

Geschäftsbericht

Konzernlagebericht  
Konzernabschluss



# INHALT

---

<b>04</b>	Brief an die Aktionäre
<b>06</b>	Bericht des Aufsichtsrats
<b>10</b>	Konzernlagebericht 2020
<b>28</b>	Konzernabschluss 2020
<b>29</b>	Konzern-Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2020
<b>30</b>	Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020
<b>32</b>	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
<b>33</b>	Konzernkapitalflussrechnung
<b>34</b>	Konzernanhang 2020
<b>85</b>	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
<b>88</b>	Kurzfassung des Einzelabschlusses nach HGB
<b>89</b>	Mehrjahresübersicht des Konzerns
<b>90</b>	Impressum

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

---

**Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Freunde und Partner unseres Unternehmens, in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld ist die Hahn Gruppe erfolgreich auf ihrem Kurs geblieben. Das Neugeschäft war von einer stetigen Anlegernachfrage geprägt und die Ertragslage gestaltete sich erneut deutlich positiv. Damit wurde eine gute Ausgangsbasis für weiteres Wachstum geschaffen.**

Mit der Hahn-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH konnten wir 2020 rund 413 Mio. Euro Eigenkapital für Immobilieninvestments bei vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren einwerben. Dieser Wert liegt nur knapp unter der historischen Bestmarke von 445 Mio. Euro, die im Jahr 2019 erreicht worden ist. Rund 371 Mio. Euro der Kapitalzusagen wurden von institutionellen Investoren und weitere rund 42 Mio. Euro im Privatkundengeschäft gegeben.

Im Rahmen des Neugeschäfts wurden vier Immobilienfonds neu aufgelegt. Dabei handelte es sich im institutionellen Bereich um den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV, der in großflächige Handelsimmobilien investiert, sowie um den HAHN German Mixed-Use-Fund II, der mit dem Stadtteilcenter Hamburg-Eppendorf eine Mixed-Use-Immobilie akquiriert hat. Weiterhin hat sich die Hahn Gruppe ein Individualmandat mit einer deutschen Versicherungsgruppe gesichert. Im Privatkundengeschäft wurden zwei neue Publikums-AIF aufgelegt und jeweils vollständig platziert. Die Publikumsfonds PWF 175 und PWF 176 investierten in ein SB-Warenhaus in Langenfeld, Nordrhein-Westfalen bzw. einen Bau- und Gartenmarkt in Kitzingen, Bayern.

Das Immobilien-Ankaufsvolumen betrug 2020 rund 210 Mio. Euro, wovon 168 Mio. Euro von Dritten akquiriert wurden und 42 Mio. Euro aus dem eigenen Verwaltungsbestand stammten. Außerdem wurden Immobilienobjekte mit einem Gesamtvolumen von 33 Mio. Euro an Dritte veräußert. Das verwaltete Vermögen erhöhte sich von 3,0 auf 3,1 Mrd. Euro.

## RENDITESTARK UND RESILIENT IN DER KRISE

Die Corona-Pandemie stellte 2020 auch für die Hahn Gruppe eine große Herausforderung dar. Dank eines weit fortgeschrittenen Digitalisierungsgrades und eingespielter Prozesse konnten wir allerdings die meisten Tätigkeiten von Beginn an dezentral abbilden bzw. ins Homeoffice verlagern. Das operative Geschäft lief zu jeder Zeit und in allen Bereichen planmäßig weiter. Unseren Mietern standen und stehen wir kontinuierlich mit Rat und Unterstützung zur Seite.

In unserem Investmentfokus – versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien – sehen wir uns auch in Krisenzeiten bestätigt. Das Immobilienportfolio zeigte sich renditestark und resilient gegenüber den schwierigen Rahmenbedingungen. So waren der Lebensmitteleinzelhandel – und in der überwiegenden Zeit auch die Bau- und Gartenmärkte – im Jahr 2020 nicht von den Schließungsanweisungen betroffen. Die Mieteingangsquote lag im Jahresdurchschnitt bei rund 99 Prozent. Diese Stabilität drückt sich auch in der unverändert hohen Vermietungsquote von über 98 Prozent aus. Dazu hat im vergangenen Jahr eine Vermietungsleistung von 113.000 m<sup>2</sup> beigetragen.

## MANAGEMENTERTRÄGE GESTEIGERT

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren lagen um rund 16 Prozent über dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür waren vor allem der Ausbau des verwalteten Vermögens und eine stärkere Gewichtung wiederkehrender Erträge. Zudem lagen die Asset-Managementgebühren infolge erhöhter Neu- und Nachvermietungen um 1,3 Mio. Euro über dem Vorjahr.



Das Konzernergebnis nach Steuern belief sich für das Geschäftsjahr 2020 auf 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,35 Euro (Vorjahr: 0,42 Euro). Vor dem Hintergrund des wirtschaftlich schwierigen und herausfordernden Jahres sind wir mit der Ertragssituation sehr zufrieden. Der Hauptversammlung wird die Zahlung einer stabilen Dividende von 0,23 Euro je Stückaktie (Vorjahr: 0,23 Euro je Aktie) vorgeschlagen.

### **UNVERÄNDERT HOHE INVESTITIONSBEREITSCHAFT DER ANLEGER**

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

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeitern für ihre große Einsatzbereitschaft und die hohe Motivation in einem von außerordentlichen Ereignissen geprägten Geschäftsjahr. Unseren Aktionären und Geschäftspartnern danken wir für das in uns gesetzte Vertrauen. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen ein gesundes und erfolgreiches Geschäftsjahr angehen zu können.

**In unserem  
Investmentfokus –  
versorgungsorientierte  
Handels- und  
Mixed-Use-Immobilien –  
sehen wir uns auch in  
Krisenzeiten bestätigt.**

**THOMAS KUHLMANN**  
Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender

Michael Hahn  
Mitglied des Vorstands

Bergisch Gladbach im März 2021

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG

---

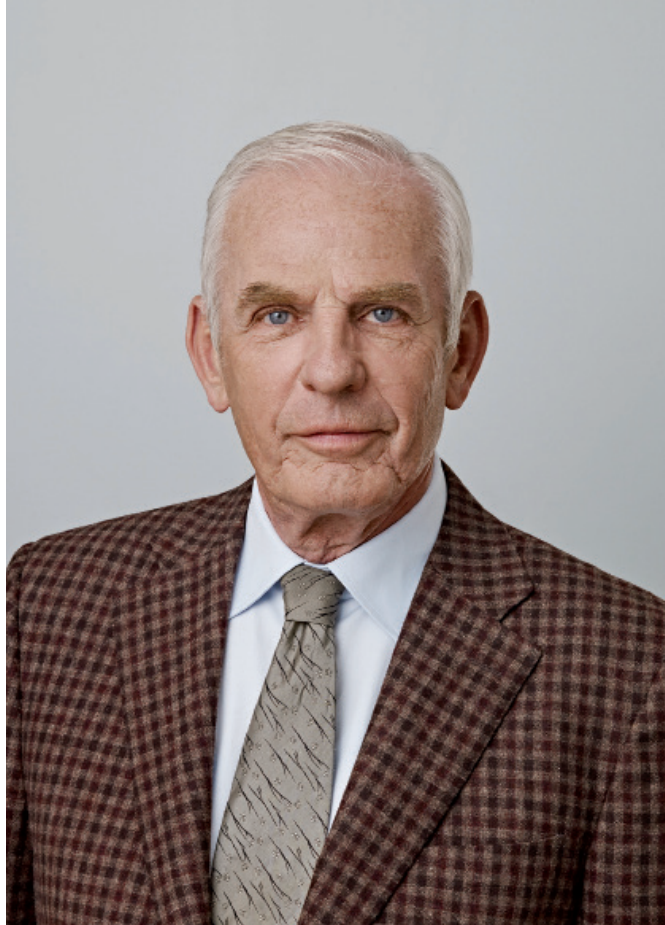
## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2020 war von einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld aufgrund der Covid-19-Pandemie geprägt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass wir als Unternehmen gut aufgestellt waren, um diese Herausforderungen zu meistern, wenngleich die Coronakrise noch nicht ausgestanden ist. Der Wachstumskurs konnte erfolgreich fortgesetzt werden.

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2020 seine ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahr, überwachte kontinuierlich die Arbeit des Vorstands und stand ihm regelmäßig beratend zur Seite.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich über die aktuelle geschäftliche Lage und die Ertrags- und Risikoentwicklung der Gesellschaft unter Berücksichtigung der gesamtwirtschaftlichen Situation sowie unter Einbeziehung der wesentlichen Konzerngesellschaften. Soweit eine Entscheidung für die Gesellschaft von grundlegender Bedeutung war oder ihm eine Entscheidung nach Gesetz oder der Geschäftsordnung oblag, fasste der Aufsichtsrat die Beschlüsse nach vorhergehender eingehender Prüfung der Informationen und vorgelegten Unterlagen des Vorstands. Auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen habe ich mich regelmäßig mit dem Vorstand über aktuelle Themen der geschäftlichen Tätigkeit ausgetauscht.

Der Aufsichtsrat trat im Berichtsjahr 2020 insgesamt zu vier ordentlichen Sitzungen zusammen und zwar am 26. März., 26. Mai, 4. September sowie am 11. Dezember 2020. Die Sitzung im März fand als Telefonkonferenz und die Sitzung im Dezember als Videokonferenz statt. Darüber hinaus erfolgten zwei außerordentliche Sitzungen am 22. April und 2. Oktober 2020 telefonisch und eine als Präsenzveranstaltung am 12. Oktober 2020. Es nahmen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats an diesen Sitzungen teil. Turnusmäßig behandelten wir in den ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats jeweils die aktuelle Unternehmenssituation, die Umsätze und Ergebnisse des vergangenen Quartals und deren Fortführungsprognose und erörterten die Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung, die Beteiligungs- und Risikoentwicklung sowie die Liquiditätsplanung. Einen besonderen Raum nahm im Berichtsjahr die Pandemie ein, über deren Auswirkungen und die eingeleiteten Maßnahmen – sowohl zum Schutz der Mitarbeiter als auch im Hinblick auf die Fortführung der Geschäfte – sich der Aufsichtsrat regelmäßig berichten ließ. In den Sitzungen berichtete der Vorstand auch regelmäßig über den jeweiligen Stand der geplanten Akquisitionen der für die einzelnen Fondsvehikel vorgesehenen Einzelhandels- und Mixed-Use-Immobilien. Der Aufsichtsrat fasste nach eingehender Erörterung der Chancen und Risiken die erforderlichen Beschlüsse, falls nach der Geschäftsordnung für den Vorstand eine Beschlussfassung des Aufsichtsrats erforderlich war, um Immobilien oder Anteile an Immobiliengesellschaften zunächst unmittelbar oder mittelbar durch die Gesellschaft zu erwerben oder zu veräußern.



Gegenstand der Beschlussfassungen waren auch die Geschäfte zwischen der Gesellschaft bzw. ihren Tochterunternehmen einerseits und Organen bzw. der ihnen nahestehenden Personen andererseits. So stimmte der Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft Transaktionen von Anteilen an Fondsgesellschaften unter Beteiligung von Herrn Michael Hahn und der Andrea Hahn Beteiligungs GmbH unter Prüfung der Marktüblichkeit zu. Zu den Einzelheiten wird auf den Geschäftsbericht unter IX.1. verwiesen.

In der Telefonkonferenz am 26. März 2020 fand die Bilanzsitzung unter Teilnahme der Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main (= „PwC“), statt. Der mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahres- und Konzernabschluss sowie der Konzernlagebericht wurden erörtert und vom Aufsichtsrat gebilligt. Damit wurde der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 festgestellt.

Am 22. April 2020 beschloss der Aufsichtsrat, im Einklang mit der neuen Gesetzeslage die Hauptversammlung 2020 ohne physische Präsenz der Aktionäre durchzuführen und verabschiedete die Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats zu deren Gegenständen.

In der Sitzung am 26. Mai 2020 besprach der Aufsichtsrat über die turnusmäßigen Themen hinaus die getroffenen Vorbereitungen der anstehenden virtuellen Hauptversammlung und ließ sich über den Start des Vertriebs des Pluswertfonds 175 und den Stand der Akquisitionen für die institutionellen Fonds unterrichten.

**DR. ECKART JOHN VON FREYEND**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Der Wachstumskurs konnte erfolgreich fortgesetzt werden.

In der Sitzung am 4. September 2020 berichtete der Vorstand darüber hinaus über den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 und stimmte dem Erwerb von Anteilen an den Gesellschaften Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. KG sowie Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. KG und deren Vertrieb zu.

Mit Beschluss vom 2. Oktober 2020 erfolgte die Beendigung des Vorstandsmandats von Herrn Jörn Burghardt im gegenseitigen Einvernehmen und in der Sitzung des Aufsichtsrats am 12. Oktober 2020 wurde die Suche nach einem Nachfolger besprochen.

In seiner Sitzung am 11. Dezember 2020 legte der Aufsichtsrat die Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2020 fest und stimmte der vom Vorstand vorgelegten Planung zu.

## JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2020

Der jeweils zum 31. Dezember 2020 nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie der freiwillig nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und nach den ergänzend nach § 315 e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellte Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht wurden vom Abschlussprüfer, PwC, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Aufsichtsrat befasste sich in seiner per Videokonferenz durchgeführten Sitzung am 25. März 2021 eingehend mit diesen Abschlussunterlagen und den Prüfberichten. Der Abschlussprüfer nahm an dieser Sitzung teil und berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und erteilte zusätzliche Auskünfte. Nach dem Ergebnis der eigenen Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernjahresabschlusses sowie des Konzernlageberichts durch den Aufsichtsrat wurden durch ihn keine Einwendungen erhoben, so dass er den Jahres- und Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht billigte. Damit war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 festgestellt.

Der Aufsichtsrat schloss sich nach eigener Prüfung dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns an, der Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,23 Euro je Stückaktie vorzuschlagen.

## ABHÄNGIGKEITSBERICHT 2020

PwC hat den Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (= „Abhängigkeitsbericht“) geprüft. Der Abschlussprüfer hat zu diesem Bericht 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 hat sich auf Basis eigener Prüfung dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Einwände gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlusserklärung des Vorstands wurden durch den Aufsichtsrat nicht erhoben.

## WECHSEL IN DEN GREMIEN

Im Aufsichtsrat und im Vorstand gab es im Berichtsjahr 2020 personelle Veränderungen. Herr Dr. Johannes Fritz wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Mai 2020 in den Aufsichtsrat für die Zeit ab dem 17. Juni 2020, dem Zeitpunkt der Eintragung der Satzungsänderung zur Erhöhung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, gewählt. Herr Jörn Burghardt schied am 2. Oktober 2020 aus dem Vorstand aus und Herr Michael Hahn wurde gemäß § 105 Abs. 2 AktG bis einschließlich 27. Mai 2021 zum Stellvertreter des fehlenden zweiten Mitglieds des Vorstands für die Dauer der Vakanz im Vorstand bestellt.

Wir danken den Vorstandsmitgliedern und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hahn Gruppe für ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2020 gerade in der Covid-Zeit.

Für den Aufsichtsrat



Dr. Eckart John von Freyend  
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 25.03.2021



## DIE BERICHTSSEGMENTE DES KONZERNS

### Berichtssegmente



# KONZERNLAGEBERICHT

## 2020

---

### 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 versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in Immobilien mit einem versorgungsorientierten Nutzungsschwerpunkt abdecken.

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

Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen, Informationstechnik, Investor Relations/Marketing/Research und Unternehmensentwicklung. Unter dem Dach der Holding sind am Stichtag drei operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die HAHN Fonds Invest GmbH.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu deren Kernaufgaben die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-AIF, das Portfolio- sowie das Risikomanagement zählen. 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 AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF 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. Zum Immobilien Management zählen die Asset Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotentialen für das Investmentvermögen. Weiterhin deckt die HAHN Fonds und Asset Management GmbH auch das kaufmännische sowie technische Property Management für sämtliche Immobilienobjekte ab, die sich in der Verwaltung befinden. Ein weiterer Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Revitalisierung bzw. die Neuentwicklung von Immobilien.

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

Darüber hinaus besteht eine strategische Beteiligung an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, welche das Portfolio insbesondere um Center-Management-Dienstleistungen erweitert.

Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften, die im Konzernanhang aufgeführt werden. Insbesondere zählen dazu die HAHN Beteiligungsholding GmbH, HAHN Beteiligungsholding II GmbH, ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH, ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH und die Anthus Beteiligungs GmbH, über die die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments verwaltet werden.

## 2. BERICHTSSEGMENTE

Die Hahn Gruppe untergliedert ihr Geschäft in die drei operativen Segmente Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen. Diese Struktur bildet die Konzernsteuerung ab und ist die Ausgangsbasis für die interne und externe Finanzberichterstattung. Die Aufgabenbereiche der vorgenannten Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen.

## 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 Managementerlösen 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 sowie nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Als wesentlichster finanzieller Leistungsindikator dient das Ergebnis vor Steuern (Earnings Before Taxes – EBT). Daneben unterliegen das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, die Erlöse aus Managementgebühren, das Immobilien-Transaktionsvolumen, das Platzierungsvolumen und das von Anlegern eingeworbene Eigenkapital einer besonderen Überwachung. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden derzeit zur Konzernsteuerung nicht verwendet.

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung werden Vorstand und Management über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risiko Management 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 Risiko Management-Systems sind jeweils in Handbüchern niedergelegt.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Als Anbieter von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF sowie von offenen Spezial-AIF mit überwiegend inländischen versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien und den dazugehörigen Verwaltungsdienstleistungen, ist für die Hahn Gruppe insbesondere die Entwicklung in der Einzelhandelsbranche, den entsprechenden Immobilienmärkten und der Markt für geschlossene und offene Anlageprodukte relevant.

#### 1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Wirtschaft ist 2020 in eine tiefe Rezession eingetreten und beendete damit ihren zehn Jahre andauernden Aufschwung. Verließen die Monate Januar und Februar noch unauffällig, so stand der Rest des Jahres unter den negativen Vorzeichen der Corona-Krise. Das reale Bruttoinlandsprodukt verringerte sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent (Vorjahr: +0,6 Prozent). Der Rückgang erreichte fast das Niveau der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-5,7 Prozent).

Die Corona-Krise wirkte sich auf nahezu alle Wirtschaftsbereiche negativ aus. Die in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsenen privaten Konsumausgaben gingen 2020 aufgrund der pandemiebedingt eingeschränkten Konsummöglichkeiten um real 6,0 Prozent zurück. Stabilisierend wirkten zumindest die Ausgaben des Staates, die nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes preisbereinigt um 3,4 Prozent zulegen konnten. Bei einer insgesamt rückläufigen Investitionstätigkeit ragten auch die Bauinvestitionen mit einem Anstieg von 1,5 Prozent positiv heraus. Wenig Impulse kamen hingegen vom Außenhandel: Die Exporte gingen mit einem Minus von 9,9 Prozent noch stärker zurück als die Importe (-8,6 Prozent).

Im Zuge der aufgezeigten konjunkturellen Eintrübung zeigten sich am Arbeitsmarkt ebenfalls negative Tendenzen. So nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland im Jahresdurchschnitt um 1,1 Prozent auf 44,8 Mio. Personen ab. Laut Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen im Dezember 2020 bei 5,9 Prozent. Dies war ein deutlicher Anstieg von 1,0 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr.

Dank staatlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise konnten die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte den Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fortsetzen. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozent. In Verbindung mit einer deutlich gestiegenen Sparquote ergeben sich 2021 möglicherweise Nachholeffekte beim Konsum. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozent (Vorjahr: 1,4 Prozent).

Der Einzelhandel verzeichnete 2020 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen einen Umsatzanstieg von nominal 5,1 Prozent bzw. real 3,9 Prozent. Dabei kam es laut Statistischem Bundesamt

zu einer sehr heterogenen Entwicklung der einzelnen Branchen, welche insbesondere aus der unterschiedlich starken Betroffenheit von den coronabedingten Schließungsanweisungen resultierte. Mit einem Umsatzzuwachs von real 5,1 Prozent bzw. nominal 8,1 Prozent entwickelte sich der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren signifikant positiv. Die zu dieser Branche zählenden Vertriebstypen – beispielsweise SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Supermärkte – waren während der Shutdowns nicht nur durchgängig geöffnet, sondern sie profitierten zusätzlich von zeitweisen Hamsterkäufen und einem reduzierten Außer-Haus-Konsum der Bevölkerung.

Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln nahmen die Umsätze um real 3,2 Prozent zu (nominal 3,6 Prozent). Besonders positiv (real +5,0 Prozent bzw. nominal +5,9 Prozent) verlief das Geschäft hier für den Wirtschaftszweig Baumärkte und Einrichtungshäuser. Weit unterdurchschnittlich entwickelte sich hingegen die Branche Textilien, Bekleidung und Schuhe mit einem Rückgang der Umsätze um 23,4 Prozent (nominal -23,2 Prozent). Der Internet- und Versandhandel profitierte wiederum von den Einschränkungen im stationären Einzelhandel und konnte einen Umsatzzuwachs von 24,1 Prozent erzielen (nominal 24,8 Prozent).

Der vom Investmentmakler JLL erfasste Ausschnitt des deutschen Vermietungsmarktes für Einzelhandelsflächen erreichte im Jahr 2020 einen Flächenumsatz von 384.800 m<sup>2</sup> (-25 Prozent gegenüber Vorjahr), der sich auf 825 Mietvertragsabschlüsse verteilte. Das Segment Gastronomie und Lebensmittel wies die aktivsten Mieter auf und kam auf einen Anteil von rund 30 Prozent. Dies spiegelt die gute Entwicklung der Branche wider. Mieter wie ALDI, EDEKA, Kaufland oder REWE waren 2020 von den Ladenschließungen ausgenommen und konnten weitestgehend ungehindert expandieren.

#### 1.2. Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

Das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt stieg gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE im Jahr 2020 um 21 Prozent auf 12,3 Mrd. Euro. Selbst in der Corona-Krise zeigte sich der deutsche Markt damit sehr stabil, wobei verschiedene Sondereffekte zu dem vergleichsweise hohen Investitionsvolumen beigetragen haben. So konnten mehrere Transaktionen aus dem Jahr 2019 erst nachgelagert im Jahr 2020 abgeschlossen werden und zudem prägten mehrere großvolumige Portfoliotransaktionen bzw. Unternehmensanteilsübernahmen das Geschehen.

Die Investoren haben ihre Transaktionstätigkeit noch stärker auf Fachmärkte und lebensmittelgeankerte Fachmarkt- und Nahversorgungszentren fokussiert. Damit beschleunigte sich der Trend der letzten Jahre. Der Anteil der Assetklasse erhöhte sich auf 52 Prozent (Vorjahr: 44 Prozent). Dahinter folgten innerstädti-

sche Geschäftshäuser mit einem Anteil von 27 Prozent (Vorjahr: 28 Prozent). Deutlich abgeschlagen waren Shopping-Center, die nur 12 Prozent (Vorjahr: 17 Prozent) des Marktvolumens auf sich vereinen konnten. Das Engagement internationaler Investoren nahm deutlich zu auf einen Marktanteil von 58 Prozent (Vorjahr: 39 Prozent).

Die Spitzenrendite für Fachmarktzentren blieb aufgrund der großen Investorennachfrage im Jahresverlauf stabil bei 4,15 Prozent. Innerstädtische 1A-Handelsimmobilien in den Top-6-Städten mussten hingegen einen Preisrückgang verzeichnen. Die Spitzenrendite erhöhte sich entsprechend auf 3,29 Prozent, nachdem sie im Vorjahr noch bei 3,12 Prozent lag. Bei Shopping-Centern kam es ebenfalls zu Preisnachlässen. Die Spitzenrenditen legten gegenüber dem Vorjahr um jeweils 1,0 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent (A-Standorte) bzw. auf 6,0 Prozent (B-Standorte) zu.

### 1.3. Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Im Markt für geschlossene Publikums-AIF wurden im Jahr 2020 nach Angaben der Ratingagentur Scope insgesamt 32 Fondsprodukte neu zum Vertrieb zugelassen. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein Anstieg um mehr als 30 Prozent. Da die aufgelegten Fonds ein deutlich geringeres Durchschnittsvolumen aufwiesen, reduzierte sich das insgesamt prospektierte Angebotsvolumen gegenüber 2019 auf 840 Mio. Euro (Vorjahr: 1,24 Mrd. Euro). Die neu aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Anteil am Emissionsvolumen belief sich auf rund 70 Prozent (Vorjahr: 67 Prozent).

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2020 erneut ihre indirekten Immobilieninvestments ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 10,5 Mrd. Euro. Das in der Gesamtheit der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2020 auf 133,6 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (120 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von mehr als 11 Prozent.

## 2. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

In 2020 konnte die Hahn Gruppe Eigenkapital in Höhe von rund 413 Mio. Euro (Vorjahr: 445 Mio. Euro) von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren einwerben. Dabei entfielen Zeichnungszusagen über rund 42 Mio. Euro auf Privatanleger (Vorjahr: 29 Mio. Euro) und rund 371 Mio. Euro (Vorjahr:

415 Mio. Euro) auf institutionelle Investoren. Das Immobilien-Ankaufsvolumen für institutionelle Investmentvermögen betrug in 2020 rund 210 Mio. Euro, wovon 168 Mio. Euro von Dritten akquiriert wurden und 42 Mio. Euro aus dem eigenen Verwaltungsbestand stammen. Das Neuinvestitionsziel von 275 Mio. Euro wurde daher nicht ganz erreicht. Die zugesagten Mittel im institutionellen Bereich konnten aufgrund des pandemiekrisenbedingt schwierigen Transaktionsmarktes nicht planmäßig investiert werden.

Im Bereich des Asset Managements wurden Immobilienobjekte mit einem Gesamtvolumen von 33 Mio. Euro an Dritte veräußert. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden zwei Immobilienfonds neu aufgelegt: Der offene Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV investiert in großflächige Core-Handelsimmobilien, beispielsweise Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser und Baumärkte. Mit dem Fachmarktzentrum Pfungstadt wurde bereits im Jahr 2020 das erste Objekt für den Fonds akquiriert. Der zweite Immobilienfonds, der geschlossene Spezial-AIF HAHN German Mixed-Use Fund II, investiert in das Stadtteilcenter Hamburg-Eppendorf, welches in der ersten Jahreshälfte 2020 erworben wurde.

Für den in 2017 initiierten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II und für den in 2019 aufgelegten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund III wurden jeweils zwei Objekte angekauft. Weiterhin hat sich die Hahn Gruppe ein Individualmandat mit einer deutschen Versicherungsgruppe gesichert. Der Investmentfokus liegt hier auf großflächigen Handelsimmobilien.

Im Privatkundenbereich wurden neben der restlichen Eigenkapitalplatzierung (2 Mio. Euro) des im Vorjahr mehrheitlich vertriebenen Privatkundenfonds mit Liegenschaft in Kleve zwei neue Publikums-AIF in 2020 aufgelegt und bei Anlegern vollständig platziert. Im Eigentum dieser Fondsgesellschaften befinden sich Liegenschaften in Langenfeld bzw. Kitzingen, die im Wesentlichen mit einem SB-Warenhaus bzw. einen Baumarkt bebaut sind. Die Fondsvolumina dieser beiden neu aufgelegten Privatkundenfonds belaufen sich auf insgesamt rd. 71 Mio. Euro bei einem Eigenkapital von insgesamt 40 Mio. Euro. Die für 2020 geplante Auflage von Privatkundenfonds mit einem Immobilientransaktionsvolumen von rund 50 Mio. Euro konnte übertroffen werden.

## 2.2. Ertragslage Konzern

Angaben in EUR	2020		2019	
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	71.416.593		56.832.197	
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-64.521.356		-48.576.742	
<b>Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>		<b>6.895.237</b>		<b>8.255.455</b>
Umsatzerlöse aus Managementgebühren		22.683.843		19.528.689
Sonstige Umsatzerlöse		5.237.062		2.065.669
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		155.893		1.439.484
Erträge aus Ausschüttungen		1.815.645		6.962.476
Sonstige betriebliche Erträge		1.411.181		1.733.347
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen		-2.315.486		-3.526.728
Personalaufwand		-14.770.871		-14.745.511
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-1.890.631		-2.436.326
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.273.587		-6.801.492
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>		<b>12.948.285</b>		<b>12.475.063</b>
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen		-151.694		-26.049
Finanzerträge		68.318		125.674
Finanzaufwendungen		-3.019.370		-2.803.003
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten		-2.393.431		-534.288
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>7.452.108</b>		<b>9.237.397</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.931.816		-3.727.247
<b>Periodenergebnis</b>		<b>4.520.293</b>		<b>5.510.150</b>

Das Konzernergebnis nach Steuern beläuft sich für das Geschäftsjahr 2020 auf 4,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,5 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,35 Euro (Vorjahr: 0,42 Euro).

Aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen konnte im Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis von 6,9 Mio. Euro (Vorjahr: 8,3 Mio. Euro) erzielt werden. Maßgeblich zu dem Ergebnis trugen die Auflage von zwei geschlossenen Privatkundenfonds sowie die Vermittlung von Immobilienvermögen in einer Größenordnung von rund 210 Mio. Euro an durch die Hahn Gruppe verwaltete institutionelle Investmentvermögen bei.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren (22,7 Mio. Euro) lagen um 3,2 Mio. Euro über Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür waren vor allem der aus der hohen Akquisitionleistung in 2019 resultierende Aufbau des verwalteten Vermögens im institutionellen Bereich, wodurch insbesondere ein Anstieg der laufenden Portfolio Managementgebühren erreicht werden konnte. Zudem lagen die Asset Managementgebühren infolge erhöhter Neu- und Nachvermietungen um 1,3 Mio. Euro über dem Vorjahr.

Der Anstieg der sonstigen Umsatzerlöse um 3,1 Mio. Euro auf 5,2 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr resultierte aus höheren Mieteinnahmen aus den sich im Berichtsjahr im Bestand der Hahn Gruppe befindlichen Objekte (+ 2,3 Mio. Euro auf 4,0 Mio. Euro). Die Mieterträge fallen während der Haltephase von Objekten an, die zum Vertrieb an ein institutionelles Investmentvermögen bestimmt sind oder im Rahmen eines Privatkundenfonds aufgelegt werden sollen und unterliegen damit im Jahresvergleich Schwankungen. Analog dazu verhalten sich grundsätzlich die mit den Objekten im Zusammenhang stehenden Betriebs- sowie Immobilienfinanzierungskosten. Zudem war ein Anstieg der Projektentwicklungsgebühren um 1,1 Mio. Euro auf 1,3 Mio. Euro zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Projektentwicklungsmaßnahmen an Liegenschaften in Mönchengladbach, Garbsen und Stuttgart-Killesberghöhe.

Die laufenden Ergebnisanteile aus den Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen liegen mit 0,2 Mio. Euro deutlich unter dem Vorjahr (1,4 Mio. Euro). Im Vorjahr beinhaltet der Posten Einmalerträge aus der Beteiligung an der zwischenzeitlich liquidierten Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG. Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass in 2020 Abschreibungen in Höhe von insgesamt 1,0 Mio. Euro auf die Anteile an assoziierten Unternehmen vorgenommen wurden, die im Finanzergebnis ausgewiesen werden.

Die Erträge aus Ausschüttungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 1,8 Mio. Euro und liegen damit um 5,1 Mio. Euro unter dem Vorjahr. Während in 2020 Ausschüttungseinmalerträge im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien durch Objektgesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist, mit anschließender Auskehrung des Vermögens an die Gesellschafter in Höhe von 0,5 Mio. Euro erzielt wurden, betragen die Einmalerträge in 2019 5,5 Mio. Euro. In Abhängigkeit der verfolgten Portfolio-Strategie und den dementsprechenden Transaktionen können die Erträge aus Ausschüttungen jährlich stärker variieren.

Die Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen sanken um 1,2 Mio. Euro auf 2,3 Mio. Euro vor allem infolge geringerer Inanspruchnahmen von Leistungen Dritter sowie gesunkenen Aufwendungen für Gewährleistungen.

Der Personalaufwand liegt mit 14,8 Mio. Euro auf einem konstanten Niveau (Vorjahr: 14,8 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 6,3 Mio. Euro um 0,5 Mio. Euro unter dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind vor allem niedrigere weiterbelastbare Aufwendungen. Korrespondierend verringerten sich auch die sonstigen betrieblichen Erträge.

Der Rückgang der Abschreibungsaufwendungen (-0,5 Mio. Euro auf 1,9 Mio. Euro) ist auf im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren außerplanmäßigen Abschreibungen von immateriellen Vermögenswerten zurückzuführen.

Das Finanzergebnis, das Finanzerträge, Finanzaufwendungen und die Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten umfasst, verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Mio. Euro auf

-5,3 Mio. Euro. Ursächlich hierfür waren vor allem die Ergebnisbelastungen durch Wertänderungen von Anteilen an Immobilienfonds und Anteilen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (per Saldo -2,4 Mio. Euro, Vorjahr -0,5 Mio. Euro) sowie das Zinsergebnis, das sich um 0,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr auf -3,0 Mio. Euro verringerte. Die maßgeblich zum negativen Finanzergebnis beitragenden Finanzaufwendungen (3,0 Mio. Euro) beinhalten vor allem Zinsen für Geschäftspartnerdarlehen, Zinsen aus Objektfinanzierungen während der Haltephase sowie Zinsen aus Leasingverbindlichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 7,5 Mio. Euro (Vorjahr: 9,2 Mio. Euro) erzielt.

### 2.3. Ertragslage Segmente

#### 2.3.1. Neugeschäft

Das Segment Neugeschäft bildet die Akquisition von Immobilienobjekten für institutionelle Investmentvermögen und die Platzierung von Privatkundenfonds ab.

Im Privatkundenbereich wurden neben der restlichen Eigenkapitalplatzierung (2 Mio. Euro) eines im Vorjahr mehrheitlich vertriebenen Privatkundenfonds zwei neue Publikums-AIF in 2020 aufgelegt und bei Anlegern vollständig platziert. Die Fondsvolumina dieser beiden neu aufgelegten Privatkundenfonds belaufen sich auf insgesamt rd. 71 Mio. Euro bei einem Eigenkapital von insgesamt 40 Mio. Euro. Die für 2020 geplante Auflage von Privatkundenfonds mit einem Immobilientransaktionsvolumen von rund 50 Mio. Euro konnte übertroffen werden.

Das Immobilien-Ankaufsvolumen für institutionelle Investmentvermögen betrug in 2020 rund 210 Mio. Euro, wovon 168 Mio. Euro von Dritten akquiriert wurden und 42 Mio. Euro aus dem eigenen Verwaltungsbestand stammen. Das Neuinvestitionsziel von 275 Mio. Euro wurde daher nicht erreicht.

Das Ergebnis (Umsatzerlöse abzüglich der damit direkt in Verbindung stehenden Aufwendungen) aus der Akquisition im institutionellen Bereich und der Platzierung von Privatkundenfonds belaufen sich in 2020 auf 6,9 Mio. Euro (Vorjahr: 8,2 Mio. Euro).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern im Segment Neugeschäft beträgt 5,1 Mio. Euro (Vorjahr: 7,0 Mio. Euro), womit die im Geschäftsbericht 2019 avisierte Bandbreite von 3,0 bis 4,0 Mio. Euro übertroffen werden konnte.

#### 2.3.2. Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement werden wiederkehrende und einmalige Erlöse aus dem Management des verwalteten Immobilienvermögens erzielt. Wichtige Umsatzbestandteile bilden dabei die Dienstleistungen Portfolio, Fonds, Property, Asset und Center Management. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von versorgungsorientierten Immobilien erzielt.

Zum 31. Dezember 2020 lag das von der Hahn Gruppe verwaltete Immobilienvermögen bei rund 3,1 Mrd. Euro.

In 2020 wurden Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von rund 33 Mio. Euro aus dem Verwaltungsbestand extern veräußert sowie weitere 42 Mio. Euro an von der Hahn Gruppe verwaltete Investmentvermögen. Zudem wurden von der Hahn Gruppe im Berichtsjahr zwei Objekte für rund 38 Mio. Euro zurückerworben, wovon ein Objekt Ende 2020 als Publikums-AIF platziert wurde.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren erhöhten sich von 19,5 Mio. Euro auf 22,7 Mio. Euro. Sie beinhalten überwiegend wiederkehrende Erträge. Im Bereich der Revitalisierung/Projektentwicklung konnten Umsätze in Höhe von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro) erzielt werden.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern im Segment Bestandsmanagement beläuft sich in 2020 auf rund 14 Mio. Euro (Vorjahr 8,0 Mio. Euro), womit das Segmentergebnis innerhalb der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite von 14 bis 15 Mio. Euro lag.

### 2.3.3. Beteiligungen

Die im Segment Beteiligungen erfassten Erträge resultieren aus 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.

Diesem Segment werden somit vor allem Erlöse aus der Veräußerung von Minderheitsanteilen an Immobilienfonds, Gewinne und Verluste aus Anteilen an assoziierten Unternehmen, Erträge aus Ausschüttungen und Wertänderungen von Beteiligungen zugeordnet.

Zudem enthält dieses Segment die bei mehrheitlicher Beteiligung an Immobiliengesellschaften im Konzern abgebildeten Mieterlöse, Objektbetriebs- und -finanzierungskosten.

Weiterhin enthält dieses Segment die Finanzaufwendungen aus den zweckbestimmt für Investitionen in Beteiligungen zur Verfügung stehenden Fremdkapitalien.

Das Segmentergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 0,4 Mio. Euro und liegt damit unterhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2019 aufgestellten Prognose von 2,0 bis 3,0 Mio. Euro. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die in 2020 erfolgten Wertänderungen von Anteilen an Immobilienfonds, die per Saldo zu einer Ergebnisbelastung von 2,4 Mio. Euro führten.

## 2.4. Finanz- und Vermögenslage

### 2.4.1. Finanzlage

Angaben in TEUR	2020	2019
Periodenergebnis	4.520	5.510
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	-7.979	16.814
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	921	1.191
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.700	-4.133
Veränderung der liquiden Mittel	-10.758	13.872
Stand des Finanzmittelfonds	34.653	45.411

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

Trotz eines positiven Periodenergebnisses von 4,5 Mio. Euro verzeichnete der Konzern im Geschäftsjahr einen negativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 8,0 Mio. Euro (Vorjahr: positiver Cashflow von 16,8 Mio. Euro). Rückführungen von Geschäftspartnerdarlehen und der Rückkauf einer zum Stichtag im Bestand befindlichen Immobilie führten zu Liquiditätseinsätzen in 2020 von insgesamt 24,8 Mio. Euro.



Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 0,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,2 Mio. Euro) basiert weitgehend aus dem Rückfluss gewährter Darlehen. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (-3,7 Mio. Euro, Vorjahr: -4,1 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG sowie an andere nicht beherrschende Anteile sowie die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 10,8 Mio. Euro auf 34,7 Mio. Euro verringerte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen Flüssigen Mitteln und beinhaltet überwiegend Guthaben bei Kreditinstituten. In dieser Position ist ein Betrag von 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe enthalten.

Es stehen zum Stichtag sieben Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 11,4 Mio. Euro mit einer Verzinsung von 2,5 bis 9,00 Prozent zur Verfügung. Über 6,7 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 4,7 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Vier Linien können alternativ als Termin- bzw. Geldmarktkredit oder als Festdarlehen mit einer Verzinsung von EU-RIBOR-Zinssätzen zzgl. einer Marge von 1,45 Prozent bis 2,5 Prozent in Anspruch genommen werden. Zum Stichtag wird aus den bestehenden Linien ein Geldmarktkredit in Höhe von 490 TEUR in Anspruch genommen.

#### 2.4.2. Vermögenslage

AKTIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.838	6,5	8.768	4,8
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0,4	591	0,3
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	22.741	16,7	25.374	13,8
Übrige langfristige Vermögenswerte	9.169	6,8	11.910	6,5
Vorräte und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	50.717	37,3	79.858	43,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.222	6,8	11.709	6,4
Flüssige Mittel	34.653	25,5	45.411	24,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>135.931</b>	<b>100,0</b>	<b>183.621</b>	<b>100,0</b>

PASSIVA	31.12.2020		31.12.2019	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	50.882	37,4	49.550	27,0
Langfristige Schulden	51.486	37,9	56.485	30,8
Kurzfristige Schulden	33.563	24,7	77.586	42,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>135.931</b>	<b>100,0</b>	<b>183.621</b>	<b>100,0</b>

Zum Stichtag reduzierte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 47,7 Mio. Euro auf 135,9 Mio. Euro.

