



## HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

Einzelabschluss 2011

Bilanz zum 31. Dezember 2011

### Aktiva

Angaben in EUR	31.12.2011	31.12.2010
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizzenzen an solchen Rechten und Werten	161.141	136.565
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	540.579	635.408
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.516.472	6.516.472
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	378.023	399.023
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	4.932.990	4.939.886
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.471.551	0
5. Sonstige Ausleihungen	366.968	7.168.422
	19.666.004	19.023.803
	20.367.724	19.795.776

<b>Angaben in EUR</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Gesellschaftsanteile	5.726.881	431.107
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	606.541	106.839
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	14.630.916	13.456.955
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	102.183	0
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.321.973	5.139.724
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.022.407	1.420.723
	23.684.020	20.124.241
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.643.777	5.106.084
	32.054.678	25.661.432
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	68.691	80.574
<b>D. Aktive latente steuern</b>	854.556	1.562.313
	53.345.649	47.100.095
<b>Passiva</b>		
<b>Angaben in EUR</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	13.001.430	12.000.000
II. Kapitalrücklage	9.291.264	18.000.000
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	681.907	681.907
2. Andere Gewinnrücklagen	1.689.571	1.689.571
IV. Bilanzgewinn / -verlust	0	- 13.874.693
	24.664.172	18.496.785
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	2.966	195.626
2. Sonstige Rückstellungen	4.021.836	4.177.734
	4.024.802	4.373.360
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.947.130	10.303.540

<b>Angaben in EUR</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189.077	636.878
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.981.195	6.335.558
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	750.082	745.124
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	38.219	108.494
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.749.665	6.098.827
davon aus Steuern: EUR 464.496 (Vj: EUR 1.030.605)	24.655.368	24.228.421
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.307	1.529
	53.345.649	47.100.095

## Gewinn- und Verlustrechnung für 2011

<b>Angaben in EUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
1. Umsatzerlöse	8.701.588	3.794.116
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.483.945	3.112.154
	11.185.533	6.906.270
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien	1.177.672	383.487
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.523.482	3.323.958
	3.701.154	3.707.445
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	2.531.825	3.114.180
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	256.818	305.483
davon für Altersversorgung: EUR 0 (Vj: EUR 0)	2.788.643	3.419.663
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	233.994	212.526
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.714.856	5.132.628
	11.438.647	12.472.261
7. Erträge aus Beteiligungen	366.336	373.984
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0 (Vj: EUR 0)		

<b>Angaben in EUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
8. Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen	2.351.520	7.546.997
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	419.665	335.863
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	718.433	1.226.281
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 474.736 (Vj: EUR 668.365)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	45.999	465.744
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	881.837	4.139.876
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.292.867	1.459.710
davon an verbundene Unternehmen: EUR 109.195 (Vj: EUR 467.557)		
davon aus Abzinsung: EUR 127.625 (Vj: EUR 149.599)		
	1.635.251	3.417.795
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.382.137	- 2.148.195
15. Außerordentliche Erträge	0	38.000
16. Außerordentliche Aufwendungen	0	- 41.000
17. Außerordentliches Ergebnis	0	- 3.000
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	714.218	312.562
davon aus Veränderung bilanzierter latenter Steuern EUR 707.757 (Vj: EUR 317.599)		
19. Sonstige Steuern	8.396	- 141.443
20. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	659.523	- 2.322.314
21. Verlustvortrag	- 13.874.693	- 11.552.379
22. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	13.215.170	0
23. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	0	- 13.874.693

