall.

#### (B) ERBRINGUNG VON DIENSTLEISTUNGEN

Der Konzern erbringt immobilien- und fondsnahe Dienstleistungen. Diese Dienstleistungen werden in der Regel einzeln in Verträgen mit den Fonds als Kunden veräußert. Der Konzern ist vorläufig zu der Einschätzung gelangt, dass die Dienstleistungen über einen Zeitraum erbracht werden, da den Fonds der Nutzen aus der Leistung des Konzerns zufließt und er diesen gleichzeitig verbraucht. Daher rechnet der Konzern nicht mit wesentlichen Auswirkungen aus diesen Dienstleistungsverträgen.

#### IFRS 16 Leasingverhältnisse

IFRS 16 wurde im Januar 2016 veröffentlicht und ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse – Anreize und SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen. IFRS 16 legt die Grundsätze für Ansatz, Bewertung, Darstellung und Angabepflichten bezüglich von Leasingverhältnissen fest und verpflichtet Leasingnehmer, alle Leasingverhältnisse nach einem einzigen Modell ähnlich der Bilanzierung von Finanzierungsleasingverhältnissen nach IAS 17 zu erfassen. Der neue Standard enthält zwei Ausnahmen von der Pflicht zur bilanziellen Erfassung für Leasingnehmer: Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse (d. h. Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von

12 Monaten oder weniger). Zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst der Leasingnehmer eine Verbindlichkeit zur Leistung von Leasingzahlungen (d. h. die Leasingverbindlichkeit) sowie einen Vermögenswert für das gewährte Recht, den Leasinggegenstand während der Laufzeit des Leasingverhältnisses zu nutzen (d. h. das Nutzungsrecht am Leasinggegenstand). Leasingnehmer müssen den Zinsaufwand für die Leasingverbindlichkeit und den Abschreibungsaufwand für das Nutzungsrecht am Leasinggegenstand gesondert erfassen.

Zudem müssen Leasingnehmer bei Eintritt bestimmter Ereignisse (z. B. Laufzeitänderung des Leasingverhältnisses oder Änderung künftiger Leasingzahlungen infolge einer Änderung des für die Bestimmung der Leasingzahlungen verwendeten Indexes oder Zinssatzes) eine Neubewertung der Leasingverbindlichkeit vornehmen. Den Betrag der Neubewertung der Leasingverbindlichkeit werden Leasingnehmer im Allgemeinen als Anpassung des Nutzungsrechts am Leasinggegenstand erfassen.

Für Leasinggeber werden sich durch IFRS 16 bei der Bilanzierung im Wesentlichen keine Änderungen gegenüber dem aktuell gültigen IAS 17 ergeben. Leasinggeber werden alle Leasingverhältnisse auch künftig nach den Klassifizierungsgrundsätzen des IAS 17 einstufen und zwischen zwei Arten von Leasingverhältnissen unterscheiden: Operating-Leasingverhältnisse und Finanzierungsleasingverhältnisse. IFRS 16 verpflichtet Leasingnehmer und Leasinggeber im Vergleich mit IAS 17 zu ausführlicheren Angaben.

IFRS 16 ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, darf aber erst dann erfolgen, wenn das Unternehmen auch IFRS 15 anwendet. Leasingnehmer können bei der erstmaligen Anwendung des neuen Standards entweder einen vollständigen retrospektiven Ansatz oder einen modifizierten retrospektiven Ansatz wählen. Die Übergangsvorschriften von IFRS 16 räumen bestimmte Übergangserleichterungen ein.

Ab dem Geschäftsjahr 2019 hat die Hahn Gruppe als Operating-Leasingnehmer von Büroflächen, Kraftfahrzeugen und technischen Anlagen (siehe Abschnitt Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen) gesonderte Vermögenswerte und Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 zu bilanzieren. Dabei wird erwartet, dass die Bilanzansätze sich etwa auf dem Niveau der zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen (abgezinsten) zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen, zzgl. etwaiger noch nicht in diesen Werten enthaltenen Nebenkosten, belaufen werden. Künftige Mietzahlungen aus Leasingverhältnissen werden zu erhöhten Abschreibungs- bzw. Zinsaufwendungen führen. Infolge der Bilanzverlängerung wird sich die Eigenkapitalquote geringfügig reduzieren, was jedoch erwartungsgemäß durch etwaige andere kompensierende Effekte nicht von wesentlicher Bedeutung sein wird.

### Änderung an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. in ein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen

Die Änderungen befassen sich mit der Unstimmigkeit zwischen den Vorschriften von IFRS 10 und IAS 28 im Zusammenhang mit dem Verlust der Beherrschung über ein Tochterunternehmen, das an bzw. in ein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen veräußert oder eingebracht wird. Die Änderungen stellen klar, dass der Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten in derartigen Fällen vollständig zu erfassen ist, sofern die Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Alle Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder der Einbringung von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, sind nur bis zur Höhe des Anteils der nicht verbundenen anderen Investoren an dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zu erfassen. Das IASB hat den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung dieser Änderungen auf unbestimmte Zeit verschoben. Bei einer vorzeitigen Anwendung sind diese Änderungen prospektiv anzuwenden.