Während sich die langfristigen Vermögenswerte um 5,3 Mio. Euro auf insgesamt 41,3 Mio. Euro verringerten, nahmen die kurzfristigen Vermögenswerte um 42,4 Mio. Euro auf 94,6 Mio. Euro ab. Die kurzfristigen Schulden verringerten sich um 44,0 Mio. Euro auf 33,6 Mio. Euro, das working capital beläuft sich somit zum Stichtag auf 61,0 Mio. Euro.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 belief sich das Eigenkapital auf 50,9 Mio. Euro (Vorjahr: 49,6 Mio. Euro). Dem in 2020 erwirtschafteten Konzernergebnis von 4,5 Mio. Euro stehen Dividendenausschüttung an Gesellschafter der Hahn AG sowie an nicht beherrschende Anteile in Höhe von insgesamt 3,1 Mio. Euro gegenüber. Bedingt durch die deutlich gesunkene Bilanzsumme erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 37,4 Prozent (Vorjahr: 27,0 Prozent).

### 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. Wesentlicher Bestandteil ist eine fortlaufendes Risikoreporting, welches durchgehend praktiziert wird. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgt grundsätzlich fristenkongruent zu den geplanten Halteperioden. Die Immobiliendarlehen werden dabei in der Regel auf Objektebene abgeschlossen. Die mittelfristige Finanzplanung erfolgt mithilfe einer integrierten Planungssoftware auf Basis der Jahresplanungen der operativen Bereiche.

### Kapitalstruktur

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage des nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit, die auch aus regelmäßigen Immobilienakquisitionen für Fondsvehikel und Produktplatzierungen besteht. Das Eigenkapital erhöhte sich um 1,3 Mio. Euro auf 50,9 Mio. Euro. Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 44,0 Prozent (Vorjahr: 39,3 Prozent).

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von mindestens 40 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset- und Investmentmanagers 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	31.12.2020 in TEUR	31.12.2020 in %	31.12.2019 in TEUR	31.12.2019 in %
<b>Eigenkapital</b>	<b>50.882</b>	<b>42,7</b>	<b>49.550</b>	<b>29,4</b>
Langfristige Finanzschulden	45.160	37,9	49.709	29,5
Kurzfristige Finanzschulden	23.155	19,4	69.103	41,0
Finanzschulden gesamt	68.315	57,3	118.812	70,6
<b>Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)</b>	<b>119.197</b>	<b>100,0</b>	<b>168.362</b>	<b>100,0</b>
Liquide Mittel	34.653	29,1	45.411	27,0

### 3. GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr in einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld zurück. Die 2020 erzielten Kapitalzusagen lagen nur knapp unter der historischen Bestmarke aus dem Jahr 2019. Das durchweg hohe Investitionsinteresse der bestehenden und neu hinzugewonnenen Anleger bestätigt unsere Immobilienstrategie mit Fokus auf versorgungsorientierte Handelsimmobilien und Mixed-Use-Immobilien. Unser Immobilienportfolio zeigte sich renditestark und resilient gegenüber den schwierigen Rahmenbedingungen des Pandemiejahrs.

Die Performance des Immobilienportfolios profitierte im Pandemiejahr vom hohen Anteil des grundversorgungsorientierten Einzelhandels. So waren der Lebensmitteleinzelhandel – und in der überwiegenden Zeit auch die Bau- und Gartenmärkte – nicht von den behördlichen Schließungsanweisungen betroffen. Die Mieteingangsquote lag im Jahresdurchschnitt bei rund 99 Prozent. Diese Stabilität drückt sich auch in der zum Jahresende 2020 unverändert hohen Vermietungsquote von über 98 Prozent aus.

Die Hahn Gruppe hat ihre gute Geschäftsentwicklung in 2020 fortgesetzt. Mit dem eingeworbenen Eigenkapital von rund 42 Mio. Euro wurde im Geschäft mit Privatanlegern das beste Zeichnungsergebnis der letzten zehn Jahre erzielt. Im institutionellen Bereich wurden in 2020 Immobilien mit einem Volumen von rund 210 Mio. Euro akquiriert. Außerdem konnten Handelsimmobilien aus institutionellen Bestandsfonds und Privatkundenfonds für rund 33 Mio. Euro an Dritte veräußert werden. Weitere Immobilienobjekte befinden sich im Anbindungsprozess.

Das Konzernergebnis nach Steuern für 2020 lag mit 4,5 Mio. Euro zwar unterhalb der (vor Bekanntwerden der Coronapandemie) prognostizierten Bandbreite von 5,5 bis 6,0 Mio. Euro, auf Grund des wirtschaftlich schwierigen und herausfordernden Jahres ist der Vorstand mit dem Ergebnis sehr zufrieden.

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.

### III. MITARBEITER

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Indem neue Talente gewonnen und langfristig an das Unternehmen gebunden werden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investmentmanager für versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien in Deutschland. Die Hahn Gruppe setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen berücksichtigt. Die angebotenen Fortbildungsmodulare 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 2020 waren durchschnittlich 160 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter im Konzern tätig (Vorjahr: 156 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter).

### IV. NACHHALTIGKEIT

Der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe basiert auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Mitarbeiter, Investoren und Mieter arbeiten wir kontinuierlich daran, Immobilienwerte zu schaffen, die Generationen überdauern und mit einem versorgungsorientierten Angebot wichtige Funktionen in deutschen Städten und Gemeinden erfüllen.

Zu den wesentlichen Stakeholdern der Hahn Gruppe zählen Investoren und Anleger, Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter, die Gesellschaft, Städte und Gemeinden, Lieferanten und Dienstleister sowie Fremdkapitalgeber. Wir befinden uns mit allen Stakeholdergruppen in einem engen Dialog und beabsichtigen, diesen Dialog durch regelmäßige Befragungen in Zukunft weiter zu systematisieren und auszubauen.

## ORGANISATION

Im Jahr 2020 haben wir die entsprechenden organisatorischen Strukturen geschaffen, um unser Streben nach mehr Nachhaltigkeit voranzutreiben. Ein interdisziplinär zusammengesetzter Nachhaltigkeitsausschuss strebt eine weitreichende und umfassende Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien in unseren Unternehmensbereichen und Prozessen an. Hierbei verfolgen wir eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer adäquaten und nachhaltigen Optimierung unseres Handelns beitragen soll. Die Ergebnisse der Maßnahmevaluierung sowie der Status von ESG-Projekten werden künftig in einem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsreporting dokumentiert.

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse haben wir die bedeutendsten Kernthemen für unsere langfristige Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Die daraus hervorgehenden Teilprojekte lassen sich jeweils den Dimensionen Umweltschutz, Soziales und Gesellschaft oder Unternehmensführung/Governance zuordnen:

## UMWELTSCHUTZ

Mit 144 Standorten und einer Mietfläche von 1,5 Mio. m<sup>2</sup> sind wir bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit Klima und Umwelt zu erreichen, da wir in unserer Geschäftstätigkeit in zweifacher Hinsicht einen Einfluss auf die Umwelt ausüben. Zum einen durch unseren eigenen Geschäftsbetrieb und die damit verbundenen Aktivitäten am Unternehmenssitz oder auf Dienstreisen. Zum anderen durch den Betrieb unserer Standorte, bei denen es sich vorrangig um großflächige Gewerbeimmobilien handelt. Aufgrund der baulichen und funktionalen Begebenheiten entsteht insbesondere dort der Hauptanteil des Energieverbrauchs und der freigesetzten CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## SOZIALES UND GESELLSCHAFT

Die Hahn Gruppe möchte mit ihren Initiativen einen positiven Beitrag zur Entwicklung der Gesellschaft leisten. Wir unterstützen wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld oder durch Sachspenden am Unternehmenssitz sowie im regionalen Umfeld der von uns verwalteten Immobilien. Unsere Mitarbeiter sind ebenfalls engagiert: Im Rahmen von Corporate-Volunteering-Maßnahmen arbeiten sie an gemeinsamen Projekten oder beteiligen sich an Charity-Aktionen. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber bietet die Hahn Gruppe eine faire Vergütung und Chancengleichheit in einem diskriminierungsfreien, von Respekt geprägten Arbeitsumfeld.

## UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Dies spiegelt sich im Leitmotiv „Wertarbeit mit Immobilien“ wider, wonach wir unsere Geschäftstätigkeit ausrichten. Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime ist Grundlage unseres Handelns in allen Geschäftsprozessen. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

## V. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 1. CHANCENBERICHT

Die Hahn Gruppe nimmt eine führende Position als Asset und Investment Manager von versorgungsorientierten 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 Handelsimmobilieninvestments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chance- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2021 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 hat Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2021 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 versorgungsorientierten Handelsimmobilien, 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 2021 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 2021 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien für unsere Investmentvermögen unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor, Asset Manager oder Produktentwickler der Zugang zum Management bedeutender zusätzlicher Immobilienbestände 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 versorgungsorientierten Handelsimmobilien wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein limitierender Faktor sein, so dass möglicherweise die Anbindung weiterer Mixed-Use-Immobilien mit ergänzenden Nutzungsarten eine Chance darstellt, da diese das Produktportfolio der Hahn Gruppe ergänzen bzw. abrunden.

### 2. RISIKOBERICHT

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

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

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.

### 2.1. 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.

### 2.2. Umfeld- und Branchenrisiken

Als Investmenthaus mit dem Schwerpunkt versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien 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. In der Pandemie haben sich der Lebensmitteleinzelhandel und Baumärkte, die den Investmentschwerpunkt und bisher den weitaus überwiegenden Nutzungsanteil der von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilien ausmachen, als krisenfest erwiesen. 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.

Zudem haben in- und ausländische Investoren verstärkt die Einzelhandelsimmobilie als Investment mit ausgewogenem Chance-/Risikopotenzial entdeckt. Dies führt neben der Verknappung des Objektangebotes auch dazu, dass Wettbewerber der Hahn Gruppe diese Assetklasse ebenfalls verstärkt in ihren Fokus nehmen und entsprechende AIF auflegen. Diese erhöhte Auswahlmöglichkeit der Anleger unter den Produktanbietern erhöht wiederum das Risiko, dass die Hahn Gruppe ihre Produkte nicht in dem geplanten Umfang erfolgreich vertreiben kann.

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

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.

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 äußeren Umfeld. Deshalb hat die Hahn Gruppe in den letzten Jahren begonnen, Kontakt zu Innovationsplattformen und Startup-Netzwerken aufzunehmen. Wir tauschen im Rahmen dieser Kollaborationen Ideen aus und erhalten Anregungen für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells. Aktuelle Projekte betreffen die Optimierung der Immobilienverwaltung, Datenmanagement und ESG/Nachhaltigkeit.

Die weltweite Ausbreitung von COVID-19 wurde im März 2020 von der WHO zu einer Pandemie erklärt. Es handelt sich weltweit um eine sehr dynamische und ernst zu nehmende Situation. Die Fallzahlen entwickeln sich von Staat zu Staat unterschiedlich, viele Staaten erleben nach vorübergehend sinkenden Fallzahlen erneute Anstiege. Die Corona-Krise hat das Wirtschaftsgeschehen heftig getroffen und massiv beeinträchtigt. Nach dem gravierenden Einbruch in der ersten Jahreshälfte 2020 schien die deutsche Wirtschaft die Folgen der Pandemie besser als gedacht zu verkraften. Der erneute Teil-Lockdown seit November 2020 lässt jedoch befürchten, dass die Auswirkungen am Ende doch erheblicher sein werden und das Vorkrisenniveau in absehbarer Zeit nicht erreicht werden kann. Die zwischenzeitlich zugelassenen Impfstoffe geben Anlass zur Hoffnung, dass – Verfügbarkeit von Impfdosen vorausgesetzt – in absehbarer Zeit wieder mit einer Normalisierung des Alltagsgeschehens gerechnet werden kann. Inwieweit und wie schnell sich der Euroraum von den Auswirkungen der Krise jedoch erholen wird, kann derzeit niemand voraussehen.

Die Hahn Gruppe hat eine Reihe von Maßnahmen getroffen, die sicherstellen sollen, dass in der laufenden Verwaltung der ihr anvertrauten Vermögenswerte keine Schäden eintreten. Durch frühzeitiges Krisenmanagement konnte der Geschäftsbetrieb ohne Einschränkungen oder Unterbrechungen dauerhaft aufrechterhalten werden. Alle Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wurden technisch so ausgestattet, dass Telearbeit jederzeit möglich ist. Zeitweise arbeiteten bis zu 90 Prozent der Mitarbeiter von zu Hause. Weiterhin erarbeitet der Krisenstab fortlaufend und unter Berücksichtigung der jeweiligen Situation Pläne, wie man unter Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregelungen in Schritten zu einem Normalbetrieb zurückkehren kann.

Auf dem Transaktionsmarkt ist eine durch die Pandemie ausgelöste Unsicherheit deutlich spürbar, wodurch Ankaufsbemühungen erheblich erschwert werden. Es ist derzeit nicht erkennbar, ob sich die Marktunsicherheiten auf den Immobilienmärkten in 2021 wieder verflüchtigen werden.

Auf den Vertrieb hat die Pandemie hingegen keinen negativen Einfluss. Im Gegenteil, die Nachfrage institutioneller und privater Investoren in die von der Hahn Gruppe schwerpunktmäßig vertriebene Assetklasse ist aufgrund der relativen Stabilität und Krisensicherheit weiterhin sehr hoch.

Im Bereich des Mieter-/Vermietungsmarktes sind negative Auswirkungen auf Fachmärkte wie Mode, Gastronomie, Freizeit, Hotel etc. bei Mietern und Betreibern zu erwarten. Nahversorger (Lebensmittelhandel, Drogerie) und Baumärkte sind die Gewinner der Pandemie, so dass bei dieser Nutzungsart grundsätzlich stabile bis steigende Mieten zu erwarten sind. Das Mieteingangsniveau während der Coronazeit liegt bei den von der Hahn Gruppe verwalteten Objekten auf gewohnt hohem Niveau. Rückerstattungsrechte der Mieter für während des Lockdowns gezahlte Mieten können auf Basis der derzeitigen unsicheren Rechtslage nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Krisenfeste Betreiberkonzepte zu ermitteln und bei Bedarf den Branchenmix der Objekte um diese Konzepte zu ergänzen und damit krisenfester auszurichten wird ein Ziel nach der Pandemiebewältigung sein. Das Know-how und das Portfolio der Hahn Gruppe bietet hierfür beste Voraussetzungen.

Kostenseitig wurden eine Reihe von Personalmaßnahmen zurückgestellt. Sonstige einmalige Aufwendungen wurden und werden nur bei dringender Notwendigkeit ausgelöst. Die Simulation der Liquiditätslage zeigt auch ohne weiteres Neugeschäft im Prognosezeitraum keinerlei Unterdeckungen.

Dienstleister und Auslagerungspartner der Hahn Gruppe werden fortlaufend überwacht. Das Krisenmanagement überwacht die kontinuierliche Kommunikation zu Investoren, Mietern, Banken und Aufsichtsbehörden.

Insbesondere aufgrund der Engpasssituation auf den Ankaufsmärkten besteht das Risiko, dass nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisziele, insbesondere die Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment, umgesetzt werden können.

### 2.3. Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Hahn Gruppe erfasst und überwacht das Kreditrisiko sowie die „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.

### 2.4. Liquiditäts- und Kreditrisiken

Im Hinblick auf die Finanzierung der Objektgesellschaften könnten ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z.B. die anhaltende Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit, Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die Hahn Gruppe in den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen steigen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Hahn Gruppe 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 Risikomanagement des Investmentvermögens eingebunden ist.

## 2.5. Mietausfallrisiko

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Bau-nutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und deren operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung und damit dem unmittelbaren Risiko eines Ausfalls von Verwaltungsvergütungen. Im Hinblick auf die im Zusammenhang mit der Coronapandemie verstärkten Risiken von Mietausfällen hat die Hahn Gruppe eine Taskforce zur Überwachung und Steuerung der Mietausfallrisiken gebildet. Externer Rechtsberater prüfen die rechtlichen Grundlagen. Die Risikobetrachtung wird wöchentlich aktualisiert.

## 2.6. 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 Backup-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme. Die Position des betrieblichen Datenschutzbeauftragten ist auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden. Die Regelungen der DSGVO werden entsprechend umgesetzt.

## 2.7. 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 attraktiven 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.

## 2.8. 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. Eine Berichterstattung findet direkt an den Vorstand der Hahn AG statt.

## 2.9. 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 entsprechen.

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 Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt.

Die stetige politische Diskussion über eine Reform der Grunderwerbsteuer und die damit verbundene Frage der steuerlichen Auswirkungen auf Anteils- und Grundstückskäufe bleibt weiterhin offen. 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

## **2.10. Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten**

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

## **2.11. 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 Leitung des Rechnungswesens, die die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und der Leitung Rechnungswesen 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.

## **2.12. Gesamtbewertung der Risikosituation**

Neben den nicht absehbaren nachhaltigen Auswirkungen der Coronapandemie, der wirtschaftlichen Entwicklung und der Entwicklung des Steuersystems werden das Risiko der Produktverfügbarkeit und die wachsende Anzahl von Fondsanbietern im Segment versorgungsorientierter Einzelhandel als die dominantesten Risiken gesehen.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand und das Management jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen gegenüber der Vorjahresperiode weiterhin verbessert. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn AG derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

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

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.

### 4. PROGNOSEBERICHT

Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den nachfolgend dargestellten Konjunkturberichten dargelegt ist. Kommt es pandemiebedingt zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe negativ beeinflussen.

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2021 mit einem realen Wirtschaftswachstum von 3,0 Prozent. Die tatsächliche Entwicklung wird stark vom weiteren Verlauf der Pandemie und den damit verbundenen Auflagen zur Eindämmung von COVID-19 verbunden sein. Dies betrifft insbesondere den deutschen Einzelhandel, der in den Anfangsmonaten des Jahres 2021 weiterhin vom Shutdown betroffen war.

Die Wirtschaftsexperten rechnen damit, dass ab dem zweiten Quartal durch die Impfung größerer Bevölkerungsgruppen ein schrittweises Zurückfahren der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beschränkungen möglich sein wird. Dies wird die weitere wirtschaftliche Erholung begünstigen. Auf dem Arbeitsmarkt wird mit keiner weiteren Verschärfung gerechnet, sondern mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,8 Prozent.

Der Investmentmakler CBRE erwartet, dass im Jahr 2021 insbesondere lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien und Baumärkte das Interesse der Investoren auf sich ziehen werden. Die nachhaltig große Investorennachfrage sowie das begrenzte Produktangebot sollten 2021 zu weiter steigenden Preisen bei Fachmärkten und lebensmittelgebundenen Objekten führen. Shopping-Center und auch Innerstädtische 1A-Handelslagen werden hingegen nach Einschätzung des Investmentmaklers gerade in der ersten Jahreshälfte 2021 weniger im Fokus stehen. Beim Finanzierungsumfeld rechnet der Vorstand der Hahn AG mit weiterhin günstigen Bedingungen. Angesichts der schwierigen volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Europa und der niedrigen Inflation bleibt die Wahrscheinlichkeit gering, dass die Europäische Zentralbank eine nachhaltige Zinswende einleiten wird. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden nur leicht über dem niedrigen Niveau vom Jahresende 2020 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 in 2021 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 275 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird durch externe anzubindende Objekte erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, Publikums-AIF mit einem Investitionsvolumen von mindestens 75 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2021 wird auf Basis dieser Annahmen ein EBT zwischen 4,0 und 5,0 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 angestrebten Neuinvestitionen sowie einer weiteren Ausweitung der Wertschöpfungskette in diesem Segment mittelfristig eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an.

Der Vorstand rechnet für 2021 in diesem Segment mit einem EBT in einer Bandbreite zwischen 11,5 und 12,5 Mio. Euro.