## Anhang Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 ist nach den Vorschriften der §§ 238 ff., 264 ff. HGB, §§ 150 ff. AktG aufgestellt. Die Vorschriften der Satzung wurden berücksichtigt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist auf Grund des in 2006 erfolgten Börsengangs eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 S. 2 HGB.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde am 17. Mai 2011 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 265, 266, 275 Abs. 2 HGB sowie §§ 152, 158 AktG. Die unter der Bilanzposition A III "Finanzanlagen" ausgewiesene Position "Beteiligungen" wurde in "Anteile an assoziierten Unternehmen" umbenannt. Des Weiteren wurde unter der Bilanzposition A III "Finanzanlagen" die Position "Anteile an geschlossenen Immobilienfonds" eingefügt, in der Anteile an vermögensverwaltenden Gesellschaften in Rechtsform einer GbR und GmbH & Co. KG ausgewiesen werden. Abweichend von den Regelungen des HGB wurde die Bilanzposition "Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen" unter die Bilanzposition C "Verbindlichkeiten" eingefügt. Zur Verdeutlichung der Zahlen wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position 3 "Materialaufwand" die Position "Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien" eingefügt.

Der Jahresabschluss wurde nach Ergebnisverwendung aufgestellt. Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

## Erläuterung zur Bilanz

### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, angesetzt. Abschreibungen werden grundsätzlich linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 150 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter zwischen EUR 150 und EUR 1.000 wurde bis 2009 die Poolregelung angewandt; sie werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Ab 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert von mehr als EUR 150 bis zu einem Wert von EUR 410 sofort voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten oder zum dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die unter den Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds ausgewiesenen Anteile an einem Immobilienspezialfonds beziehen sich auf eine Beteiligung an einem institutionellen Fondsprodukt. Dieser investiert in eine Vielzahl von Fachmarktzentren. Der Buchwert der Anteile beläuft sich zum Abschlussstichtag auf EUR 4.653.851, der beizulegende Zeitwert auf EUR 4.503.730.

Infolge der Anzahl der Objekte, der Lage, der Veränderung der Mietsituation und der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, entwickeln sich die Bewertungen zu den verschiedenen Stichtagen volatil. Der niedrigere beizulegende Zeitwert stellt lediglich eine vorübergehende Wertminderung dar, so dass von einer außerplanmäßigen Abschreibung auf den beizulegenden Zeitwert abgesehen wird. Der beizulegende Zeitwert beläuft sich zum 29. Februar 2012 auf EUR 4.579.061. Ein Wahlrecht gemäß § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB wird nicht ausgeübt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

### Anlagespiegel zum 31. Dezember 2011 der HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG

Angaben in EUR	Anschaffungskosten				
	Stand 01.01.11	Zugänge 2011	Abgänge 2011	Umbuchungen 2011	Stand 31.12.11
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	519.577	125.625	54.354	0	590.848
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.534.046	38.154	45.375	0	1.526.825
III. Finanzanlagen					

<b>Anschaffungskosten</b>					
<b>Angaben in EUR</b>	<b>Stand 01.01.11</b>	<b>Zugänge 2011</b>	<b>Abgänge 2011</b>	<b>Umbuchungen 2011</b>	<b>Stand 31.12.11</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.516.472	0	0	0	6.516.472
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	1.054.627	0	0	0	1.054.627
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	7.687.236	34.990	2.554.081	- 2.912	5.165.233
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	718.447	90.337	10.843.441	11.471.551
5. Sonstige Ausleihungen	11.597.151	70.721	28.734	- 10.843.441	795.697
summe Finanzanlagen	26.855.486	824.158	2.673.152	- 2.912	25.003.580
Gesamtsumme	28.909.109	987.937	2.772.881	- 2.912	27.121.253
<b>Abschreibungen</b>					
<b>Angaben in EUR</b>	<b>Stand 01.01.11</b>	<b>Zugänge 2011</b>	<b>Abgänge 2011</b>	<b>Umbuchungen 2011</b>	<b>Stand 31.12.11</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	383.012	101.038	54.343	0	429.707
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	898.638	132.955	45.347	0	986.246
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	655.604	21.000	0	0	676.604
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	2.747.350	24.999	2.540.106	0	232.243
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	4.000.000	4.000.000
5. Sonstige Ausleihungen	4.428.729	0	0	- 4.000.000	428.729
summe Finanzanlagen	7.831.683	45.999	2.540.106	0	5.337.576