### Änderungen an IFRS 2 Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung

Die Änderungen beinhalten Klarstellungen zu folgenden Fragestellungen im Zusammenhang mit der Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich:

- » Bilanzierung in bar zu erfüllender anteilsbasierter Vergütungen, die eine Leistungsbedingung beinhalten: Entsprechend der Vorgehensweise bei anteilsbasierten Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente fließen künftig nur noch bestimmte Ausübungsbedingungen in die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ein, während sich andere nur über das Mengengerüst auswirken.
- » Klassifizierung anteilsbasierter Vergütungen, die mit Steuereinkauf erfüllt werden: Trotz der vom Unternehmen in bar zu leistenden Steuerzahlung ist unter bestimmten Voraussetzungen die gesamte anteilsbasierte Vereinbarung als Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente zu behandeln.
- » Bilanzierung von Modifizierungen anteilsbasierter Vergütungstransaktionen von Barausgleich hin zu Erfüllung in Eigenkapitalinstrumenten: Letztere sind in diesem Fall zum Änderungszeitpunkt zu bewerten, wobei die bilanzielle Erfassung der geänderten anteilsbasierten Vergütung im Eigenkapital proportional zum bereits abgelaufenen Erdienungszeitraum erfolgt.

Die Hahn Gruppe geht nicht davon aus, dass die Änderungen an IFRS 2 wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden, da die Gruppe weder in bar zu erfüllende anteilsbasierte Vergütungsprogramme noch anteilsbasierte Vergütungsprogramme aufgelegt hat.

### Jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2014–2016)

Standard	Art der Änderungen	Details der Änderungen
IFRS 1 Erstmalige Anwendung der IFRS	Streichung kurzfristiger Befreiungen für IFRS-Erstanwender	Streichung der befristeten Ausnahmen in den Textziffern E3 bis E7 des IFRS 1, da diese aufgrund Zeitablaufs nicht mehr anwendbar sind.
IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	Verhältnis der Angabevorschriften in IFRS 12 und IFRS 5	Klarstellung des Anwendungsbereichs des Standards durch Präzisierung, dass die Angabevorschriften in IFRS 12 auch für Beteiligungen gelten, die in den Anwendungsbereich von IFRS 5 fallen. Davon ausgenommen sind lediglich die in den Textziffern B10-B16 des IFRS 12 genannten Angaben.
IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	Bewertung auf Ebene einzelner Beteiligungen	Klarstellung, dass das Wahlrecht, eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture, die von einer Wagniskapitalgesellschaft oder einem anderen qualifizierenden Unternehmen gehalten wird, zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu bewerten, beim erstmaligen Ansatz für jede Beteiligung auf Einzelbeteiligungsgrundlage zur Verfügung steht. Eine entsprechende Klarstellung ist auch in IAS 28.36A erfolgt, wonach ein Unternehmen bei Anwendung der Equity-Methode auf Anteile an einer Investmentgesellschaft die auf Ebene der Investmentgesellschaft angewandte Bewertung zum beizulegenden Zeitwert beibehalten darf. Dieses Wahlrecht kann ebenfalls für jede Beteiligung einzeln ausgeübt werden.

Die Hahn Gruppe geht nicht davon aus, dass die Änderungen wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

### Änderungen an IAS 40 Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Die Änderungen an IAS 40 betreffen die Regelungen zu Übertragungen in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Eine Übertragung ist nur dann (zwingend) vorzunehmen, wenn eine Nutzungsänderung vorliegt, die dazu führt, dass eine Immobilie die Definition von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfüllt oder nicht mehr erfüllt. Die Nutzungsänderung muss sich dabei belegen lassen, d. h., es bedarf an Tatsachen angelegte objektiver Hinweise für das Vorliegen einer solchen Nutzungsänderung. Dabei ist es nicht ausreichend, wenn die Unternehmensleitung zu nächst nur eine Änderung in der Nutzung der Immobilie beabsichtigt.

Die in IAS 40.57 enthaltene, angepasste Aufzählung von Positivbeispielen in Bezug auf Nutzungsänderungen ist im Gegensatz zur bisherigen Regelung nicht mehr als abschließend anzusehen.

Die Änderungen an IAS 40 können überschaubare Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe haben, sofern zukünftig entsprechende Übertragungen auftreten.

### IFRIC 22 Fremdwährungstransaktionen und Vorauszahlungen

IFRIC 22 enthält nachfolgende Anwendungshinweise zur Bestimmung des Wechselkurses, wenn bei Fremdwährungstransaktionen Vorauszahlungen erfolgen.