### 4.3. Segment Beteiligungen

Die Ertragsentwicklung im Segment Beteiligungen steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Investitionsstrategie. Zukünftig werden, vor dem Hintergrund der möglichen Änderungen der Grunderwerbsteuer, weitgehend fremdfinanzierte Anteile in Co-Investment-Produkte verlagert werden, welches das Ergebnis leicht rückläufig beeinflussen wird.

Der Vorstand der Hahn AG erwartet in diesem Segment ein EBIT in 2021 zwischen 5,5 und 6,5 Mio. Euro. Nach Berücksichtigung der in diesem Segment bedeutsamen Finanzaufwendungen wird mit einem EBT zwischen 2,5 und 3,5 Mio. Euro gerechnet.

### 4.4. Konzern

Der Vorstand der Hahn AG erwartet auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente und unter Einbezug der auf Holdingebene anfallenden Gemeinkosten ein Ergebnis vor Steuern in einer Bandbreite zwischen 7,0 und 8,0 Mio. Euro. Sollte der Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes 2021 durch Immobilieninvestitionen in einer Größenordnung von mehr als 300 Mio. Euro nicht möglich machen, und somit eine Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment nicht umgesetzt werden können, ist eine auch deutliche Unterschreitung der Ergebnisprognose nicht ausgeschlossen. Im Hinblick auf die aus dem Bestandsgeschäft resultierenden Managementgebühren erwarten wir derzeit aus der Coronapandemie für 2021 keine oder nur in geringem Ausmaß negative Auswirkungen.

## VI. 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, 23. März 2021

Der Vorstand



Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender



Michael Hahn  
Mitglied des Vorstands

# KONZERNABSCHLUSS 2020

---

## KONZERNSTRUKTUR

### HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



## KONZERN-GESAMTERGEBNIS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Angaben in EUR	2020	2019	Anhang
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	71.416.593	56.832.197	
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-64.521.356	-48.576.742	
<b>Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>6.895.237</b>	<b>8.255.455</b>	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	22.683.843	19.528.689	[2]
Sonstige Umsatzerlöse	5.237.062	2.065.669	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	155.893	1.439.484	[4]
Erträge aus Ausschüttungen	1.815.645	6.962.476	[5]
Sonstige betriebliche Erträge	1.411.181	1.733.347	[6]
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-2.315.486	-3.526.728	[7]
Personalaufwand	-14.770.871	-14.745.511	[8]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.890.631	-2.436.326	[9]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.273.587	-6.801.492	[10]
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>	<b>12.948.285</b>	<b>12.475.063</b>	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-151.694	-26.049	
Finanzerträge	68.318	125.674	
Finanzaufwendungen	-3.019.370	-2.803.003	[11]
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	-2.393.431	-534.288	[12]
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>7.452.108</b>	<b>9.237.397</b>	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.931.816	-3.727.247	[13]
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.520.293</b>	<b>5.510.150</b>	
<b>Davon entfallen auf:</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.418.466	5.488.642	
Nicht beherrschende Anteile	101.827	21.508	
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.520.293</b>	<b>5.510.150</b>	
<b>Davon entfallen auf:</b>			
Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.418.466	5.488.642	
Nicht beherrschende Anteile	101.827	21.508	

## KONZERNBILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA, Angaben in EUR	31.12.2020	31.12.2019	Anhang
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	6.684.990	6.199.765	[14]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	590.700	590.700	[15]
Immaterielle Vermögenswerte	2.152.786	2.586.029	[16]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	1.868.390	4.282.560	[17]
Forderungen gegen nahestehende Personen	2.125.640	3.287.741	[18]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	22.741.497	25.373.975	[19]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.743.019	2.612.990	[20]
Latente Steueransprüche	2.431.922	1.708.930	[21]
	<b>41.338.945</b>	<b>46.642.690</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
<b>Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte</b>			
Vorratsimmobilien	40.108.456	63.447.421	[22]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.346.575	12.132.809	[23]
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	845.994	
	<b>50.455.031</b>	<b>76.426.224</b>	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.171.598	3.154.626	[24]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	23.968	317.051	[25]
Forderungen aus Ertragsteuern	434.900	1.230.460	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.399.603	6.852.229	[26]
Sonstige übrige Vermögenswerte	191.187	154.960	
	<b>9.221.256</b>	<b>11.709.326</b>	
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>34.653.217</b>	<b>45.410.945</b>	[27]
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>262.211</b>	<b>3.431.927</b>	[28]
	<b>94.591.715</b>	<b>136.978.422</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>135.930.660</b>	<b>183.621.112</b>	

<b>PASSIVA, Angaben in EUR</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	Anhang
<b>Eigenkapital</b>			[29]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	29.462.662	27.972.810	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	50.745.714	49.255.862	
Nicht beherrschende Anteile	136.624	293.785	
	<b>50.882.338</b>	<b>49.549.648</b>	
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	0	18.000	[30]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600.000	6.600.000	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	38.559.546	43.108.624	[32]
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.325.779	6.758.237	[21]
	<b>51.485.325</b>	<b>56.484.861</b>	
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	646.024	744.994	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	983.969	1.162.071	[33]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	1.649.786	679.248	
Rückstellungen	2.255.189	1.940.456	[30]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.899.626	5.026.695	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.255.600	64.076.491	[34]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.341.790	2.087.739	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	1.531.013	1.868.909	[35]
	<b>33.562.997</b>	<b>77.586.603</b>	
	<b>85.048.322</b>	<b>134.071.464</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>135.930.660</b>	<b>183.621.112</b>	

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

### Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
<b>Stand 31. Dezember 2018 vor Anpassung</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>23.583</b>	<b>27.331</b>	<b>48.614</b>	<b>272</b>	<b>48.886</b>
Fehlerkorrektur IAS 8	0	0	0	-1.414	-1.414	-1.414	0	-1.414
<b>Stand 31. Dezember 2018 nach Anpassung</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>22.169</b>	<b>25.917</b>	<b>47.200</b>	<b>272</b>	<b>47.472</b>
Anpassung infolge Erstanwendung IFRS 16	0	0	0	-318	-318	-318	0	-318
<b>Stand 1. Januar 2019</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>21.851</b>	<b>25.599</b>	<b>46.882</b>	<b>272</b>	<b>47.154</b>
Periodenergebnis	0	0	0	5.488	5.488	5.488	22	5.510
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.488</b>	<b>5.488</b>	<b>5.488</b>	<b>22</b>	<b>5.510</b>
Umbuchung	0	0	0	-124	-124	-124	124	0
Dividendenausschüttungen	0	0	0	-2.990	-2.990	-2.990	-124	-3.114
<b>Stand 31. Dezember 2019</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>24.225</b>	<b>27.973</b>	<b>49.256</b>	<b>294</b>	<b>49.550</b>

### Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
<b>Stand 1. Januar 2020</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>24.225</b>	<b>27.973</b>	<b>49.256</b>	<b>294</b>	<b>49.550</b>
Periodenergebnis	0	0	0	4.418	4.418	4.418	102	4.520
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.418</b>	<b>4.418</b>	<b>4.418</b>	<b>102</b>	<b>4.520</b>
Umbuchung	0	0	0	-53	-53	-53	53	0
Dividendenausschüttungen	0	0	0	-2.990	-2.990	-2.990	-161	-3.151
Auf-/Abstockung einer Mehrheitsbeteiligung	0	0	0	115	115	115	-152	-37
<b>Stand 31. Dezember 2020</b>	<b>13.001</b>	<b>8.282</b>	<b>3.748</b>	<b>25.715</b>	<b>29.463</b>	<b>50.746</b>	<b>137</b>	<b>50.883</b>



## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG\*

Angaben in TEUR	2020	2019
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.520</b>	<b>5.510</b>
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
- Ergebnis aus Beteiligungen an at-Equity bewerteten Unternehmen	-156	-1.439
- Erträge aus Ausschüttungen	-1.816	-6.962
- Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-56	36
- Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.891	2.435
- Finanzerträge	-68	-126
- Finanzaufwendungen	3.019	2.803
- Tatsächliche Steueraufwendungen	4.226	3.121
- Latente Steueraufwendungen	-1.294	606
- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	2.394	-2.703
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-18	-2
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Anteile an Immobilienfonds	-18.069	-25.246
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-10.206	12.741
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	1.725	3.406
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	-963	-26
Gezahlte Zinsen	-2.948	-2.735
Erhaltene Zinsen	68	126
Gezahlte Steuern	-3.406	-4.601
Erhaltene Steuern	1.230	512
Erhaltene Ausschüttungen	11.949	29.358
<b>Mittelab-/zufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-7.979</b>	<b>16.814</b>
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-130	-201
Einzahlungen aus immateriellen Vermögenswerten	100	0
Auszahlungen für Sachanlagen	-199	-405
Einzahlungen aus Sachanlagen	12	6
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	104	2.312
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	0	-119
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	1.844	3.072
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-810	-3.474
<b>Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>921</b>	<b>1.191</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)-Krediten	490	0
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-1.003	-1.019
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-2.990	-2.990
An die Minderheitsgesellschafter gezahlte Dividenden	-161	-124
Auszahlungen für die Aufstockung einer Mehrheitsbeteiligung	-36	0
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.700</b>	<b>-4.133</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-10.758</b>	<b>13.872</b>
<b>Finanzmittelfonds 01.01.</b>	<b>45.411</b>	<b>31.539</b>
<b>Finanzmittelfonds 31.12.</b>	<b>34.653</b>	<b>45.411</b>

\*siehe zur weiteren Erläuterungen die Ausführungen im Anhang unter VIII.

# KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2020

---

## 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 2020 wird am 25. März 2021 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, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Köln (HRB 46697), ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen. Die Hahn Gruppe konzipiert und verwaltet über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

Informationen über die Konzernstruktur werden unter V. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VII. [25], VII. [33] sowie IX.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 anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind finanzielle Vermögenswerte, welche erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden sowie als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt als Bestandteil der Erläuterungen der angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. 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, wodurch sich Rundungsdifferenzen von +/- 1 TEUR ergeben können.

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

### 2. ÄNDERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN – GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die Gesellschaft hat, wie im Abschnitt II.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 2020.

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 besitzt (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),
- einer Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen ausgesetzt wird und
- die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die eigenen Rückflüsse aus dem Engagement des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden.

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

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

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 wurden, 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 und nicht beherrschenden Anteile. 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 mit den anteiligen Anschaffungskosten 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.

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 Vereinbarungen 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 Anteilseigner, welche Teile ihrer bestehenden Beteiligungen veräußert haben 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.

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, wenn die Gesellschaft die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt, in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht und unter dem Posten Wertänderungen an finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

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.

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. Im Hinblick auf den Wertminderungstest wird auf VII. [16] verwiesen.

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.

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. Sofern der beizulegende Zeitwert weiterhin über der übertragenen Gesamtleistung liegt, wird der resultierende Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt im Periodenergebnis erfasst.

## 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.

Gemeinsame Vereinbarungen im Sinne einer gemeinschaftlichen Tätigkeit kommen derzeit bei der Hahn Gruppe nicht vor.

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. In der Folge erhöht oder vermindert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Eigentümers an den Änderungen des Nettovermögens des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt. 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. 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 unter „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ 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.

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 unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ 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 28.41A ff. 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. Die Wertaufholung beinhaltet dabei auch den rein rechnerisch auf den Geschäfts- oder Firmenwert entfallenden Anteil.

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 IFRS 9 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.

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 „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ ausgewiesen und gesondert im Anhang erläutert.

### 4.3. Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristig 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.

### 4.4. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet finanzielle Vermögenswerte und 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 wird. 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

- am 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 von den Marktteilnehmern bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde gelegt würden. 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 und 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. Dabei ist die Verwendung 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:

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

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

Der Bewertungsausschuss des Konzerns legt die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende und nicht wiederkehrende Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest. Dem Bewertungsausschuss für die Wertfindung von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie von Gesellschaftsanteilen gehören der Leiter des Portfoliomanagements, der Leiter des Rechnungswesens und Beteiligungscontrollings, der Beteiligungscontroller 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 legt fest, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

Der Bewertungsausschuss analysiert zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten, 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 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 und nicht finanzielle Vermögenswerte zum 31. Dezember 2020 (in Klammern: 31. Dezember 2019)**

Angaben in TEUR	Gesamt	Level 1	Level 2	Level 3
a) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	591 (591)	0 (0)	0 (0)	591 (591)
b) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte (Anteile an Immobilienfonds) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	22.741 (25.374)	0 (0)	930 (930)	21.811 (24.444)
c) Sonstige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	1.693 (2.377)	0 (0)	0 (0)	1.693 (2.377)
d) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (Gesellschaftsanteile) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	10.347 (12.133)	0 (0)	0 (0)	10.347 (12.133)

Im Geschäftsjahr bestanden keine Anhaltspunkte, die auf die Notwendigkeit zur Umgruppierung zwischen Bewertungsstufen hinweisen würde.

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2020 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
<b>Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 2.818 TEUR	-1.977 TEUR	1.977 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	11,5 bis 19,0	-2.261 TEUR	2.261 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 90,88 %	-1.196 TEUR	1.196 TEUR
<b>Gesellschaftsanteile (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	297 TEUR bis 2.818 TEUR	-1.426 TEUR	1.426 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	11,5 bis 19,0	-1.077 TEUR	1.077 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 90,88 %	-1.025 TEUR	1.025 TEUR



Die Sensitivitäten des Vorjahres 2019 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
<b>Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 2.824 TEUR	-2.052 TEUR	2.052 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,5 bis 18,0	-2.052 TEUR	2.052 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	-0,16 bis 356,45 %	-1.338 TEUR	1.338 TEUR
<b>Gesellschaftsanteile (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	297 TEUR bis 2.824 TEUR	-995 TEUR	995 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,5 bis 18,0	-995 TEUR	995 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 227,62 %	-1.187 TEUR	1.187 TEUR

Überleitung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten und in Stufe 3 der Bemessungshierarchie eingeordneten finanziellen Vermögenswerte:

Angaben in TEUR	im Berichtszeitraum in der Gewinn- oder Verlustrechnung		im Berichtszeitraum im sonstigen Ergebnis angesetzte Gewinne und Verluste		Käufe/ Verkäufe	Umgruppierungen	31. Dezember 2020
	1. Januar 2020	angesetzte Gewinne und Verluste	angesetzte Gewinne und Verluste	angesetzte Gewinne und Verluste			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	-	-	-	-	-	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	26.821	-836	-	-	-1.551	-	24.434
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	12.133	-568	-	-	-1.218	-	10.347

Angaben in TEUR	im Berichtszeitraum in der Gewinn- oder Verlustrechnung		im Berichtszeitraum im sonstigen Ergebnis angesetzte Gewinne und Verluste		Käufe/ Verkäufe	Umgruppierungen	31. Dezember 2019
	1. Januar 2019	angesetzte Gewinne und Verluste	angesetzte Gewinne und Verluste	angesetzte Gewinne und Verluste			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	-	-	-	-	-	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	27.977	-43	-	-	-1.113	-	26.821
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	9.501	-154	-	-	2.786	-	12.133

Das Management hat festgestellt, dass die beizulegenden Zeitwerte von Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen, Unternehmen und Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente oder den marktgerechten Verzinsungen ihren Buchwerten nahezu entsprechen.

#### 4.5. Ertragsrealisierung

Erlöse aus Verträgen mit Kunden werden erfasst, wenn die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wird. Die Erfassung erfolgt in Höhe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird.

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

#### Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen

Leistungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Fonds (Platzierung von Immobilienfonds) gelten in der Regel bei Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist als erbracht bzw. bei Verkäufen von Immobilien mit dem vertraglich fixierten Übergang von Nutzen und Lasten.

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

Der Erlös bei der direkten Veräußerung von Immobilien (asset-deal) wird dann erfasst, wenn der Käufer die Verfügungsgewalt über die Immobilie erlangt. Die Verfügungsgewalt geht dann über, wenn der Käufer die Nutzung über die Immobilie zu bestimmen hat und den Nutzen daraus zieht (bspw. Zahlungsströme).

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 an immobilienführenden Tochterunternehmen im Rahmen der Entkonsolidierung zum Fair Value erfassten verbleibenden Anteile werden bei einem maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des IFRS 5 gegeben sind (vgl. 4.17. dieses Abschnitts). Sofern diese verbleibenden Anteile keinen maßgeblichen Einfluss begründen, werden diese unter den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Im Weiteren weist die Hahn Gruppe zudem Anteile an Investmentfonds nach IFRS 5 aus, bei denen ein maßgeblicher Einfluss vorliegt und der Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird.

Teilweise werden branchenübliche Garantien im Rahmen des Abverkaufs begeben, welche sich weitgehend auf steuer- und immobilienrechtliche Themen beschränken. Diese werden jeweils gesondert im Anhang angegeben, sofern Sie der Höhe und dem Grunde nach als wesentlich gelten.

### **Mieterträge**

Die aus den Vorratsimmobilien resultierenden Mieterlöse aus Operating-Leasingverhältnissen werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und unter den sonstigen Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Mieterlöse enthalten Nettomieten und Mietnebenkosten.

### **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 realisierten Ergebnissen erwirtschaftet hat. Wenn es sich bei den Entnahmen aus der Gesellschaft nicht um realisierte Ergebnisse oder Gewinnrücklagen handelt, werden diese Einzahlungen bei der zu erfassenden Unternehmensgesellschaft als Minderung des Beteiligungswertes 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 Transaktionspreises ertragswirksam erfasst, sofern durch die Hahn Gruppe eine separat identifizierbare Leistung erbracht wird.

Die Dienstleistungen im Bereich der Immobilien-, Fonds- und Portfolioverwaltung werden laufend erbracht und mit dem Investmentvermögen über Dauerrechnungen mit einer monatlichen bzw. quartals- oder jährlichen Zahlungsverpflichtung abgegolten. Die Erlöse werden demnach adäquat und zeitlich abgegrenzt erfasst, was der laufenden Dienstleistung in Form der Verwaltung bestmöglich entspricht.

Dienstleistungen, welche nicht laufend erbracht werden (wie bspw. die Fondskonzeption, Mietvermittlung, die Vermittlung von Eigen- und Fremdkapital oder die Objektvermittlung) gelten als erfüllt, wenn die separat identifizierbare Leistung als vollumfänglich erbracht anzusehen ist. Dies kann zum einen der Erhalt der Vertriebserlaubnis (für die Leistung der Konzeption), die Unterzeichnung des Mietvertrages (bei der Vermittlung von Mietverträgen), die Zeichnung von Eigenkapital oder die Unterzeichnung von Darlehensverträgen (Vermittlung Eigen- und Fremdkapital) oder die notarielle Beurkundung des Immobilienkaufvertrages (Vermittlung eines Objektkaufs oder -verkaufs) sein.

Verpflichtungen für Rücksendungen, Erstattungen und ähnliche Verpflichtungen existieren in der Regel nicht oder sind der Höhe nach zu vernachlässigen.

### **Zinserträge und -aufwendungen**

Bei allen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten werden Zinserträge und Zinsaufwendungen anhand der Effektivzinssatzmethode erfasst; dabei handelt es sich um den ursprünglichen 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 (Finanzergebnis) ausgewiesen.

## **4.6. Steuern vom Einkommen und Ertrag**

### **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 Abschlusstichtag 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 2019) 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,
- latenten 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 des ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfalles entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

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

### 4.7. 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:

- Gebäude 25 Jahre
- Andere 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

### Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder enthält. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

Der Konzern erfasst und bewertet alle Leasingverhältnisse (mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen und solchen, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist) nach einem einzigen Modell. Er erfasst Verbindlichkeiten zur Leistung von Leasingzahlungen und Nutzungsrechte für das Rechts auf Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswertes. Leasingzahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (Laufzeit ab Bereitstellungsdatum bis zu 12 Monaten und ohne Kaufoption) sowie für Leasingverhältnisse, denen ein geringwertiger Vermögenswert zugrunde liegt, werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand erfasst.