<b>Angaben in EUR</b>	<b>Abschreibungen</b>				
	<b>Stand 01.01.11</b>	<b>Zugänge 2011</b>	<b>Abgänge 2011</b>	<b>Umbuchungen 2011</b>	<b>Stand 31.12.11</b>
Gesamtsumme	9.113.333	279.992	2.639.796	0	6.753.529
<b>Buchwert</b>					
<b>Angaben in EUR</b>			<b>31.12.11</b>		<b>31.12.10</b>
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			161.141		136.565
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			540.579		635.408
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen			6.516.472		6.516.472
2. Anteile an assoziierten Unternehmen			378.023		399.023
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds			4.932.990		4.939.886
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			7.471.551		0
5. Sonstige Ausleihungen			366.968		7.168.422
summe Finanzanlagen			19.666.004		19.023.803
Gesamtsumme			20.367.724		19.795.776

## Umlaufvermögen

### Vorräte Gesellschaftsanteile

Die Anteile an den Immobilienfonds sind zu Anschaffungskosten oder in Höhe des niedrigeren beizulegenden Wertes ausgewiesen.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen sowie Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht. Alle Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten in Höhe von EUR 2.273.054 (Vj.: EUR 0) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen haben EUR 218.519 (Vj.: EUR 257.574) eine Laufzeit von über einem Jahr.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Ein Steuerguthaben wurde mit dem Barwert aktiviert. Erkennbare Risiken ist durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen worden. Zum Prüfungszeitpunkt lagen Einzelrisiken wegen Uneinbringlichkeit vor, die durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt EUR 4.491.308 (Vj.: EUR 4.410.424) berücksichtigt wurden.

## **Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**

Die ausgewiesenen Bestände wurden durch entsprechende Aufzeichnungen nachgewiesen. Die Bankguthaben wurden durch Saldenbestätigungen der Banken bestätigt. Zwei Bankguthaben in Höhe von EUR 1.834.266 (Vj.: EUR 1.945.509) sind an die jeweiligen Banken verpfändet.

## **Latente Steuern**

Bei der Gesellschaft und ihrem steuerlichen Organkreis bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Diese Differenzen führen sowohl zu passiven als auch zu aktiven latenten Steuern. Des Weiteren resultieren aktive latente Steuern auch aus steuerlichen Verlustvorträgen, welche voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre verrechnet werden können. Von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, eine sich insgesamt ergebende Steuerentlastung als aktive latente Steuern in der Bilanz anzusetzen, wurde Gebrauch gemacht. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Die ausgewiesenen aktiven latenten Steuern in Höhe von EUR 854.556 (Vj.: EUR 1.562.313) resultieren im Wesentlichen aus aktivierten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen des ertragsteuerlichen Organkreises der Gesellschaft zum 31. Dezember 2011.

Des Weiteren existieren temporäre Differenzen im Bereich der Finanzanlagen und Vorräte sowie der Rückstellungen. Im Bereich der Finanzanlagen und Vorräte resultieren die temporären Differenzen auf der unterschiedlichen handelsrechtlichen Bilanzierung bei Gesellschaftsanteilen an Personengesellschaften gegenüber der steuerlichen Bilanzierung.

Bei der Bewertung der latenten Steuern wurden unternehmensindividuelle Steuersätze herangezogen. Körperschaftsteuer incl. Solidaritätszuschlag wird mit 15,83 % abgegrenzt und die Gewerbesteuer mit 16,10 % berücksichtigt. Der erwartete Steueraufwand entspricht nicht dem unternehmensindividuellen Steuersatz in Höhe von insgesamt 31,93 %, sondern liegt darüber, da insbesondere Wertminderungen von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften nach Maßgabe des § 8b KStG keine steuerliche Berücksichtigung finden.