Der Zeitpunkt der Transaktion zum Zweck der Bestimmung des Wechselkurses, der für die erstmalige Erfassung des zugehörigen Vermögenswerts, Aufwands oder Ertrags zu verwenden ist, ist der Zeitpunkt, an dem ein Unternehmen erstmalig einen nicht-monetären Vermögenswert bzw. eine nicht-monetäre Verbindlichkeit für die im Voraus geleistete bzw. erhaltene Gegenleistung bilanziert.

Sofern mehrere erhaltene oder geleistete Vorauszahlungen erfolgen, hat ein Unternehmen den Zeitpunkt der Transaktion für jede einzelne im Voraus geleistete bzw. erhaltene Gegenleistung zu bestimmen.

Der Konzern geht nicht davon aus, dass die Anwendung von IFRIC 22 aufgrund des ausschließlich in der Eurozone abgebildeten Geschäftsmodells zukünftig Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe haben wird.

### IFRIC 23 Unsicherheit bei der ertragsteuerlichen Behandlung

IFRIC 23 legt die Bilanzierung laufender und latenter Steuerschulden aus, bei denen Unsicherheiten hinsichtlich der ertragsteuerlichen Behandlung bestehen.

Solche Unsicherheiten entstehen, wenn die Anwendung des jeweils geltenden Steuerrechts auf eine spezifische Transaktion nicht eindeutig ist und daher (auch) von der Auslegung durch die Steuerbehörden abhängt, die dem Unternehmen bei der Aufstellung des Abschlusses jedoch nicht bekannt ist.

Ein Unternehmen berücksichtigt diese Unsicherheiten nur dann bei den bilanziell erfassten Steuerschulden oder -ansprüchen, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuerbeträge bezahlt oder erstattet werden. Dabei ist davon auszugehen, dass die Steuerbehörden ihr Recht zur Überprüfung erklärter Beträge ausüben werden und dabei vollständige Kenntnis aller zugehörigen Informationen besitzen.

Wenn sich Tatsachen und Umstände, die Grundlage für die Beurteilung der Unsicherheit waren, geändert haben oder bei Vorliegen neuer relevanter Informationen ist die Beurteilung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Die Anwendung von IFRIC 23 kann Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe haben, wenn zukünftig Transaktionen erfolgen, bei denen Unsicherheit hinsichtlich der ertragsteuerlichen Behandlung besteht.

## 6. Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat

DR. ECKART JOHN VON FREYEND, BAD HONNEF

- Aufsichtsratsvorsitzender -

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

Aufsichtsratsvorsitzender bei den folgenden Gesellschaften:

- »» Hamborner REIT AG, Duisburg (bis 26.04.2018)
- »» EUREF AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrats bei den folgenden Gesellschaften:

- »» Litos Immobilien AG, Pöcking
- »» Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn (stellvertretender Vorsitz) (bis 10.06.2017)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- »» Mitglied des Verwaltungsrats der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn

JOACHIM LOH, HAIGER

- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

Unternehmer sowie Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften:

- »» Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger
- »» Schulo Verwaltungs-GmbH, Haiger

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

- »» Dürr Dental AG, Bietigheim-Bissingen (bis 01.06.2017)

STEFAN BRENDGEN, MÖNCHEGLADBACH

- Mitglied des Aufsichtsrats -  
Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:

- TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (bis 31.12.2017)
- Aamundo Asset Management KGaA, Frankfurt am Main (ab 15.10.2017)
- Instone Real Estate Group N.V., Essen (ab 13.02.2018)

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

- IVG Immobilien AG, Bonn (bis 24.08.2017)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Board of Directors der Climeon AB, Stockholm, Schweden

HELMUT ZAHN, STARNBERG

- Mitglied des Aufsichtsrats -  
Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:

- Leifheit AG, Nassau/Lahn

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

- Flossbach von Storch AG, Köln (stellv. Vorsitz)

#### Vorstand

MICHAEL HAHN, BERGISCH GLADBACH

Betriebswirt  
- Vorstandsvorsitzender -

THOMAS KUHLMANN, DÜSSELDORF

Dipl.-Betriebswirt  
- Mitglied des Vorstands -

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

## 7. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Zur kurzfristigen Finanzierung von Anteilsrückkäufen der von der Hahn Gruppe initiierten Immobilienfonds wurden durch die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zwei kurzfristige Darlehen in Höhe von 4 Mio. Euro bzw. 6 Mio. Euro aufgenommen. Das Darlehen in Höhe von 4 Mio. Euro wurde durch den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Joachim Loh begeben und bei einer Laufzeit von vier Monaten zu 4,5 Prozent p. a. verzinst.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der Hahn AG für das Geschäftsjahr 2017 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 11.994.901,00 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 2.990.328,90 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,23 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet.