### i) Nutzungsrechte

Der Konzern erfasst Nutzungsrechte zum Bereitstellungsdatum (d.h. zu dem Zeitpunkt, an dem der zugrunde liegende Leasinggegenstand zur Nutzung bereitsteht). Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten abzüglich aller kumulierten Abschreibungen und aller kumulierten Wertminderungsaufwendungen bewertet und um jede Neubewertung der Leasingverbindlichkeit berichtigt. Die Kosten von Nutzungsrechten beinhalten die erfassten Leasingverbindlichkeiten, die entstandenen anfänglichen direkten Kosten sowie die bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen abzüglich aller erhaltenen Leasinganreize. Nutzungsrechte werden planmäßig linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Laufzeit des Leasingvertrages und erwarteter Nutzungsdauer der Leasingverhältnisse wie folgt abgeschrieben:

- Grundstücke und Bauten 7 bis 9 Jahre
- Kraftfahrzeuge 3 Jahre

Wenn das Eigentum an dem Leasinggegenstand am Ende der Leasingvertragslaufzeit auf den Konzern übergeht oder in den Kosten die Ausübung einer Kaufoption berücksichtigt ist, werden die Abschreibungen anhand der erwarteten Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes ermittelt.

Die Nutzungsrechte werden ebenfalls auf Wertminderung überprüft. Einzelheiten zu den Rechnungslegungsmethoden sind unter I.4.15 dargestellt.

Der Ausweis der Nutzungsrechte an Grundstücken und Bauten sowie an den Kraftfahrzeugen erfolgt innerhalb der Sachanlagen (vgl. Abschnitt VII. [14]).

### ii) Leasingverbindlichkeiten

Am Bereitstellungsdatum erfasst der Konzern Leasingverbindlichkeiten mit dem Barwert der über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu leistenden Leasingzahlungen. Die Leasingzahlungen enthalten feste Zahlungen abzüglich etwaiger zu erhaltender Leasinganreize, variable Zahlungen, die an einen Index oder (Zins-) Satz gekoppelt sind und Beträge, die voraussichtlich im Rahmen von Restwertgarantien entrichtet werden müssen. Zudem umfassen Leasingzahlungen den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn hinreichend sicher ist, dass der Konzern die Option ausübt, und Strafzahlungen im Zusammenhang mit der Kündigung des Leasingvertrages, wenn in der Laufzeit berücksichtigt ist, dass der Konzern die Kündigungsoption wahrnehmen wird.

Variable Leasingzahlungen, die nicht an einen Index oder Zins-(Satz) gekoppelt sind, werden in der Periode, in der das die Zahlung auslösende Ereignis eintritt, aufwandswirksam erfasst. Bei der Berechnung des Barwertes der Leasingzahlungen verwendet der Konzern seinen Grenzfremdkapitalzinssatz zum Bereitstellungsdatum, da der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmt werden kann. Nach dem Bereitstellungsdatum wird die Leasingverbindlichkeit erhöht, um dem höheren Zinsaufwand Rechnung zu tragen, und verringert, um den geleisteten Leasingzahlungen Rechnung zu tragen. Zudem wird der Buchwert der Leasingverbindlichkeit bei Änderung des Leasingverhältnisses, Änderung der Laufzeit, der Höhe der Leasingzahlungen oder bei einer Änderung der Beurteilung in Bezug auf die Ausübung einer Kaufoption neu bewertet.

Der lang- bzw. kurzfristige Teil Leasingverbindlichkeiten wird unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Im Berichtsjahr erfolgten Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen in Höhe von 1.160 TEUR (Vorjahr: 1.224 TEUR).

#### 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 (Mieteinnahmen) für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag im Periodenergebnis erfasst. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrags entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen linear als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden. Finanzierungsleasingverhältnisse unterhält der Konzern nicht.

#### 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 unter entsprechender Postenbezeichnung 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 unter dem Posten „Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ 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 zuvor 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. Planmäßige Abschreibungen erfolgen nicht. Dazu wird mindestens einmal jährlich auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [16].

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. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [16].

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) über die diese planmäßig abgeschrieben werden. Darüber hinaus wird einmal jährlich für den einzelnen Rahmenvertrag eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt.

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

#### 4.13.1. Klassifizierung

Der Konzern stuft seine finanziellen Vermögenswerte in die folgenden Bewertungsklassen ein:

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVPL)
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVOCI)
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen.

- **FVOCI:** Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme und zur Veräußerung der finanziellen Vermögenswerte gehalten werden, und bei denen die Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derzeit sind keine finanziellen Vermögenswerte dieser Klasse zugeordnet.
- **Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet:** Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden, und bei denen diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Klasse sind u.a. die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen sowie die sonstigen finanziellen Vermögenswerte zugeordnet.
- **FVPL:** Vermögenswerte, welche die Kriterien der Klassen „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ oder „FVOCI“ nicht erfüllen, werden in die Klasse „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingestuft. Derzeit werden Eigenkapitalinstrumente sowie Anteile an Immobilienfonds und Investmentvermögen dieser Klasse zugeordnet.

Von der Möglichkeit, Investitionen in Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden, zum Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes unwiderruflich erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, macht der Konzern keinen Gebrauch.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz wie folgt klassifiziert:

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Personen und Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss sowie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, die sämtlich als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet klassifiziert werden. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten liegen bei der Hahn Gruppe nicht vor.

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet		Maximales Kreditausfallrisiko / Buchwert	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>						
Forderungen gegen nahestehende Personen	2.126	3.288	0	0	2.126	3.288
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	22.741	25.374	22.741	25.374
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	135	131	2.608	2.482	2.743	2.613
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>						
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	10.347	12.133	10.347	12.133
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.172	3.155	0	0	6.172	3.155
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	24	317	0	0	24	317
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.400	6.852	0	0	2.400	6.852
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>34.653</b>	<b>45.411</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.653</b>	<b>45.411</b>
<b>Langfristige Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600	6.600	0	0	6.600	6.600
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	38.560	43.109	0	0	38.560	43.109
<b>Kurzfristige Schulden</b>						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	646	745	0	0	646	745
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	984	1.162	0	0	984	1.162
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	1.650	679	0	0	1.650	679
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.900	5.027	0	0	15.900	5.027
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.256	64.076	0	0	7.256	64.076
<b>Nettoergebnis</b>						
Erfolgswirksam	-140	-16	-1.404	196	-1.544	180
Erfolgsneutral	0	0	0	0	0	0



Änderungen der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit:

Angaben in TEUR	1. Januar 2020	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2020
langfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600	0	0	6.600
langfristige Leasingverbindlichkeiten	4.498	0	-3.229	1.269
kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	490	0	490
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	1.150	-1.003	627	774
<b>Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>12.248</b>	<b>-513</b>	<b>-2.602</b>	<b>9.133</b>

Angaben in TEUR	1. Januar 2019	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2019
langfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	6.600	0	6.600
langfristige Leasingverbindlichkeiten	4.303	0	195	4.498
kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	1.019	-1.019	1.150	1.150
<b>Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.322</b>	<b>5.581</b>	<b>1.345</b>	<b>12.248</b>

Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit sind Verbindlichkeiten, bei denen Cashflows in der Kapitalflussrechnung als Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit eingestuft werden. Die Hahn Gruppe stuft Finanzschulden, die den Immobilien oder Gesellschaftsanteilen zuzurechnen sind, in den Bereich der operativen Geschäftstätigkeit ein.

#### 4.13.2. Ansatz und Ausbuchung

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h. zu dem Tag, an dem sich der Konzern verpflichtet, den Vermögenswert zu kaufen oder zu verkaufen. Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

#### 4.13.3. Bewertung

##### Finanzielle Vermögenswerte

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zuzüglich – im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts – der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden unmittelbar im Periodenergebnis erfasst.

#### Schuldinstrumente

Die Folgebewertung von Schuldinstrumenten ist abhängig von der Bewertungsklasse, der der finanzielle Vermögenswert zugeordnet ist:

- **Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet:** Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten der Klasse zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

- **FVOCI:** Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten der Klasse FVOCI werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Veränderungen des Buchwerts, die nicht auf Fremdwährungsgewinne/-verluste zurückgehen, werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der zuvor im sonstigen Ergebnis angesetzte kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert und in den sonstigen Gewinnen / (Verlusten) ausgewiesen. Wertminderungsaufwendungen werden im Posten „Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Finanzinvestitionen“ im Eigenkapital ausgewiesen.
- **FVPL:** Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten der Klasse FVPL werden in den Finanzerträgen ausgewiesen. Veränderungen des Buchwerts unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ saldiert in der Periode ausgewiesen, in der sie entstehen.

### Eigenkapitalinstrumente

Der Konzern bewertet alle gehaltenen Eigenkapitalinstrumente in der Folge zum beizulegenden Zeitwert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden in der Gesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ erfasst. Hat das Management des Konzerns entschieden, Effekte aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinstrumenten im sonstigen Ergebnis darzustellen, erfolgt nach der Ausbuchung des Instruments keine spätere Umgliederung dieser Gewinne und Verluste in die Gesamtergebnisrechnung.

### Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe werden nach der erstmaligen Erfassung unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Finanzaufwendungen enthalten.

#### 4.13.4. Wertminderung

Die Regelungen des IFRS 9 zur Erfassung von Wertminderungen bei finanziellen Vermögenswerten betreffen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete

- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus Warenverkäufen, aus der Erbringung von Dienstleistungen und aus der Vermietung sowie
- zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte sonstige Schuldinstrumente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9. Es wurde zum Stichtag kein Wertminderungsaufwand identifiziert.

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste (ECL). Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows, die vertragsgemäß zu zahlen sind, und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. Die erwarteten Cashflows beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer Kreditbesicherungen, die wesentlicher Bestandteil der Vertragsbedingungen sind.

Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat ein Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL).

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Daher verfolgt er Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde.

Der Konzern geht bei einem finanziellen Vermögenswert von einem Ausfall aus, wenn vertragliche Zahlungen 90 Tage überfällig sind. Außerdem kann er in bestimmten Fällen bei einem finanziellen Vermögenswert von einem Ausfall ausgehen, wenn interne oder externe Informationen darauf hindeuten, dass es unwahrscheinlich ist, dass der Konzern die ausstehenden vertraglichen Beträge vollständig erhält, bevor alle von ihm gehaltenen Kreditbesicherungen berücksichtigt werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird abgeschrieben, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass die vertraglichen Cashflows realisiert werden.

#### 4.14. Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Der Posten beinhaltet u.a. gemäß IAS 2 zu Vertriebszwecken gehaltene Immobilien (Vorratsimmobilien) sowie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte, welche Gesellschaftsanteile an immobilienführenden Gesellschaften im Sinne des IFRS 9 beinhalten. 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 in den „Wertminderungen von Vorratsimmobilien“ ausgewiesen.

Gesellschaftsanteile sind ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden solche Beteiligungen ausgewiesen, die aufgrund fehlender Einflussmöglichkeit nicht konsolidiert werden und zum Vertrieb bestimmt sind. Die Bewertungsergebnisse werden im Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ ausgewiesen.

#### 4.15. Wertminderung von nichtfinanzielle 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 Betrags 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.

#### 4.16. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Posten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ in der Bilanz umfasst Bankguthaben und im geringen Umfang Kassenbestand.

Weiterhin werden in diesem Posten 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.

#### 4.17. 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, sofern keine Bewertungsausnahme greift. Veräußerungskosten sind die zusätzlich anfallenden Kosten, die direkt der Veräußerung eines Vermögenswerts zuzurechnen sind, mit Ausnahme der Finanzierungskosten und des Ertragsteueraufwands.

Die Klassifizierungskriterien 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 wesentlichen Änderungen an der Veräußerung vorgenommen werden oder dass die Entscheidung für die Veräußerung rückgängig gemacht wird. Das Management muss beschlossen haben, die geplante Veräußerung durchzuführen, von der erwartet wird, dass sie innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgen wird.

#### 4.18. Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. 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.

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.

#### 4.19. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss

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 vertraglichen Kündigungsrechts oder eines gesetzlichen Kündigungsrechts, das durch den Gesellschaftsvertrag nicht ausgeschlossen werden kann, die Gesellschaft zur Auszahlung der Kapitaleinlagen und der auf sie entfallenden Gewinnanteile verpflichtet kann. Des Weiteren werden die Gesellschaften 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 Nettoeinkommen 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 unter dem Posten „Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen“ innerhalb der Finanzergebnisse ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss umfassen die nicht dem Konzern zuzurechnenden Gesellschaftereinlagen sowie die kumulierten nicht entnommenen Ergebnisse in Bezug auf die in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung einbezogenen Immobilienfonds.

## 5. ÄNDERUNGEN DER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

### Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Für die Aufstellung des Konzernjahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 waren die folgenden neuen bzw. geänderten Standards und Rechnungslegungsmethoden ab dem 01. Januar 2020 anzuwenden:

- Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ – Definition eines Geschäftsbetriebs

Durch die Änderung an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse wird präzisiert, dass eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten mindestens einen Ressourceneinsatz und ein substantielles Verfahren umfassen muss, die zusammengenommen wesentlich zur Leistungserzeugung beitragen, um als Geschäftsbetrieb gelten zu können. Des Weiteren wird klargestellt, dass es sich auch dann um einen Geschäftsbetrieb handeln kann, wenn der Zusammenschluss nicht alle zur Leistungserzeugung erforderlichen Ressourceneinsätze und Verfahren umfasst. Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, könnten sich jedoch in zukünftigen Perioden auswirken, falls der Konzern Unternehmenszusammenschlüsse durchführt.

- Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“ – Definition von Wesentlichkeit
- Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“, IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ und IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – Reform der Referenzzinssätze
- Änderungen am Rahmenkonzept zur Rechnungslegung.

Keine der genannten Änderungen hat einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellungen und Angaben in dem vorliegenden Konzernabschluss.

## 6. FEHLERBERICHTIGUNGEN

Bis zum 31. Dezember 2017 hat der Konzern Änderungen der Buchwerte seiner zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte (Available for Sale financial assets) im sonstigen Ergebnis erfasst und in einer Neubewertungsrücklage (AfS-Rücklage) im Konzerneigenkapital ausgewiesen. Ebenso wurden die mit den Wertänderungen im Zusammenhang stehenden latenten Steuern im sonstigen Ergebnis bzw. der AfS-Rücklage ausgewiesen.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2018 ersetzte IFRS 9 die Vorschriften des IAS 39 unter anderem im Hinblick auf Ansatz, Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Bei erstmaliger Anwendung des IFRS 9 wurden die bisher als Available for Sale klassifizierten Anteile der Klasse FVPL zugeordnet. Die aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 9 resultierenden Änderungen wurden in der Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2018 erfasst.

Zum 1. Januar 2018 belief sich die Neubewertungsrücklage auf 2.956 TEUR. Sie setzte sich zusammen aus kumulierten Wertänderungen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte (4.370 TEUR) und darauf entfallende passive latente Steuern (- 1.414 TEUR).

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 zum 1. Januar 2018 wurde die Neubewertungsrücklage in Höhe von 2.956 TEUR vollständig gemindert, die anderen Gewinnrücklagen jedoch um 4.370 TEUR erhöht und gleichzeitig fälschlicherweise die passiven latenten Steuern in Höhe von 1.414 TEUR aufgelöst. Demzufolge war das Konzerneigenkapital um 1.414 TEUR zu hoch ausgewiesen.

In 2020 führte die Hahn Gruppe eine Überprüfung der latenten Steuern durch. Der Fehler wurde retrospectiv berichtigt, indem jeder der betroffenen Bilanzposten folgendermaßen für frühere Berichtsperioden angepasst wurde:

Auswirkung auf die Bilanz, Angaben in TEUR	31. Dezember 2019	1. Januar 2019
Latente Steuerverbindlichkeiten vor Anpassung	5.344	5.126
Anpassung IAS 8	1.414	1.414
Latente Steuerverbindlichkeiten nach Anpassung	6.758	6.540
Nettoauswirkungen auf langfristige Schulden	+ 1.414	+ 1.414
Gewinnrücklagen vor Anpassung	29.387	27.331
Anpassung	-1.414	-1.414
Gewinnrücklagen nach Anpassung	27.973	25.917
Nettoauswirkungen auf das Eigenkapital*	-1.414	-1.414
<b>Auswirkungen auf die Bilanzsumme</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Eine detaillierte Darstellung der Auswirkungen auf das Konzerneigenkapital findet sich in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals.

Die Änderung hatte keine Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, das sonstige Ergebnis der Periode oder die Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit, der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit des Konzerns.

### III. WESENTLICHE ERMESSENS- ENTSCHEIDUNGEN, 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 der jeweils zugehörigen Angabe sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundenen Unsicherheiten 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 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 über einen erfolgreichen Prozessausgang vor. Eine Rückstellung wird nur passiviert, sofern die Erfolgsaussichten im Laufe des Verfahrens negativ werden.

#### SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

Die mit der Covid-19-Pandemie gegenwärtig verbundenen unsichereren Rahmenbedingungen können eine Wertminderungsüberprüfung auslösen. Die Hahn Gruppe hat im Hinblick auf ihre bedeutsamen finanziellen und nichtfinanziellen Vermögenswerte eine Überprüfung der Covid-19-Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Buchwerte vorgenommen. Die Überprüfung umfasste insbesondere bilanzierte Geschäfts- oder Firmenwerte, Vorratsimmobilien sowie die Anteile an geschlossenen und offenen Immobilienfonds. Die Performance der von der Hahn Gruppe im eigenen Bestand befindlichen Immobilien und gehaltenen Anteile an immobilienführenden Gesellschaften profitierte im Pandemiejahr vom hohen Anteil des grundversorgungsorientierten Einzelhandels. Die Immobilienportfolios zeigten sich renditestark und resilient gegenüber den schwierigen Rahmenbedingungen des Pandemiejahrs. So waren der Lebensmitteleinzelhandel – und in der überwiegenden Zeit auch die Bau- und Gartenmärkte – nicht von den behördlichen Schließungsanweisungen betroffen. Die Mieteingangsquote lag im Jahresdurchschnitt bei rund 99 Prozent. Diese Stabilität drückt sich auch in der zum Jahresende 2020 unverändert hohen Vermietungsquote von über 98 Prozent aus. Vor diesem Hintergrund sieht die Hahn Gruppe im Hinblick auf ihre bilanzierten assets derzeit keine coronabedingt signifikant höheren Wertminderungsrisiken. Für weitere Ausführungen zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie wird auf den Konzernlagebericht verwiesen.

### Schätzungen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes für Finanzinstrumente

Sofern der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nicht mit Hilfe von Daten eines aktiven Markts bestimmt werden kann, wird er unter Verwendung von Bewertungsverfahren einschließlich der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt.

Die wesentlichsten im Konzernabschluss der Hahn Gruppe zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Posten sind Anteile an geschlossenen und offenen Immobilienfonds. Die Bewertungsmethode sieht vor, dass der Wertansatz der den Anteilswert wesentlich bestimmenden 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 sowie einen Illiquiditätsabschlag 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.

### Schätzungen bei der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts

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.

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.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe innerhalb des Segments der Immobilienwirtschaft, liegt umfangreiches Datenmaterial und Know-how vor, um 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 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.

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

Hinsichtlich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge liegt die Überlegung 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. 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 unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor. 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.

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	50.882	49.550
Bilanzsumme	135.931	183.621
Eigenkapitalquote	37,43 %	26,98 %
Flüssige Mittel	34.653	45.411

Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 44,0 Prozent (Vorjahr: 39,3 Prozent).



## V. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

<b>Konsolidierte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten</b>	<b>Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2020</b>	<b>Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2019</b>
<b>I. Verbundene konsolidierte Unternehmen</b>		
HAHN Fonds und Asset Management GmbH <sup>1</sup>	100,00	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH <sup>1</sup>	100,00	100,00
HAHN Management GmbH	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH <sup>1</sup>	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding II GmbH <sup>1</sup>	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 <sup>1</sup>	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
Hahn Immobilien Projekt GmbH	96,85	69,43
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Tadorna Grundbesitz Bergeustadt GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	100,00
Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	94,91	94,91
Hahn Fachmarktzentrum Lauingen GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG	89,90	89,90
Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	-	90,00
Bürohaus Marsdorf GbR	89,90	89,90
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	94,90	-
Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. KG	94,99	-

<sup>1</sup> Befreiung gemäß § 264 Abs. 3 HGB



## VOLLKONSOLIDIERUNG – UNTERNEHMEN DER HAHN GRUPPE UND IMMOBILIENFONDS

### Zugänge

Durch ratierliche Erhöhung der Beteiligungen wurde jeweils die Beherrschung an den folgenden Objekt- oder Investmentgesellschaften (jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach) erlangt:

- Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG
- Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. KG

Die Gesellschaften beinhalten jeweils eine Liegenschaft. Darüber hinaus entfalten sie keine operative Tätigkeit. Infolgedessen werden die Gesellschaften im Rahmen der Vollkonsolidierung erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Bei keinem der Zugänge zum Konsolidierungskreis handelt es sich um einen Unternehmenszusammenschluss.