## **Gezeichnetes Kapital**

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 13.001.430. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2011 EUR 5.000.000.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu TEUR 5.000 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2006). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Gleichzeitig wurde in der Hauptversammlung die Umstellung von Namensaktien auf Inhaberaktien beschlossen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juni 2011 wurde die Ermächtigung hinsichtlich des Betrags des genehmigten Kapitals 2006 von bisher TEUR 5.000 um TEUR 4.000 auf TEUR 1.000 herabgesetzt.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juni 2011 wurde ein genehmigtes Kapital in Höhe von TEUR 1.000 (Genehmigtes Kapital 2011 / I) sowie ein weiteres genehmigtes Kapital in Höhe von TEUR 4.000 (Genehmigtes Kapital 2011 / II) geschaffen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 6. Juni 2016 durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens TEUR 1.000 bzw. TEUR 4.000 zu erhöhen. Die Aktionäre haben auf von der Gesellschaft begebene neue Aktien grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht.

Weiterhin beschloss die Hauptversammlung vom 7. Juni 2011 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu TEUR 1.200 durch Ausgabe von bis zu 1.200.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bareinlagen zu erhöhen, bei einem Bezugsverhältnis von 10 : 1 und einem Bezugspreis von 5,50 Euro je neue Aktie. Die Hahn Gruppe hat am 26. Juli 2011 eine Kapitalerhöhung über 1.001.430 neue Stückaktien im Handelsregister eintragen lassen.

Das Grundkapital der Gesellschaft erhöhte sich entsprechend von 12.000.000 EUR auf 13.001.430 EUR. Bei einem Bezugspreis von 5,50 EUR je Aktie belief sich der Bruttoemissionserlös auf 5,51 Mio. EUR. Die UNIMO Real Estate Holding AG, Zug / Schweiz hat entsprechend einer am 28. Dezember 2010 abgegebenen Erklärung 1.000.000 neue Aktien gezeichnet.

Die Kapitalrücklage enthält das im Rahmen des Börsengangs in 2006 erhaltene Aufgeld in Höhe von EUR 18.000.000 sowie das Agio aus der in 2011 erfolgten Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 4.506.435.

Im Rahmen der Aufstellung des Abschlusses wurde aus der Kapitalrücklage ein Betrag in Höhe von EUR 13.215.170 zum Ausgleich des handelsrechtlichen Verlustvortrages aus dem Vorjahr (EUR 13.874.693), soweit dieser nicht durch den Jahresüberschuss 2011 gedeckt wurde, entnommen.

## **Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen beinhalten unverändert zum Vorjahr neben der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 681.907 freie Rücklagen in Höhe von EUR 1.689.571.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Beträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind. Die sonstigen Rückstellungen enthalten im wesentlichen Gewährleistungen und Garantien (EUR 2.407.922; Vj.: EUR 2.576.712), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (EUR 596.014; Vj.: EUR 331.555), Personalkosten (EUR 741.780; Vj.: EUR 977.467), Rückstellungen für Altersteilzeit (EUR 60.000; Vj.: EUR 71.000) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (EUR 222.120; Vj.: EUR 221.000).

## Verbindlichkeiten

<b>Angaben in EUR</b>	<b>Stand 31.12.2011 (31.12.2010)</b>	<b>Restlaufzeit bis 1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit bis 5 Jahre</b>	<b>Restlaufzeit &gt; 5 Jahre</b>
	8.947.130	8.947.130	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(10.303.540)	(6.387.805)	(3.915.735)	(0)
Verbindlichkeiten aus	189.077	189.077	0	0
Lieferungen und Leistungen	(636.878)	(636.878)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.981.195	8.981.195	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	(6.335.558)	(6.335.558)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	750.082	750.082	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	(745.124)	(745.124)	(0)	(0)
	38.219	38.219	0	0
	(108.494)	(108.494)	(0)	(0)
	5.749.665	5.699.203	50.462	0
	(6.098.827)	(6.098.827)	(0)	(0)
	24.655.368	24.655.368	0	0
	(24.228.421)	(20.312.686)	(3.915.735)	(0)

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Nennwert bzw. dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Eine Verbindlichkeit gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von EUR 363.750 ist durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld) an einem nicht bei der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG bilanzierten Grundstück gesichert. Zur Sicherung einer weiteren Bankverbindlichkeit in Höhe von EUR 3.551.986 sind die finanzierten Anteile verpfändet worden. Der Buchwert der Anteile beträgt zum 31. Dezember 2011 EUR 4.653.851.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verrechnungen.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze und entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