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 9.004.572,10 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2017 sind darüber hinaus keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Bergisch Gladbach, 9. April 2018

Der Vorstand

**Michael Hahn**  
Vorstandsvorsitzender

**Thomas Kuhlmann**  
Mitglied des Vorstands

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG, BERGISCH GLADBACH

## // Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- »» entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- »» vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

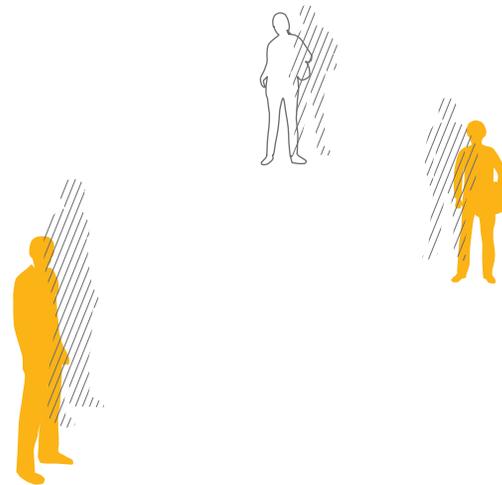
Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## // Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## // Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.



Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### // Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.



## // Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- » identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- » gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- » beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- » ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Be-

stätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 9. April 2018

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Uwe Rittmann**  
Wirtschaftsprüfer

**ppa. Martin Flür**  
Wirtschaftsprüfer



## KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES NACH HGB

	31.12.2017		31.12.2016	
	<i>in TEUR</i>	<i>in %</i>	<i>in TEUR</i>	<i>in %</i>
<b>AKTIVA</b>				
Immaterielles Anlagevermögen	41	0	71	0,1
Sachanlagen	462	1	542	0,8
Finanzanlagen	13.997	23	13.810	19,8
Vorräte	13	0	22	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	40.318	65	54.191	77,5
Liquide Mittel	7.344	11	1.250	1,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>62.176</b>	<b>100</b>	<b>69.886</b>	<b>100,0</b>
<b>PASSIVA</b>				
Eigenkapital	36.659	59	37.232	53
Rückstellungen	4.394	7	1.081	2
Verbindlichkeiten	21.123	34	31.573	45
<b>Bilanzsumme</b>	<b>62.176</b>	<b>100</b>	<b>69.886</b>	<b>100,0</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	2017	2016
Umsatzerlöse	2.553	898
Sonstige betriebliche Erträge	3.121	1.832
Gesamtleistung	5.674	2.730
Materialaufwand	-2.317	5
Personalaufwand	-4.065	-3.647
Übrige Aufwendungen	-5.763	-5.400
EBITD	-6.471	-6.312
Abschreibungen	-241	-265
EBIT	-6.712	-6.577
Finanzergebnis	9.695	8.328
Ergebnis vor Steuern	2.983	1.751
Steuern	-1.086	-846
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.897</b>	<b>905</b>

## MEHRJAHRESÜBERSICHT DES KONZERNES

	2017	2016	2015	2014	2013
Rohrertrag	32,2	28,7	23,1	19,1	21,5
EBIT	11,6	10	9,7	6,1	8,1
EBT	7,5	6,5	5,8	2,9	3,3
Konzernergebnis	4,5	4,1	4,9	2,4	2,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2,5	20	-10,6	0,4	3,6
Eigenkapitalquote in %	37,8	33,5	44,7	34	35,1
Assets under Management in Mrd. €	2,80	2,75*	2,45	2,35	2,4
Ergebnis je Aktie in €	0,35	0,33	0,38	0,18	0,2
Dividende je Aktie in €	0,23	0,19	0,25	0	0
Mitarbeiter Anzahl	134	119	77	72	69

\* Stichtag 31. Januar 2017

## 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 ist die Core-Plus-Strategie darauf ausgerichtet, 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.
- // **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-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio Management und das Risikomanagement von Investmentvermögen zuständig.
- // **FACHMARKT:** Einzelhandelsbetrieb, der ein auf eine Warengruppe beschränktes Non-Food-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.
- // **PLUSWERTFONDS:** Die von der HAHN Fonds Management GmbH aufgelegten geschlossenen Investmentvermögen für Privatkunden werden unter dem Namen „Pluswertfonds“ (PWF) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Die Standorte sind meist PKW-orientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.

## IMPRESSUM

// INHALTLICH VERANTWORTLICHER GEMÄSS § 10 ABSATZ 3 MDSTV  
Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

// KONZEPTION, LAYOUT  
Reinsicht Visuelle Gestaltung GmbH Köln, reinsicht.de

// GESTALTUNG, SATZ  
Friedrichs | GrafikDesignAgentur, friedrichs-grafikdesign.de

// FOTOS  
Hahn Gruppe



## 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](http://www.hahnag.de)