### Abgänge

Im Geschäftsjahr resultierten Abgänge aus dem Verlust der Beherrschung an den nachfolgenden Investmentgesellschaften, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach:

- Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

### 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 dreizehn (Vorjahr: elf) geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaften, vier geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaften sowie drei offene Spezial-Sondervermögen.

## PUBLIKUMS-INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFTEN

Die Anteile der Publikums-Investmentkommanditgesellschaften werden von privaten und (semi-)professionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage ihrer Mittel in Immobilien 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 41,3 Prozent durch Fremdkapital. Dabei umfasst die Fremdfinanzierung bezogen auf die Immobilienwerte eine Bandbreite zwischen 32,3 Prozent bis 50,9 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 Immobilien bzw. 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 Laufzeit Jahren mit Gewinn wieder zu veräußern.

Die Finanzierung der Spezial-Investmentvermögen erfolgt im Durchschnitt zu 9,7 Prozent durch Fremdkapital (ohne Berücksichtigung der Objektfinanzierungen auf Ebene von Immobiliengesellschaften, an denen die Spezial-Investmentvermögen beteiligt sind). Dabei umfasst die Fremdfinanzierung bezogen auf die Immobilienwerte eine Bandbreite zwischen 32,8 Prozent bis 44,5 Prozent.

## SONDERVERMÖGEN

Die Anteile am Sondervermögen werden ausschließlich von institutionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Sondervermögen ist die Anlage ihrer Mittel in Immobilien bzw. 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 36,6 Prozent durch Fremdkapital (ohne Berücksichtigung der Objektfinanzierungen auf Ebene von Immobiliengesellschaften, die in den Sondervermögen als Beteiligungen ausgewiesen sind). Dabei umfasst die Fremdfinanzierung bezogen auf die Immobilienwerte eine Bandbreite zwischen 38,1 Prozent bis 48,4 Prozent.

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximale Ausfallrisiken, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	1,36 %	0	0	2.363	2.363
Spezial-InvKG	0,01 %	690	690	42	42
Sondervermögen	0,22 %	1.403	1.403	930	930
		2.093	2.093	3.335	3.335

\* Die Werte des maximalen Ausfallrisikos 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 Hilfe zu unterstützen.

Insgesamt weisen die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen folgende Vermögen aus:

	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	von	bis	Gesamt	von	bis	Gesamt
Publikums-InvKG	15.409	51.145	318.711	9.022	27.258	185.730
Spezial-InvKG	12.854	296.521	516.485	8.681	296.012	464.973
Sondervermögen	28.446	387.858	679.911	14.824	228.366	424.258
	56.709	735.524	1.515.107	32.527	551.636	1.074.962

### Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen

Im Folgenden sind die Finanzinformationen von den Tochtergesellschaften dargestellt, an denen nicht beherrschende Gesellschafter beteiligt sind. Die Darstellungen werden ohne Berücksichtigung von Konsolidierungsmaßnahmen ausgewiesen.

Angaben in %	Anteile der Hahn Gruppe		Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00	20,00	20,00
HAHN-Immobilien Projekt GmbH	96,85	69,43	3,15	30,57

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Kurzfristige Vermögenswerte	2.213	2.475	18	193
Kurzfristige Schulden	1.754	1.760	11	13
<b>Kurzfristige Netto-Vermögenswerte</b>	<b>459</b>	<b>715</b>	<b>7</b>	<b>180</b>
Langfristige Vermögenswerte	608	665	407	510
Langfristige Schulden	446	479	0	0
<b>Langfristige Netto-Vermögenswerte</b>	<b>162</b>	<b>186</b>	<b>407</b>	<b>510</b>
<b>Netto-Vermögenswerte</b>	<b>621</b>	<b>901</b>	<b>414</b>	<b>690</b>
<b>Kumulierte nicht beherrschende Anteile</b>	<b>124</b>	<b>180</b>	<b>13</b>	<b>114</b>

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2020	2019	2020	2019
Umsatzerlöse	4.112	4.598	0	0
Periodenergebnis	522	802	-16	-454
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>522</b>	<b>802</b>	<b>-16</b>	<b>-454</b>
Auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallendes Ergebnis	104	160	-2	-139
<b>Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>161</b>	<b>124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2020	2019	2020	2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	378	1.256	-6	171
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-31	-48	100	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-803	-619	-260	0
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-456</b>	<b>589</b>	<b>-166</b>	<b>171</b>

## AT EQUITY BEWERTUNG

### Assoziierte Unternehmen / Gemeinschaftsunternehmen

#### Zugänge

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgten keine Zugänge bei den at-Equity bilanzierten Finanzanlagen.

#### Abgänge

Infolge zusätzlicher Anteilerwerbe in 2020 wurde die Beherrschung an der Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG erlangt, die somit im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen wird.

Die Anteile an der Immobilienfonds Greiz GmbH & Co. KG und an der Immavo GmbH wurden in 2020 vollumfänglich veräußert. Die Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG wurde nach Veräußerung ihres letzten wesentlichen Vermögenswertes in 2019, im Berichtsjahr liquidiert.

Durch Verwässerung der Anteile ist die Beteiligung an der CP Capital Pioneers GmbH um 13,33 Prozent auf 20 Prozent gesunken.

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

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
<b>Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen</b>		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	15.372	12.294
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	401	26.057
Summe der langfristigen Schulden	5.324	6.279
Summe der kurzfristigen Schulden	166	14.551
Summe des Eigenkapitals	10.282	17.521
Anteil des Konzerns	20 % bis 50,0 %	25,1 % bis 50,0 %
Buchwert der Beteiligungen	1.868	4.283
<b>Erlöse und Ergebnis der assoziierten Unternehmen</b>		
Summe der Umsatzerlöse	1.480	4.877
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	580	3.266
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0
Summe des Gesamtergebnisses	580	3.266
Anteil des Konzerns	156	1.439

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Rückstellungen, Eventualschulden oder Eventualverbindlichkeiten gegenüber den assoziierten Unternehmen. Die assoziierten Unternehmen sind für die Hahn Gruppe nicht wesentlich. Zur Überleitungsrechnung des Buchwerts und zu weiteren Ausführungen wird auf VI. [4] sowie VII. [17] verwiesen.

## VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

### [1] ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG UND ERMITTLUNG VON IMMOBILIEN UND GESELLSCHAFTSANTEILEN

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

Angaben in TEUR	2020	2019
<b>Erlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>		
- Privatkundenbereich	60.670	35.608
- Institutioneller Bereich	1.849	4.469
Sonstige Erlöse aus Immobilienhandel	0	11.715
Erlöse aus dem Verkauf von Minderheitsanteilen an Immobilienfonds	433	1.881
Eigenkapitalbeschaffung	2.968	1.557
Konzeptionsgebühren	5.496	1.602
<b>Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>71.416</b>	<b>56.832</b>
<b>Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>		
- Privatkundenbereich	-60.682	-33.430
- Institutioneller Bereich	-520	0
Aufwand aus Immobilienhandel	0	-11.826
Aufwand aus dem Verkauf von Minderheitsanteilen an Immobilienfonds	-395	-1.702
Verkaufsprovisionen	-2.381	-1.512
Prospektierungskosten	-543	-107
<b>Aufwendungen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>-64.521</b>	<b>-48.577</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen gesamt</b>	<b>6.895</b>	<b>8.255</b>

Im Privatkundenbereich wurde das in 2019 erworbene Objekt in Langenfeld sowie das in 2020 erworbene Objekt in Kitzingen zum Ende des Jahres vollständig an private Anleger in Form von geschlossenen Publikums-AIF platziert. Zudem wurden in 2020 die verbliebenen Anteile des im Vorjahr mehrheitlich platzierten geschlossenen Spezial-AIF mit Liegenschaft in Kleve vertrieben.

Für die von der Hahn Gruppe für institutionelle Anleger konzipierten und verwalteten Investmentvermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt 6 Objekte mit einem Gesamtankaufsvolumen von rund 210 Mio. Euro akquiriert. Die Gesamtakquisitionskosten beliefen sich auf 1.849 TEUR.

## [2] UMSATZERLÖSE AUS MANAGEMENTGEBÜHREN

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

Angaben in TEUR	2020	2019
Portfolio Management	6.707	4.260
Fonds Management	3.177	3.311
Asset Management	4.763	3.440
Property Management	4.191	4.196
Center Management	3.545	3.889
Finanzierungsvermittlung	0	39
Geschäftsführung	301	394
	<b>22.684</b>	<b>19.529</b>

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren haben sich insgesamt planmäßig entwickelt. Während die Umsätze aus dem Fonds Management auf Grund von Abverkäufen aus dem Verwaltungsbestand unter dem Vorjahreswert liegen, konnte ein deutliches Wachstum der Portfolio Managementgebühren infolge des in diesem Bereich angestiegenen verwalteten Immobilienfondsvermögens verzeichnet werden. Die Portfolio- bzw. Fondsmanagementvergütungen stellen Entgelte für die treuhänderische Verwaltung der in den Privatkundenfonds bzw. institutionellen Fonds gehaltenen Vermögenswerte dar.

Die Erlöse aus Asset Management beinhalten die aus dem Neuausschluss oder Verlängerung von Mietverträgen resultierenden Mietvermittlungsgebühren (3,3 Mio. Euro, Vorjahr 2,0 Mio. Euro) sowie die im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien aus dem verwalteten Immobilienbestand resultierenden Verkaufsprovisionen (1,5 Mio. Euro, Vorjahr 1,5 Mio. Euro). Auf Grund der Unregelmäßigkeit neu abzuschließender oder zu verlängernder Mietverträge sowie Verkäufen kann dieser Posten Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen.

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.

## [3] SONSTIGE UMSATZERLÖSE

Angaben in TEUR	2020	2019
Mieten	3.949	1.657
Revitalisierung/Projektentwicklung	1.288	189
Übrige	0	220
	<b>5.237</b>	<b>2.066</b>

Die Mieterlöse resultieren aus der Haltephase der zum Ende des Geschäftsjahres 2020 veräußerten Objekte in Langenfeld und Kitzingen sowie aus den zum Stichtag im Vorratsbestand befindlichen Objekten in Olpe und Voerde. Den Mieterlösen stehen während der Haltephase anfallende Objektbetriebskosten sowie Objekt- und Anteilsfinanzierungskosten gegenüber.

Die Revitalisierungs-/Projektentwicklungsgebühren stehen im Zusammenhang mit Baurechtschaffungen, Projektsteuerungen und Mietvermittlungen an den Standorten Garbsen, Mönchengladbach und Stuttgart-Killesberghöhe.

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

Die Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ergeben sich aus den der Hahn Gruppe zuzurechnenden Ergebnisanteilen.

Im Hinblick auf die an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen gehaltenen Anteile wurden zudem zum Bilanzstichtag Wertminderungsaufwendungen in Höhe von insgesamt 989 TEUR erfasst, der in dem Posten Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten enthalten ist. Ursächlich für die erfassten Wertminderungen sind erhebliche finanzielle Schwierigkeiten der assoziierten Unternehmen. Die Anteile der betroffenen assoziierten Unternehmen werden nur noch mit einem Erinnerungswert erfasst.

## [5] ERTRÄGE AUS AUSSCHÜTTUNGEN

Die Erträge aus Ausschüttungen enthalten neben den laufenden Ausschüttungen aus Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds, auch Ausschüttungseinmalerträge, die im Zusammenhang stehen mit Immobilienverkäufen auf der Ebene von Objektgesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist. Insofern kann der Posten im Jahresvergleich größeren Schwankungen unterliegen.



## [6] SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Der Posten beinhaltet vor allem Erträge aus weiterbelasteten Aufwendungen (816 TEUR, Vorjahr: 1.118 TEUR), die im Wesentlichen Erwerbsvorbereitungskosten betreffen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Objekten oder Objektgesellschaften für von der Hahn Gruppe verwaltete Immobilienfonds. Zudem beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge im Berichtsjahr die Rückzahlung einer im Vorjahr erfolgten Übereinlage im Zusammenhang mit der Verpflichtung zur Übernahme von Baukosten gegenüber einem Investmentvermögen (343 TEUR).

## [7] KOSTEN ERBRACHTER VERWALTUNGS- UND VERMIETUNGSLEISTUNGEN

Angaben in TEUR	2020	2019
Gewährleistungen	1.111	1.518
Objektbetreuungskosten	504	731
Reparatur und Instandhaltung	381	377
Objektbetriebskosten	274	767
Übrige	45	133
	<b>2.315</b>	<b>3.526</b>

Der Posten Gewährleistungen beinhaltet im Wesentlichen erwartete Aufwendungen aus vertraglich zugesicherten Steuerausgleichszahlungen an Immobilienfonds sowie Kulanzleistungen der Hahn Gruppe in ihrer Funktion als Verwalter zum Ausgleich von auf Ebene einzelner Immobilienfonds eingetretener Mietausfälle.

Die Objektbetreuungskosten resultieren aus von Dritten erbrachten Objektverwaltungsleistungen.

Die Objektbetriebskosten stehen im Zusammenhang mit den im Berichtsjahr (zeitweise) als Bestandsimmobilien gehaltenen Objekte Olpe, Langenfeld, Kitzingen und Voerde.

## [8] PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2020	2019
Gehälter	12.871	12.931
Sozialabgaben	1.900	1.815
	<b>14.771</b>	<b>14.746</b>

Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich 160 in Vollzeitkräften umgerechnete Mitarbeiter (Vorjahr: 156 in Vollzeitkräften umgerechnete Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt.

Im Berichtsjahr wurden 1.778 TEUR (Vorjahr: 1.697 TEUR) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt; davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 900 TEUR (Vorjahr: 855 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 beinhaltet neben den linearen Abschreibungen auf Software, Gebäude sowie auf allgemeine Betriebs- und Geschäftsausstattung die Abschreibungen der fortgeführten Anschaffungskosten der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses übernommenen und aktivierten Managementverträge. Die Abschreibungen der identifizierten immateriellen Vermögenswerte belaufen sich auf 70 TEUR (Vorjahr: 95 TEUR). Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr außerplanmäßige Wertminderungsaufwendungen in Höhe von 197 TEUR (Vorjahr: 276 TEUR) aufgrund vorzeitiger Beendigung der in 2016 im Rahmen der Kaufpreisallokation aktivierten Managementverträge erfasst.

Planmäßige Abschreibungen auf aktivierte Nutzungsrechte an Grundstücken/Gebäuden und PKWs sind in Höhe von 1.014 TEUR (Vorjahr: 1.041 TEUR) in dem Posten enthalten.

## [10] SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2020	2019
Miet- und Leasingaufwendungen	191	165
Rechts- und Beratungskosten	1.309	1.212
KFZ-Kosten	339	380
Nicht abziehbare Vorsteuer	567	690
EDV-Aufwendungen	558	583
Vertriebsaufwendungen	350	357
Reparaturen und Instandhaltungen	128	163
Versicherungen und Beiträge	358	325
Porto, Telefon und Bürobedarf	235	240
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	134	303
Aufsichtsratsvergütung	225	180
Reisekosten	60	141
Personalbeschaffung	261	172
Energie- und sonstige Raumkosten	190	211
Lizenzgebühren	130	181
Übrige sonstige Aufwendungen	1.239	1.498
	<b>6.274</b>	<b>6.801</b>

Die übrigen sonstigen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen, die weiterbelastet wurden und denen demzufolge korrespondierende sonstige betriebliche Erträge gegenüberstehen.

## [11] FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen enthalten ausschließlich Zinsen und resultieren im Wesentlichen aus zweckgebundenen Fremdkapitalien zum Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios an Fonds der Hahn Gruppe bzw. zur Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen (1.638 TEUR, Vorjahr: 1.752 TEUR), aus frei verfügbaren Darlehen von Geschäftspartnern (80 TEUR, Vorjahr: 366 TEUR) und aus Objektfinanzierungen aus in der Haltephase befindlichen Immobilienfonds (842 TEUR, Vorjahr: 351 TEUR).

Aus Leasingverbindlichkeiten resultierten Zinsaufwendungen in Höhe von 158 TEUR (Vorjahr: 205 TEUR) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen 71 TEUR (Vorjahr: 68 TEUR).

## [12] WERTÄNDERUNGEN VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Es handelt sich hierbei um Bewertungsänderungen der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte. Den Werterhöhungen von 181 TEUR (Vorjahr: 1.074 TEUR) stehen Wertminderungen von 1.585 TEUR (Vorjahr: 887 TEUR) gegenüber.

Daneben beinhaltet der Posten erfasste Wertminderungen von Anteilen an assoziierten Unternehmen in Höhe von 989 TEUR (Vorjahr: 731 TEUR).

## [13] STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

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

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

Angaben in TEUR	2020	2019
Tatsächlicher Steueraufwand	4.227	3.121
Latenter Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	-1.295	606
	<b>2.932</b>	<b>3.727</b>

Der latente Steuerertrag des Berichtsjahres beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 319 TEUR (Vorjahr: latenter Steueraufwand 380 TEUR). Des Weiteren wird ein latenter Steuerertrag in Höhe von insgesamt 976 TEUR (Vorjahr: latenter Steueraufwand 226 TEUR) für temporäre Differenzen erfasst.

Bei den in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15,00 Prozent (Vorjahr 15,00 Prozent) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,50 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 2020 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 Konzern-Gesamtergebnisrechnung überleiten:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.452	9.237
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>2.379</b>	<b>2.949</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	57	133
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	52	41
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	131	147
At-equity-Bewertung, steuerfrei gem. § 8b KStG	1	0
Steuerfreie Gewinnausschüttungen	61	15
Veräußerungsgewinne/ -verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	232	182
Gewinnminderungen nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	0	104
Unterlassene Aktivierung latenter Steuern auf steuerliche Verluste	0	145
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	5	-7
Abweichung gewerbesteuerlicher Hebesatz	10	14
Sonstige Effekte	4	4
<b>Steueraufwand gemäß Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>2.932</b>	<b>3.727</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.

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### [14] SACHANLAGEN

Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Nutzungs- rechte Grundstücke und Bauten	Andere An- lagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Stand 01.01.2019</b>						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	0	6.257	3.287	1.426	9	10.979
Kumulierte Abschreibung	0	-2.064	-2.047	-765	0	-4.876
<b>Buchwert</b>	<b>0</b>	<b>4.194</b>	<b>1.240</b>	<b>661</b>	<b>9</b>	<b>6.104</b>
<b>Stand 31.12.2019</b>						
Zugänge	0	321	405	803	0	1.529
Erwerbe durch Unternehmens- zusammenschlüsse	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	-33	0	-9	-42
Abschreibung	0	-531	-351	-510	0	-1.391
<b>Buchwert</b>	<b>0</b>	<b>3.984</b>	<b>1.262</b>	<b>954</b>	<b>0</b>	<b>6.200</b>
<b>Stand 01.01.2020</b>						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	0	6.578	3.902	1.639	0	12.119
Kumulierte Abschreibung	0	-2.594	-2.640	-685	0	-5.919
<b>Buchwert</b>	<b>0</b>	<b>3.984</b>	<b>1.262</b>	<b>954</b>	<b>0</b>	<b>6.200</b>
<b>Stand 31.12.2020</b>						
Zugänge	3.704	0	191	376	8	4.279
Erwerbe durch Unternehmens- zusammenschlüsse	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	-2.410	-1	0	0	-2.411
Abschreibung	-35	-476	-334	-538	0	-1.383
<b>Buchwert</b>	<b>3.669</b>	<b>1.098</b>	<b>1.118</b>	<b>792</b>	<b>8</b>	<b>6.685</b>

Die Grundstücke und Bauten beinhalten ausschließlich die in 2020 erworbene selbstgenutzte Büroimmobilie. Die Abschreibungen auf das Gebäude erfolgen linear über einen Zeitraum von 25 Jahre.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattungen beinhalten zum Stichtag die Nutzungsrechte an geleasteten PKWs. Die Abschreibung erfolgt linear über einen Zeitraum von 3 Jahren.