### Umsatzerlöse

<b>Angaben in EUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	6.057.589	402.291
Eigenkapitalbeschaffung	1.831.110	3.328.331
Mietvermittlung	771.595	0
sonstige Erlöse	41.294	63.494
	8.701.588	3.794.116

## Sonstige Betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Konzernumlagen. Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen EUR 250.535 (Vj.: EUR 723.783) periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

## Anteilsbesitz

Die Gesellschaft hält folgende Beteiligungen zum Stichtag 31.12.2011:

## Gesellschaft

<b>Angaben in EUR</b>	<b>Höhe des Anteils</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Jahresergebnis</b>
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach	100,00 %	7.207	0
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach	100,00 %	25	0
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach	100,00 %	1.775	0
GRO Ground Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00 %	30	- 6
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00 %	167	1
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	34,00 %	95	7
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00 %	37	- 4
CuV Consulting und Verwaltungs GmbH i. L., Bergisch Gladbach	100,00 %	167	0
Hahn Fondsbeleihungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00 %	64	4
HAHN Retail GmbH, Bergisch Gladbach	34,00 %	28	6
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00 %	31	5
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00 %	55	16
HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach	100,00 %	106	- 82
Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH, Bergisch Gladbach	34,00 %	39	9
Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH, Bergisch Gladbach	33,33 %	23	9

<b>Angaben in EUR</b>	<b>Höhe des Anteils</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Jahresergebnis</b>
Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH, Bergisch Gladbach	33,33 %	24	10
Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH, Bergisch Gladbach	33,33 %	21	7
Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH, Bergisch Gladbach	33,33 %	23	9
Milan Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 14.07.2011)	100,00 %	26	1
Anthus Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 12.09.2011)	100,00 %	25	0
HAHN Management GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 22.12.2011)	100,00 %	23	- 2
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	22,10 %	- 911	- 68
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00 %	- 6	- 3
Hahn Geschäftszentrum Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	94,96 %	- 121	- 4
EKZ Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	31,00 %	465	33
Hahn Cottbus Spremberger Straße 13 - 15 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	45,37 %	- 4.086	- 178
FMZ Nordhorn B. V., Varsseveld (NL)	100,00 %	11.723	5.451

## Gesellschaft

<b>Angaben in EUR</b>	<b>Höhe des Anteils</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Jahresergebnis</b>
Gladium Citygalerie GmbH, Bergisch Gladbach	50,00 %	41	2
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	44,90 %	- 3.335	- 8
Hahn FMZ Übach-Palenberg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	42,26 %	5.028	- 1.082
Hahn FMZ Saarburg GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00 %	0	- 1
Hahn SB-Warenhaus Alsdorf GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	94,85 %	121	- 5
Hahn SB-Warenhaus Hückelhoven GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	94,31 %	10	- 3
Hahn FMZ 4 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00 %	7	- 2
Hahn FMZ 5 GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00 %	6	- 2
Bürohaus Marsdorf GbR, Bergisch Gladbach	37,46 %	- 624	- 397
Verbrauchermarkt GbR Wolfsburg, Bergisch Gladbach	53,00 %	137	- 34
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR, Bergisch Gladbach	100,00 %	- 94	0
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach	100,00 %	- 2.229	- 100
Hahn FMZ Nordhorn Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00 %	25	0
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach	100,00 %	- 251	- 6
Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR, Bergisch Gladbach	66,05 %		

<b>Angaben in EUR</b>	<b>Höhe des Anteils</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>Jahresergebnis</b>
Verbrauchermarkt Bremen GbR, Bergisch Gladbach	91,00 %		

\* Es liegen Gewinnabführungsverträge vor

\*\* Diese Gesellschaften befinden sich in Zwangsverwaltung

Zwischen der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und der HAHN Fonds und Asset Management GmbH besteht seit dem 02. Januar 2008 ein Dienstleistungsvertrag. Ferner besteht ein Dienstleistungsvertrag mit der HAHN Fonds Invest GmbH seit dem 01. September 2010. Dieser berechtigt die Gesellschaften, Dienstleistungen aus den Bereichen Personalverwaltung, EDV, Buchhaltung sowie Zentrale Dienste gegen Entgelt in Anspruch zu nehmen.

Mit der HAHN Fonds und Asset Management GmbH, der HAHN Beteiligungsholding GmbH sowie mit der HAHN Fonds Invest GmbH besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag entsprechend § 291 Abs. 1 Satz 1 AktG mit der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG als herrschendem Unternehmen.

## Sonstige Angaben

### Organe der Gesellschaft

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates und des Geschäftsführungsorgans gliedert sich wie folgt:

#### Aufsichtsrat

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk, Lichtenfels

- Aufsichtsratsvorsitzender (ab 4. Januar 2011)
- Rechtsanwalt
- Vorstandsvorsitzender der Analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels

Michael Hahn, Bergisch Gladbach

- Aufsichtsratsvorsitzender (bis 4. Januar 2011)
- Aufsichtsratsmitglied deboka Deutsche Grund & Boden Kapital AG, Düsseldorf

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH.

Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:

Hamborner REIT AG, Duisburg GSW Immobilien AG, Berlin

AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (seit 25. August 2011)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn Investment AG für langfristige Investoren

TGV, Bonn EUREF AG, Berlin  
FMS Wertmanagement AöR, Berlin  
Robert Löer, Bergisch Gladbach (ab 5. Januar 2011)  
Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach  
Aufsichtsratsmitglied Herkules Grundbesitz AG, Hamburg

### **Ausschüsse des Aufsichtsrats**

#### **Prüfungsausschuss**

Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender (ab 5. Januar 2011)  
Robert Löer, stellv. Vorsitzender Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

#### **Prüfungsausschuss**

Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender (bis 4. Januar 2011)  
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk Michael Hahn

#### **Nominierungsausschuss**

Dr. Eckart John von Freyend (ab 5. Januar 2011)  
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

#### **Nominierungsausschuss**

Michael Hahn (bis 4. Januar 2011)  
Dr. Eckart John von Freyend

#### **Vorstand**

Michael Hahn, Bergisch Gladbach (ab 4. Januar 2011)  
Betriebswirt  
Vorstandsvorsitzender  
Thomas Kuhlmann, Düsseldorf

Diplom-Betriebswirt

Vorstandsmitglied

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Mit außerordentlichem Aufsichtsratbeschluss vom 4. Januar 2011 wurde der folgende Beschluss einstimmig gefasst:

Herr Michael Hahn, geb. am 29. Februar 1948, wohnhaft in Bergisch Gladbach, wird zum Vorstandsmitglied und Vorsitzenden des Vorstands der Hahn AG bestellt.

Mit Datum des 5. Januar 2011 hat das Amtsgericht Köln auf Antrag der Hahn AG und der Aktionärin HAHN-Holding GmbH vom 29. Dezember 2010 gemäß § 104 AktG den Aufsichtsrat der Gesellschaft dahingehend ergänzt, das anstelle des ausgeschiedenen bisherigen Mitgliedes Herrn Michael Hahn nunmehr Herr Robert Löer zum Mitglied des Aufsichtsrates bestellt wurde mit Wirkung längstens bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung. Der Grund hierfür folgt aus § 104 AktG wegen Unterbesetzung des satzungsgemäß aus 3 Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrats.

In einer konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 7. Januar 2011 wurde einstimmig Herr Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Herr Dr. Eckart John von Freyend zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Herr Dr. Eckart John von Freyend bleibt Vorsitzender des Prüfungsausschusses und Herr Robert Löer ist sein Stellvertreter.