Innerhalb der übrigen Sachanlagen sind insbesondere angeschaffte Büro- und Geschäftsausstattungen sowie Ein- und Umbauten für eine weitere selbstgenutzte Büroimmobilie der Hahn Gruppe 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 bis 13 Jahren Jahre abgeschrieben.

## [15] 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 pro m<sup>2</sup>. Dies führt bei einer Grundstücksfläche von 9.845 m<sup>2</sup> zu einem Wert in Höhe von 591 TEUR.

## [16] IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Angaben in TEUR	Ge- schäfts- oder Firmen- wert	Konzessionen, ge- werbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	Befristete Verträge	Unbe- fristete Verträge	Software	Gering- wertige Wirt- schafts- güter	Gesamt
<b>Stand 01.01.2019</b>							
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1	74	1.576	2.299	233	5.614
Kumulierte Abschreibung	0	0	-74	-438	-1.467	-205	-2.184
<b>Buchwert</b>	<b>1.431</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1.138</b>	<b>832</b>	<b>28</b>	<b>3.430</b>
<b>Stand 31.12.2019</b>							
Zugänge aus Erwerb	0	0	0	0	111	90	201
Erwerbe durch Unternehmens- zusammenschlüsse	0	0	0	0	0	0	0
Umbuchung	0	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0	0	0
Wertminderungen nach IAS 36	0	0	0	-276	-303	0	-579
Abschreibung	0	0	0	-95	-283	-88	-466
<b>Buchwert</b>	<b>1.431</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>767</b>	<b>356</b>	<b>31</b>	<b>2.586</b>
<b>Stand 01.01.2020</b>							
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1	0	1.046	2.367	321	5.166
Kumulierte Abschreibung	0	0	0	-279	-2.010	-290	-2.580
<b>Buchwert</b>	<b>1.431</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>767</b>	<b>356</b>	<b>31</b>	<b>2.586</b>
<b>Stand 31.12.2020</b>							
Zugänge aus Erwerb	0	0	0	0	46	84	130
Erwerbe durch Unternehmens- zusammenschlüsse	0	0	0	0	0	0	0
Umbuchung	0	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	-55	0	-55
Wertminderungen nach IAS 36	0	0	0	-197	0	0	-197
Abschreibung	0	0	0	-70	-155	-87	-311
<b>Buchwert</b>	<b>1.431</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>192</b>	<b>28</b>	<b>2.153</b>

Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses im Jahr 2016 wurden die im Zeitpunkt der Transaktion bestehenden Center Managementverträge als immaterielle Vermögenswerte identifiziert, im Rahmen der Kaufpreisallokation bewertet und aktiviert. Der verbleibende Teil des Kaufpreises, der nicht auf einzelidentifizierbare Vermögenswerte allokiert werden konnte, wurde als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst. Die Abschreibung der Verträge erfolgt planmäßig über die erwartete Vertragslaufzeit. Die der Bewertung zugrundeliegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rohhertrag wird jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests dahingehend überprüft, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert der Verträge decken. Der Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung. Die Überprüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgt einmal jährlich. Der erzielbare Betrag wird auf der Grundlage des Nutzungswertes bestimmt.

Der Buchwert der Rahmenverträge mit unbeschränkter Laufzeit betrug zum 31. Dezember 2020 nach planmäßiger Abschreibung 697 TEUR. Angesichts der vorzeitigen Beendigung von einem Rahmenvertrag waren außerplanmäßige Wertminderungen von 197 TEUR erforderlich. Im Hinblick auf die übrigen noch bestehenden Verträge lag der jeweils erzielbare Betrag, welcher dem Nutzungswert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, oberhalb des Buchwertes. Bei der Schätzung des Nutzungswertes wurde analog zum Vorjahr ein Abzinsungssatz von 2,5 Prozent angesetzt. Gemäß den Rahmenverträgen ist während der Laufzeit mit einem Wachstumssatz von 0,00 Prozent zu rechnen.

Der auf die verbleibenden Rahmenverträge allokierte Buchwert liegt nach kumulierter Wertminderung bei 500 TEUR bei einem beizulegenden Zeitwert von 1.861 TEUR. Die ermittelten beizulegende Zeitwerte der Rahmenverträge würden erst bei Annahme einer deutlichen Verkürzung der Restlaufzeit von zehn auf unter drei Jahre im Durchschnitt den Buchwert unterschreiten.

Die bei der Ermittlung der Bewertung getroffenen Annahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die Laufzeit der Rahmenverträge. Aufgrund der Annahme der Endlichkeit dieser Verträge wurde auf eine gesonderte Sensitivitätsanalyse verzichtet.

Die zugrundeliegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rohhertrag wird jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests hinterfragt, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert weiterhin decken.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mindestens einmal im Jahr auf Werthaltigkeit getestet und entsprechend angepasst. Der zum Bilanzstichtag gemäß IAS 36 durchgeführte Impairmenttest basiert auf den mittelfristigen Planwerten der übernommenen Unternehmensgruppe. Im Rahmen des Impairmenttests werden die Cashflows aus den neuen Rahmenverträgen im Bereich des Center Management zugrunde gelegt, welche die zukünftige Ertragschancen und somit die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwertes widerspiegeln. Im Vergleich zu den bei der Kaufpreisallokation herangezogenen Parameter haben sich zum Bilanzstichtag keine Verschlechterungen ergeben, so dass im Geschäftsjahr 2020 kein Wertberichtigungsbedarf auf den Geschäfts- oder Firmenwert erforderlich war.

## [17] NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Angaben in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen
	2020	2020	2019	2019
Stand 01.01.	0	4.283	0	7.194
Zugänge	0	0	101	871
Gewinn at Equity	0	172	0	1.440
Verlust at Equity	0	-16	0	0
Abgänge	0	-1.477	0	-2.281
Ausschüttungen	0	-104	0	-2.312
Wertminderungen	0	-989	-101	-630
Stand 31.12.	0	1.868	0	4.283
<b>Summe</b>	<b>1.868</b>		<b>4.283</b>	

## Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Wertminderungen im Berichtsjahr betreffen mit 966 TEUR im Wesentlichen die Anteile an der Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG, die zum Bilanzstichtag vollständig abgeschrieben wurden.

Die Abgänge resultieren aus der Aufstockung der Anteile an der Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG, wodurch die Gesellschaft seit September 2020 im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der HAHN AG einbezogen wird.

## [18] FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN, LANGFRISTIG

Dieser Posten beinhaltet Forderungen aufgrund ausgereicher Darlehen (vgl. IX.1.).

## [19] ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Es handelt sich um eine Vielzahl von Anteilen (ohne maßgeblichen Einfluss) an von der Hahn Gruppe initiierten und konzipierten geschlossenen sowie offenen Investmentvermögen.

## [20] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Beteiligungen	1.693	2.377
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	790	0
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	260	236
	<b>2.743</b>	<b>2.613</b>

Der Rückgang der Beteiligungen steht im Zusammenhang mit dem Verkauf der Anteile an der Taurus CD 189 Wellington EV LP, Maitland/Florida.

## [21] LATENTE STEUERANSPRÜCHE / LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

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

Angaben in TEUR	Aktive latente Steuern zum 31.12.2020	Passive latente Steuern zum 31.12.2020	Aktive latente Steuern zum 31.12.2019	Passive latente Steuern zum 31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Grundstücke und Bauten	0	237	0	0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	71	0	71
Immaterielle Vermögenswerte	0	160	0	245
Anteile an assoziierten Unternehmen	5	95	129	595
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	758	3.436	194	2.962
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorratsimmobilie	28	92	33	29
Gesellschaftsanteile	833	2.078	706	2.526
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	157	0	136
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>194</b>
<b>Langfristige Schulden</b>				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20	0	163	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Rückstellungen	4	0	19	0
Summe temporärer Differenzen	1.648	6.326	1.244	6.758
Verlustvorträge	784	0	465	0
<b>Gesamt / Bilanzansatz</b>	<b>2.432</b>	<b>6.326</b>	<b>1.709</b>	<b>6.758</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 gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.198 TEUR (Vorjahr: 1.369 TEUR) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.750 TEUR (Vorjahr: 1.543 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.302 TEUR (Vorjahr: 3.553 TEUR) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.857 TEUR (Vorjahr: 3.731 TEUR).

Bei den ausgewiesenen aktiven und passiven latenten Steuern wird erwartet, dass sie sich nach mehr als zwölf Monaten realisieren.

## [22] VORRATSIMMOBILIEN

Die im vergangenen Jahr erworbene Einzelhandelsimmobilie in Langenfeld ist im Rahmen der Abwicklung des für Privatanleger konzipierten Publikums-Investmentvermögen Ende 2020 abgegangen.

Im Berichtsjahr wurden Einzelhandelsimmobilien in Kitzingen und Voerde erworben. Die Immobilie in Kitzingen wurde ebenfalls Ende 2020 im Rahmen der Platzierung eines weiteren Publikums-AIF veräußert.

Zum Stichtag befinden sich Einzelhandelsimmobilien in Olpe und Voerde sowie für Projektentwicklungen vorgesehene Grundstücke in Lauingen und Bergneustadt im Vorratsbestand.

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

## [23] ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

## [24] FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

Angaben in TEUR	2020	2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	6.251	3.234
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-79	-79
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>6.172</b>	<b>3.155</b>

Zum 31. Dezember 2020 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2020	2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	6.172	3.155
davon nicht überfällig	6.172	3.155
davon überfällig	0	0
bis 3 Monate	0	0
bis 3 Monate	0	0

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Gebühren aus Managementleistungen gegenüber den von der Hahn Gruppe verwalteten Investmentvermögen sowie Restkaufpreiszahlungen aus den Ende 2020 erfolgten Fondsplatzierungen im Privatkundenbereich.



## [25] FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR	2020	2019
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	2.558	2.470
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	17	298
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	2.575	2.768
Wertberichtigung auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.551	-2.451
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	24	317

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.

## [26] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2020	2019
Forderungen gegen Fonds	1.885	5.812
Gezahlte Kautionen	69	69
Darlehen an Geschäftspartner	8	8
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	550	1.348
Wertberichtigungen	-112	-385
	<b>2.400</b>	<b>6.852</b>

Die Forderungen gegen Fonds resultieren im Wesentlichen aus kurzfristigen Darlehensgewährungen und aus beschlossenen, jedoch noch nicht zur Auszahlung gelangten Ausschüttungen.

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sind weder überfällig noch über die ausgewiesenen Wertberichtigungen wertgemindert.

## [27] ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände von 34.653 TEUR (Vorjahr: 45.411 TEUR).

In Höhe von 1.200 TEUR (Vorjahr: 947 TEUR) ist ein Betrag aufgrund der aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe vorgesehen.

## [28] ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Bei den ausgewiesenen Anteilen handelt es sich um die Anteile an dem geschlossenen Immobilienfonds Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG.

## [29] 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 2020 und 2019 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt. Der im Geschäftsjahr an die Eigentümer ausgezahlte Dividendenbetrag pro Aktie lag bei 0,23 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 26. Mai 2020 beschlossene Dividendenzahlung in Höhe von 2.990 TEUR wurde unmittelbar nach der Hauptversammlung an die Aktionäre ausgezahlt.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erwirtschafteten, nicht ausgeschüttete Ergebnisse.

## [30] RÜCKSTELLUNGEN

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Ausbauverpflichtungen	810	0	0	0	810	0
Belastender Vertrag	134	0	0	0	134	0
Erstvermietungsgarantie	261	43	0	0	218	0
Sonstige Rückstellungen	753	82	47	468	1.093	0
	<b>1.958</b>	<b>125</b>	<b>47</b>	<b>468</b>	<b>2.255</b>	<b>0</b>

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Vorjahr 2019 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig	Aufzin- sungsfaktor (p.a.) in %
Ausbauverpflichtungen	1.737	1.080	153	306	810	0	
Belastender Vertrag	150	0	16	0	134	0	
Erstvermietungsgarantie	263	43	0	41	261	18	1,28 bis 1,52
Sonstige Rückstellungen	523	137	83	450	753	0	
	<b>2.673</b>	<b>1.260</b>	<b>252</b>	<b>797</b>	<b>1.958</b>	<b>18</b>	

Bei den Ausbauverpflichtungen handelt es sich um von der Hahn Gruppe initiierte Immobilienfonds, bei denen diese als Verkäufer Verpflichtungen bzgl. der Begleichung diverser Baukosten übernommen hat.

Als belastender Vertrag wird 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 wird ein Mittelabfluss in Höhe von 134 TEUR im nächsten Geschäftsjahr erwartet.

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 pro m<sup>2</sup> vorsieht. Zudem werden für die Vermietung notwendige Ausbaukosten in die Rückstellung einbezogen.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Kulanzzahlungen der Hahn Gruppe als Verwalter an Fonds zum Ausgleich von Mietminderungen.

Der infolge der Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes werden im Finanzaufwand in Höhe von 71 TEUR (Vorjahr: 68 TEUR) erfasst.

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

Angaben in TEUR	2020	2019
mit einer Fristigkeit von: bis 1 Jahr	2.255	1.940
1 bis 3 Jahre	0	18
über 3 Jahre	0	0
	<b>2.255</b>	<b>1.958</b>

### [31] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt. Die Bankschulden setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2020	31.12.2019
Langfristig	Darlehen	2025	2025	2,75 %	6.600	6.600
Kurzfristig	Geldmarktkredit	2021	2021	1,45 %	490	0
Kurzfristig	Darlehen	2027	*	2,40 %	4.875	5.027
Kurzfristig	Darlehen	keine	*	variabel	10.535	0
					<b>22.500</b>	<b>11.627</b>

\* Objektbezogene Fremdfinanzierungen für die Vorratsimmobilien Olpe und Voerde. Da die Immobilien planmäßig im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsgangs in ein Investmentvermögen eingebracht werden sollen, stellt die Finanzierung aus Konzernsicht ein kurzfristiges Darlehen dar.

Es stehen zum Stichtag sieben Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 11,4 Mio. Euro mit einer Verzinsung von 2,5 bis 9,00 Prozent zur Verfügung. Über 6,7 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 4,7 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Vier Linien können alternativ als Termin- bzw. Geldmarktkredit oder als Festdarlehen mit einer Verzinsung von EURIBOR-Zinssätzen zzgl. einer Marge von 1,45 Prozent bis 2,5 Prozent in Anspruch genommen werden. Zum Stichtag wird aus den bestehenden Linien ein Geldmarktkredit in Höhe von 490 TEUR in Anspruch genommen.

### [32] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Darlehen	36.933	37.877
Leasingverpflichtungen	1.290	4.497
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	337	734
	<b>38.560</b>	<b>43.108</b>

Die Darlehen sind in Höhe von 36.000 TEUR zweckgebunden und dienen dem Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios sowie der Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen. Die Darlehenslaufzeiten enden zwischen 2022 (mit Verlängerungsoption von drei mal zwölf Monaten) und 2024. Die Zinsen bewegen sich laufzeitabhängig in einer Bandbreite zwischen 3,5 Prozent und 5 Prozent.

Der Rückgang der Leasingverbindlichkeit resultiert vor allem aus dem Erwerb der zuvor angemieteten Büroimmobilie.

### [33] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	974	1.152
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10
	<b>984</b>	<b>1.162</b>

Die in 2020 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen die abgegrenzten und im Folgejahr fälligen Tantiemeansprüche der zum Stichtag amtierenden Vorstände aus den Jahren 2018 bis 2020 sowie Vergütungen der Aufsichtsräte.

Der Anspruch auf Auszahlung der Tantieme entsteht für die Mitglieder des Vorstands jeweils wie folgt: Der Anspruch auf Auszahlung von 50 Prozent der Tantieme für das abgelaufene Geschäftsjahr entsteht im Folgejahr, nicht aber vor Billigung des Konzernabschlusses für das jeweilige Geschäftsjahr.

Der verbleibende Teil der Tantieme kommt zur Hälfte im übernächsten Jahr nach Billigung des Konzernabschlusses nur dann zur Auszahlung, sofern im Folgejahr ein positives Konzernergebnis erzielt wird. Der Restbetrag kommt im überübernächsten Jahr nach Billigung des Konzernabschlusses nur dann zur Auszahlung, sofern im übernächsten Jahr ein positives Konzernergebnis erzielt wird. Der langfristige Teil der erwarteten Tantiemezahlungen wird unter den langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### [34] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.560	1.099
Kaufpreisanpassung	1.413	832
Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten	999	873
Leasingverbindlichkeiten	774	1.150
Ausstehende Eingangsrechnungen	548	3.380
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	376	377
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	374	358
Kaufpreis Immobilie	0	44.500
Darlehen	0	10.024
Erhaltene Anzahlung	0	320
Übrige Verbindlichkeiten	1.212	1.163
	<b>7.256</b>	<b>64.076</b>

Der als Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ausgewiesene Betrag betrifft im Wesentlichen Ansprüche aufgrund von Bonuszahlungen und Abfindungsvereinbarungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen bestehen aus einer übernommenen Verpflichtung heraus, ein negatives Kapitalkonto einer immobilienführenden Gesellschaft als Gesellschafter auszugleichen.

### [35] SONSTIGE ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 1.077 TEUR (Vorjahr: 1.428 TEUR).

## VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

---

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

Im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit war in 2020 ein negativer Cashflow von 8,0 Mio. Euro zu verzeichnen. Ursächlich hierfür waren vor allem die Rückzahlung von Geschäftspartnerdarlehen in Höhe von 10 Mio. Euro, die zur Finanzierung von Anteilerwerben dienten. Ferner wurden in 2020 durch den Rückkauf eines Objektes liquide Mittel in Höhe von 14,8 Mio. Euro gebunden.

Ursächlich für den positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit (0,9 Mio. Euro) sind vor allem Kapitalrückflüsse aus gewährten Darlehen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (-3,7 Mio. Euro) resultiert weitestgehend aus den Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG und an nicht beherrschende Anteile sowie aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 10,8 Mio. Euro auf 34,7 Mio. Euro verringerte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2020 sind zweckbestimmte Mittel aufgrund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 1,0 Mio. Euro) enthalten.

## IX. SONSTIGE ANGABEN

---

### 1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Hahn AG wird zu 60,14 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 beeinflussten Unternehmen, die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Hahn AG sowie die assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

#### Transaktionen im Zusammenhang mit Anteilen an Immobilienfonds

Michael Hahn hat direkt bzw. indirekt zwei Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (jeweils 0,014 Prozent) an die Hahn Gruppe veräußert. Die marktgerechten Gesamtkaufpreise beliefen sich auf 2 TEUR.

Die Hahn Gruppe hat zwei Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (Beteiligungen 1,69 Prozent bzw. 0,023 Prozent) an Herrn Michael Hahn veräußert. Die marktgerechten Gesamtkaufpreise beliefen sich auf 121 TEUR.

Zudem hat die Hahn Gruppe einen 5,1-prozentigen Anteil an einem geschlossenen Immobilienfonds an die Andrea Hahn Beteiligungs GmbH zu einem marktgerechten Kaufpreis von 209 TEUR veräußert.

## Sonstiges

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

Angaben in TEUR	Zinserträge		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	48	85	2.126	3.288	1.311	1.886
Sonstige nahestehende Personen	0	0	17	298	0	0

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2020 und 2019 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz, Angaben in TEUR	2020	2019
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	7	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10

Gewinn- und Verlustrechnung, Angaben in TEUR	2020	2019
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	156	1.439

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen gegen und der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben in Abschnitt VII. [25] und [33].

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

#### Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Die Hahn AG hatte der Michael Hahn Vertriebs GmbH im Interesse der Hahn Gruppe mit zwei Verträgen vom 25. Februar 2019 Darlehen in Höhe von 279.000 Euro und 374.000 Euro im Rahmen einer Beteiligung an Fondsgesellschaften gewährt. Diese beiden Darlehen valutieren zum 31. Dezember 2020 in Höhe von 135.832 Euro sowie 173.543 Euro. Die Darlehen werden mit 2 Prozent jährlich verzinst und haben eine Laufzeit bis zum 31.12.2029.

Mit Vertrag vom 19. März 2019 wurde Herrn Hahn ein Darlehen in Höhe von 430.000 Euro gewährt. Die Darlehensgewährung dient der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem alternativen Investmentfonds mit Liegenschaft in Kleve im Interesse der Hahn Gruppe. Das Darlehen wird mit 2 Prozent jährlich verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30.09.2029.