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

### **Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats**

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Dr. Reinhard Freiherr. von Dalwigk	120	41
Dr. Eckart John von Freyend	60	60
Robert Löer	40	-
Michael Hahn	0	120
Gesamt	220	221

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

### **Bezüge des Vorstands**

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>2011 feste Bezüge</b>	<b>2010 feste Bezüge</b>
Michael Hahn	430	0
Thomas Kuhlmann	240	216
Dr. Michael Nave	0	502
Bernhard Schoofs	0	22
Gesamt	670	740

Die Vorstände haben für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 keinen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse nicht erreicht wurden. Die von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für die aktiven Vorstände übernommenen jährlichen Prämien für Unfallversicherungen belaufen sich in Summe auf unter TEUR 1.

Herrn Schoofs wurde das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb jeweils vereinbarter Fristen zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 1.125.000 an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht hat Herr Schoofs bis zum 31. Dezember 2011 nicht ausgeübt.

Herrn Dr. Nave wurde vor dem Hintergrund der frühzeitigen Beendigung seines Anstellungsverhältnisses eine Abfindung in Höhe von EUR 260.000 im Rahmen eines geschlossenen Vergleiches zugesprochen. Ferner wurden durch ihn gehaltene Geschäftsanteile an drei Gesellschaften der Hahn Gruppe zum jeweiligen Nominalbetrag in Summe von EUR 26.400 von der Hahn AG erworben.

## Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr hat die HAHN-Holding GmbH Anteile an einer Fondsgesellschaft zu einem Kaufpreis von insgesamt EUR 2.226.797 von der Hahn Gruppe erworben.

Herr Michael Hahn hat der Hahn AG mit Vertrag vom 28. März 2007 ein Darlehen in Höhe von EUR 1.305.936,24 im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobiliengesellschaften gewährt. Das am 01. Januar 2011 in Höhe von EUR 75.544,08 valutierende Darlehen wurde in 2011 vollständig zurück geführt.

Weiterhin hat die Michael Hahn Vertriebs GmbH einen Anteil eines von der Hahn Gruppe in den Vorjahren aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds zu einem Kaufpreis von EUR 177.915 erworben sowie einen Anteil in Höhe von EUR 1 verkauft.

Das im Geschäftsjahr 2009 gewährte Darlehen von Herrn Michael Hahn an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wurde im Geschäftsjahr vollständig in Höhe von EUR 222.270 getilgt. Der Zinsaufwand für das Darlehen betrug EUR 4.108.

Herrn Michael Hahn wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen mit Vertrag vom 6. November 2009 ein Darlehen in Höhe von EUR 118.876 gewährt. Das Darlehen valuiert am Stichtag 31. Dezember 2011 mit EUR 123.637. Der Zinsertrag für das Darlehen, welches mit 2 % über dem Ein-Monats-Euribor verzinst wird, betrug im Geschäftsjahr EUR 4.761.

Die Hahn AG hat an verschiedene mit der Albatros Immobilien GmbH verbundene Unternehmen Darlehen gewährt, von denen im Geschäftsjahr 2011 EUR 3.000.922,57 zurückgeführt wurden, so dass zum 31. Dezember 2011 Darlehensforderungen in Höhe von EUR 1.326.480,47 ausstanden. Nach Wertberichtigungen aus den Jahren vor 2006 valutieren diese zum 31. Dezember 2011 mit EUR 188.298,85.

Mit Datum vom 29. März 2011 hat Frau Andrea Hahn der Hahn AG als Sicherheit für drei der oben beschriebenen Darlehensforderungen ein Pfandrecht auf die ihrerseits an die Hahn AG gewährten Darlehen in Höhe von EUR 1.988.468,09 eingeräumt. Herr Michael Hahn hat darüber hinaus ebenfalls am 29. März 2011 eine Ausfallbürgschaft in Bezug auf die oben beschriebenen Darlehensforderungen in Höhe von maximal EUR 950.480,12 zugunsten der Hahn AG übernommen. Sämtliche Darlehensforderungen, für die diese Ausfallbürgschaften erteilt wurden, wurden im Geschäftsjahr 2011 zurück geführt.