In Höhe von 226.000 Euro wurde mit Vertrag vom 11. Juni 2018 ein zweckgebundenes Darlehen von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG an Herrn Michael Hahn mit einer Verzinsung von 2 Prozent und einer maximalen Laufzeit bis 31. Dezember 2023 ausgereicht. Das Darlehen diente dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der GRFII Objekt Bergneustadt GmbH & Co. KG im Interesse der Hahn Gruppe. Zum Stichtag beläuft sich der Darlehensbetrag auf 205.500 Euro.

Die Hahn AG hat Herrn Michael Hahn mit Darlehensvertrag vom 6. Dezember 2016 ein zweckgebundenes, endfälliges Darlehen in Höhe von bis zu 440.000 Euro mit einer festen Laufzeit von 66 Monaten, ab Auszahlung der letzten Tranche, gewährt. Das Darlehen ist bis zum Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Die Valuta belief sich zum Stichtag auf 411.300 Euro. Die Verzinsung beläuft sich auf 2 Prozent p.a. Die Darlehensgewährung dient der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem als Pluswertfonds realisierten 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 265.000 Euro 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. Das Darlehen valutierte am Stichtag 31. Dezember 2020 mit 251.979 Euro. 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 am 13. Oktober 2016 ist der Darlehensbetrag bis April 2022 zurückzuzahlen.

Herrn Michael Hahn wurde mit gleichen Konditionen mit Vertrag vom 1. September 2016 ein dem oben vergleichbares zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 280.000 Euro für ein Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kirchen gewährt. Mit Auszahlung der letzten Tranche am 13. Oktober 2016 wird die Rückzahlung des Darlehens im April 2022 fällig. Die Valuta beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2020 265.944 Euro.

Für die im Interesse der Hahn Gruppe stattgefundene Aufstockung der Anteile an dem Investmentvermögen, mit einer Liegenschaft in Jülich, wurde Herrn Michael Hahn mit Vertrag vom 25. Mai 2016 ein zweckgebundenes Darlehen bis zu einer Höhe von 288.240 Euro, einer Laufzeit von 126 Monaten (voraussichtlich bis Ende November 2026) und einer Verzinsung von 2 Prozent p. a. gewährt. Die Valuta beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2020 251.542 Euro.

Herrn Michael Hahn wurde im Jahr 2014 im Zusammenhang mit einem weiteren Erwerb von Geschäftsanteilen (mit einer Liegenschaft in Husum) inklusive einer notwendigen Einlageverpflichtung zur Umfinanzierung ein Darlehen mit Vertrag vom 10. September 2014 gewährt. Die Laufzeit dieses Darlehens wurde bis zum 30. März 2020 befristet; die jährliche Verzinsung liegt bei 3 Prozent p.a. Das Darlehen wurde am 19. März 2020 vollständig zurückgeführt.

Als Sicherheiten für die oben aufgeführten zweckgebundenen Darlehen sind bzw. waren die jeweiligen Anteile an den Immobilienfonds verpfändet.

### Bürgschaften

Es wurden im Berichtsjahr keine Bürgschaften außerhalb des Konzerns begründet.

### Sonstiges

Des Weiteren hat die Hahn AG einen Mietvertrag mit Frau Andrea Hahn 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.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH hat am 1. Juni 2019 mit der Michael Hahn Vertriebs GmbH eine Vertriebsvereinbarung geschlossen, die bei einer Vermittlung an einer Beteiligung an einem alternativen Investmentfonds zur Berechnung einer Vergütung berechtigt. Die Vereinbarung ist analog den Vertriebsvereinbarungen mit fremden Dritten Partnern abgeschlossen worden. Der Michael Hahn Vertriebs GmbH standen aus dieser Vereinbarung Vergütungen für 2020 in Höhe von 367 TEUR zu.

## Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

### Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats, Angaben in TEUR

	2020	2019
Dr. Eckart John von Freyend	68	60
Joachim Loh	55	48
Stefan Brendgen	44	36
Michael Hahn (ab dem 23. Mai 2019)	31	22
Dr. Johannes Fritz (ab dem 26. Mai 2020)	27	0
Helmut Zahn (bis 23. Mai 2019)	0	14
	<b>225</b>	<b>180</b>

### Feste Bezüge des Vorstands, Angaben in TEUR

	2020	2019
Michael Hahn	60	186
Thomas Kuhlmann	443	419
Jörn Burghardt	241	241
	<b>744</b>	<b>846</b>

### Variable Bezüge des Vorstands, Angaben in TEUR

	2020	2019
Michael Hahn	215	329
Thomas Kuhlmann	511	329
Jörn Burghardt	306	0
	<b>725</b>	<b>658</b>

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse erreicht wurden. Der Anspruch entsteht bei Überschreitung eines Konzern-EBT von 4 Mio. Euro. Auf den 4 Mio. Euro Konzern-EBT übersteigenden Teil bis 5 Mio. Euro Konzern-EBT erhalten die Vorstandsmitglieder eine Tantieme zwischen 5 Prozent bis 8 Prozent. Auf den 5 Mio. Euro Konzern-EBT übersteigenden Teil liegt die Tantieme zwischen 5 Prozent und 10 Prozent. Herr Michael Hahn, der mit Wirkung zum 2. Oktober 2020 in den Vorstand berufen wurde, hat für 2020 keinen Anspruch auf Tantieme.

Die Tantiemeansprüche sind im Hinblick auf deren Fälligkeit zur Zahlung an die Erreichung von Ergebniszielen in Folgejahren gebunden (siehe hierzu VII. [33]).

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, Angaben in TEUR	2020	2019
Bürgschaften	0	500

Im Rahmen des Verkaufs einer Immobilie mit Liegenschaft in Iserlohn hat die Hahn Gruppe zur Absicherung der Haftung des Veräußerers für die Beseitigung der vertraglich fixierten Abnahmemängel eine Bürgschaft in Höhe von 500 TEUR übernommen. Aufgrund der Beseitigung der Mängel wurde der Bürge aus dieser Bürgschaft am 26. Februar 2020 entlassen.

Zum 31. Dezember 2020 bestehen keine Patronatserklärung außerhalb des Konsolidierungskreises.

## 3. ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten umfassen festverzinsliche Darlehen von Geschäftspartnern, Kontokorrentlinien von Banken, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds durch den Konzern sowie die kurzfristige Eigenkapitalvorfinanzierung 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 und resultieren aus der Erbringung von Portfolio-/Fonds-, Property-, Asset- und Center Managementleistungen.

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 dieser Richtlinien und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft des Konzerns identifiziert, bewertet und gesteuert werden.

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

### Marktrisiko

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

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

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.4.4 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 For-

derungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Das maximale Ausfallrisiko entspricht bei jeweiligen Kategorien der finanziellen Vermögenswerte ausgewiesenen Nominalwerten.

Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet. Die Hahn Gruppe ist ebenfalls Fonds und Portfoliomanager, so dass das Risiko eines Ausfalls überschaubar und auf Ebene der Gruppe unwesentlich ist.

### Liquiditätsrisiko

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

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen (inklusive Zins- und Tilgungsleistungen). In den Klammern befinden sich die Vorjahreswerte.

Angaben in TEUR	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Leasingverbindlichkeiten	835 (1.246)	952 (1.773)	431 (3.173)	2.219 (6.192)
Andere Finanzverbindlichkeiten	17.669 (16.929)	22.881 (23.785)	24.200 (25.573)	64.750 (66.286)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	9.761 (55.628)	337 (464)	0 (464)	10.098 (56.556)
<b>Gesamt</b>	<b>28.265 (73.802)</b>	<b>24.171 (26.022)</b>	<b>24.631 (29.210)</b>	<b>77.067 (129.034)</b>

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die Finanzierungen der zum Stichtag im Bestand befindlichen Objekte, Zinszahlungen und Verbindlichkeiten des gewöhnlichen Lieferungs- und Leistungsverkehrs.

Die langfristigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus 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 hohe Diversifikation von Anlegern vorhanden ist. Identifizierte Ausfallrisikokonzentrationen werden entsprechend kontrolliert und gesteuert.

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

## 4. PRÜFUNGSHONORARE

Das im Geschäftsjahr 2020 durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar beträgt 203 TEUR (Vorjahr: 207 TEUR). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2020 203 TEUR (Vorjahr: 207 TEUR) und auf sonstige Leistungen 0 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 sofern einschlägig ab dem verpflichtenden Anwendungszeitpunkt anzuwenden.

– **IFRS 17 Versicherungsverträge** (verpflichtender Anwendungszeitpunkt 1. Januar 2023)

– **Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig**

Die eng gefasst Änderung an IAS 1 stellt klar, dass sich die Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig nach den Rechten richtet, die am Ende der Berichtsperiode bestehen. Die Klassifizierung ist sowohl unabhängig von den Erwartungen des Managements als auch von etwaigen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag (z.B. Erhalt einer Verzichtserklärung oder ein Vertragsbruch nach dem Bilanzstichtag). Die Änderung stellt auch klar, was in IAS 1 mit „Erfüllung“ (settlement) einer Verbindlichkeit gemeint ist. Sofern Unternehmen bislang die Absichten des Managements bei der Bestimmung der Klassifizierung von Verbindlichkeiten berücksichtigt haben, können sich Auswirkungen ergeben. Dies gilt auch für einige Verbindlichkeiten, die in Eigenkapital umgewandelt werden können. Die Änderung ist rückwirkend in Übereinstimmung mit IAS 8 anzuwenden. Im Juli 2020 veröffentlichte der IASB eine Verschiebung des verpflichtenden Anwendungszeitpunkts der Änderung um ein Jahr auf den 1. Januar 2023.

– **Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept**

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept veröffentlicht. Mit den Änderungen wird der Verweis auf das 1989 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen durch einen Verweis auf das im März 2018 veröffentlichte Rahmenkonzept für die Finanzberichterstattung ersetzt, ohne die bestehenden Regelungen des Standards signifikant zu ändern. Das Board hat darüber hinaus eine Ausnahmeregelung in Bezug auf die Grundsätze für den Ansatz in IFRS 3 eingeführt, um zu vermeiden, dass bei separat erfassten Schulden und Eventualschulden im Anwendungsbereich von IAS 37 oder IFRIC 21 Abgaben sog. Day-2-Gewinne oder -Verluste entstehen. Gleichzeitig beschloss das Board, den Standard um eine klarstellende Aussage zu ergänzen, dass die bestehenden Regelungen für Eventualforderungen in IFRS 3 durch den Ersatz des Verweises auf das Rahmenkonzept für die Aufstellung und Darstellung von Abschlüssen nicht berührt werden. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, und sind prospektiv anzuwenden.

- **Änderungen an IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet**

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 16 Sachanlagen: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet, veröffentlicht. Danach wird es Unternehmen künftig nicht mehr gestattet sein, Erlöse aus dem Verkauf von Gütern, die produziert werden, während eine Sachanlage zu dem Standort und in den vom Management beabsichtigten betriebsbereiten Zustand gebracht wird, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Sachanlage abzuziehen. Stattdessen sind diese Erlöse zusammen mit den Herstellungskosten der Sachanlagen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen, und sind rückwirkend auf Sachanlagen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten in dem Abschluss, in dem die Änderungen erstmals angewendet werden, dargestellten Berichtsperiode in einen betriebsbereiten Zustand gebracht wurden. Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

- **Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags**

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen: Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags veröffentlicht, um zu konkretisieren, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend oder verlustbringend ist, zu berücksichtigen hat. Die Änderung stellt auf Kosten ab, die sich direkt auf den Vertrag beziehen (directly related cost approach). Die Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verträgen über die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen umfassen sowohl die direkt zurechenbaren (inkrementellen) Kosten der Vertragserfüllung als auch Gemeinkosten, die sich unmittelbar auf Tätigkeiten zur Vertragserfüllung beziehen. Allgemeine Verwaltungskosten stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Vertrag und fallen somit nicht unter die Vertragserfüllungskosten, es sei denn, eine Weiterbelastung an den Kunden ist im Vertrag ausdrücklich vorgesehen. Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen. Der Konzern wird diese Änderungen auf Verträge anwenden, bei denen zu Beginn des Geschäftsjahres, in dem er die Änderungen erstmals anwendet, noch nicht alle Verpflichtungen erfüllt sind.

- **Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018–2020)**

Die Verbesserungen betreffen IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16, IFRS 1 und IAS 41, verpflichtender Anwendungszeitpunkt ist der 1. Januar 2022.

Das IASB hat am 12. Februar 2021 Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses einschließlich Änderungen an dem Practice Statement 2 Making Materiality Judgements und an IAS 8 Rechnungslegungsmethoden, Änderung von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler veröffentlicht.

Die Änderung an IAS 1 Angaben zu Rechnungslegungsmethoden erfordert in Zukunft, dass lediglich die „wesentlichen“ Rechnungslegungsmethoden im Anhang dargestellt werden. Um wesentlich zu sein, muss die Rechnungslegungsmethode mit wesentlichen Transaktionen oder anderen Ereignissen im Zusammenhang stehen und es muss einen Anlass für die Darstellung geben. Ein Anlass kann bspw. darin bestehen, dass die Methode geändert wurde, es sich um ein Wahlrecht handelt, die Methode komplex oder stark ermessensbehaftet ist oder in Übereinstimmung mit IAS 8.10-11 entwickelt wurde. Damit sollen in Zukunft unternehmensspezifische Ausführungen anstelle von standardisierten Ausführungen im Vordergrund stehen. Die Guidance im Practice Statement 2 wurde entsprechend angepasst.

Die Änderung an IAS 8 Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen stellt klar, wie Unternehmen Änderungen von Rechnungslegungsmethoden besser von Schätzungsänderungen abgrenzen können. Dazu wird definiert, dass eine rechnungslegungsbezogene Schätzung immer auf eine Bewertungsunsicherheit einer finanziellen Größe im Abschluss bezogen ist. Ein Unternehmen verwendet neben Input-Parametern auch Bewertungsverfahren zur Ermittlung einer Schätzung. Bewertungsverfahren können Schätzverfahren oder Bewertungstechniken sein.

Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, welche am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist laut IASB zulässig, setzt jedoch ein EU-Endorsement voraus.

## 6. ORGANE DER GESELLSCHAFT

### Aufsichtsrat

#### Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

– Aufsichtsratsvorsitzender –

Vorsitzender des Beirats der John von Freyend Holding GmbH, Bad Honnef

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:

- EUREF AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

- Litos Immobilien AG, Pöcking

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

### **Stefan Brendgen, Mönchengladbach**

– Mitglied des Aufsichtsrats –  
Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender in folgenden Gesellschaften:

- Instone Real Estate Group AG, Essen
- aam2core Holding AG, Frankfurt am Main
- aamundo Investment Management GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen  
Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Board of Directors der Climeon AB, Stockholm, Schweden bis 19.05.2020

### **Dr. Johannes Fritz, Bad Soden am Taunus**

– Mitglied des Aufsichtsrats ab 26.05.2020 (Beendigung der  
Hauptversammlung) –

Unternehmensberater sowie bis 30.09.2020 jeweils Geschäftsführer der SKion GmbH und der SKion Digital Printing GmbH, beide in Bad Homburg v. d. Höhe

Mitglied des Aufsichtsrats bei den folgenden Gesellschaften:

- Drees & Sommer SE, Stuttgart (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
- AVISTA OIL AG, Uetze
- ACATIS Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen  
Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Non-Executive Director der Lonrho Holdings Limited, London, Großbritannien
- Mitglied im Verwaltungsrat der Evoco AG Zürich seit 06.10.2020

### **Michael Hahn, Bergisch Gladbach,**

– Mitglied des Aufsichtsrats bis 02.10.2020\* –

Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften:

- HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach
- Michael Hahn Vertriebs GmbH, Bergisch Gladbach
- Andrea Hahn Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach
- Albatros Immobilien GmbH, Bergisch Gladbach

## **Vorstand**

### **Thomas Kuhlmann, Düsseldorf**

Dipl. Betriebswirt  
– Vorsitzender –

### **Jörn Burghardt, Leverkusen**

Dipl. Betriebswirt  
– Mitglied des Vorstands bis 02.10.2020 –

### **Michael Hahn, Bergisch Gladbach**

Betriebswirt  
– Mitglied des Vorstands seit 02.10.2020\* –

\* Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 02.10.2020 wurde Michael Hahn gemäß § 105 Abs. 2 AktG zum Stellvertreter des fehlenden Mitglieds des Vorstands bestellt.

## **7. EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE**

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2020 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 16.865.281,22 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 13.874.952,32 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Im Januar 2021 erfolgte der mehrheitliche Erwerb der Anteile an einer externen Objektgesellschaft, in deren Eigentum das City Markt Center in Mönchengladbach steht. Das 2006 fertiggestellte Gebäudeensemble, welches aus einem Fachmarktzentrum mit angegliedertem Bürohaus und Ärztezentrum besteht, wird voraussichtlich ab April 2021 im Privatkundenbereich als Pluswertfonds 177 vertrieben. Ebenfalls im Januar 2021 erfolgten mehrheitliche Anteilsrückkäufe von zwei bisher im eigenen Verwaltungsbestand befindlichen Privatkundenfonds. Das gesamte Immobilientransaktionsvolumen beläuft sich auf rund 81 Mio. Euro.

Nach dem Stichtag wurden Verkäufe aus dem von der Hahn Gruppe für institutionelle Investmentvermögen verwalteten Immobilienbestand in einer Größenordnung von rund 114 Mio. Euro und aus dem für Privatkundenfonds verwalteten Immobilienbestand von 67 Mio. Euro beurkundet.

Bergisch Gladbach, 23. März 2021

Der Vorstand

Thomas Kuhlmann  
Vorsitzender

Michael Hahn  
Mitglied des Vorstands

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 2020

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 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 Bestätigungsvermerk 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 23. März 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Martin Flür  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Denis Varosi  
Wirtschaftsprüfer

# KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES NACH HGB

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

Aktiva	31.12.2020		31.12.2019	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	76	0,1	108	0,1
Sachanlagen	880	1,1	897	0,9
Finanzanlagen	13.661	17,4	14.438	14,6
Vorräte	44	0,1	20	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	37.822	48,3	62.839	63,6
Liquide Mittel	25.840	33,0	20.479	20,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>78.323</b>	<b>100,0</b>	<b>98.781</b>	<b>100,0</b>

Passiva	31.12.2020		31.12.2019	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	41.529	53,0	36.421	36,9
Rückstellungen	4.860	6,2	4.922	5,0
Verbindlichkeiten	31.934	40,8	57.438	58,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>78.323</b>	<b>100,0</b>	<b>98.781</b>	<b>100,0</b>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Angaben in TEUR	2020	2019
Umsatzerlöse	2.290	4.882
Sonstige betriebliche Erträge	2.531	2.257
Gesamtleistung	4.822	7.139
Materialaufwand	-0,2	-15
Personalaufwand	-4.513	-4.814
Übrige Aufwendungen	-5.079	-5.267
EBITD	-4.770	-2.957
Abschreibungen	-311	-323
EBIT	-5.082	-3.280
Finanzergebnis	15.633	6.960
Ergebnis vor Steuern	10.552	3.680
Steuern	-2.456	-1.132
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8.096</b>	<b>2.548</b>

## MEHRJAHRESÜBERSICHT DES KONZERNES

	2020	2019	2018	2017	2016
Rohertag in Mio. EUR	35,9	36,5	33,2	31,9	28,7
EBIT in Mio. EUR	13,0	12,5	10,2	11,3	10,0
EBT in Mio. EUR	7,5	9,2	7,3	7,5	6,5
Konzernergebnis in Mio. EUR	4,5	5,5	5,0	4,5	4,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. EUR	-8,00	16,8	21,1	4,6	20,0
Eigenkapitalquote in %	37,5	27,8	47,4	37,8	33,5
Assets under Management in Mrd. EUR	3,1	3,0	2,8	2,8	2,75
Ergebnis je Aktie in EUR	0,35	0,42	0,38	0,35	0,33
Dividende je Aktie in EUR	0,23	0,23	0,23	0,23	0,19
Mitarbeiter Anzahl	160	156	159	134	119

### Impressum

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 10 Absatz 3 MDStV:

Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Gestaltung: Friedrichs | GrafikDesignAgentur, [friedrichs-grafikdesign.de](http://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](mailto:info@hahnag.de)