Im Geschäftsjahr 2011 hat Herr Michael Hahn Darlehen in Höhe bis zu EUR 4.100.000 an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG gewährt. Zum Bilanzstichtag waren davon noch EUR 1.100.000 als Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Zinssätze und Einzelbeträge gliedern sich wie folgt auf:

	Betrag Angaben in EUR	Zinssatz p.a.	Zinsaufwand Angaben in EUR	Erfolgsprämie Angaben in EUR	Valuta 31.12.2011 Angaben in TEUR
Darlehen I	600.000	3,50 %	6.392		600.000
Darlehen II	3.000.000	10,00 %	57.534	250.000	0
Darlehen III	500.000	3,00 %	164		500.000
Summe	4.100.000		64.090		1.100.000

Das Darlehen III in Höhe von EUR 500.000 wurde im Januar 2012 zurück geführt.

Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Aufsichtsratsmitglieds aus der Kanzlei anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von EUR 3.975 erbracht.

## Personal

Die Zahl der im Jahresschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug 27 (Vj.: 28).

## Erklärung zum Corporate Governance Kodek

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG am 7. Dezember 2011 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

## Meldung nach § 21 abs. 1 WpHG

Die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 2. August 2011 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 26. Juli 2011 die Schwelle von 75 % unterschritten hat und an diesem Tag 72,90 % (das entspricht 9.477.500 Stimmrechten) betragen hat.

Herr Michael Hahn hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 2. August 2011 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach am 26. Juli 2011 die Schwelle von 75 % unterschritten hat und an diesem Tag 74,23 % (das entspricht 9.651.113 Stimmrechten) betragen hat. 72,90 % der Stimmrechte (das entspricht 9.477.500 Stimmrechten) sind Herrn Michael Hahn gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die von ihm kontrollierte HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach zuzurechnen.

## Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2011 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von EUR 18.143.742. Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen keine Bürgschaftsverpflichtungen. Die Bürgschaften dienen im Wesentlichen der Sicherung von an Fondsgesellschaften gewährte Darlehen fremder Dritter in Höhe von insgesamt EUR 203.770.121 (Vj.: EUR 220.387.000).

Ferner hat die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung von Anteilserwerben durch Fondszeichner Verwertungsgarantien in Höhe von EUR 44.668 (Vorjahr: EUR 121.462) gegenüber der finanziierenden Bank abgegeben.

Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den Bürgschaften schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen Bonität und des bisherigen Zahlungsverhaltens der Hauptschuldner als gering ein. Erkennbare Anhaltspunkte, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden, liegen uns nicht vor.

## Sonstige Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von EUR 4.563.216. Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von EUR 552.891. Insgesamt sind EUR 747.110 in 2012 fällig.

## Bewertungseinheiten

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung:

Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. In den Fällen, in denen sowohl die "Einfrierungsmethode", bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, als auch die "Durchbuchungsmethode", wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko sowohl des Grundgeschäfts als auch des Sicherungsinstruments bilanziert werden, angewandt werden können, wird die Einfrierungsmethode angewandt. Die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berücksichtigung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Für eine Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 3.551.986 wurden gegen das Risiko schwankender Zinsen zwei Swap-Geschäfte in Höhe von ursprünglich EUR 4.152.345 abgeschlossen. Diese beiden Sicherungsgeschäfte sind mit dem Grundgeschäft nach den wesentlichen Parametern miteinander verbunden.

Da die wesentlichen Bedingungen der Swaps und der Verbindlichkeit (Nominalbetrag, variabler Zinssatz, Zinsanpassungs- und -zahlungstermine, Laufzeit, Fälligkeit) übereinstimmen, gleichen sich die Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig aus.

Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig ausgeglichen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die "Critical-Terms-Match-Methode" verwendet.

Die Ermittlung der negativen Marktwerte für beide Sicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 92.148 erfolgte durch das depotführende Kreditinstitut auf Grund anerkannter finanzmathematischer Verfahren.

Darlehenstyp	Laufzeit Beginn	Laufzeit Ende	Nominalbetrag Angaben in EUR	Marktwert Angaben in EUR
Zinssatz Swap	01.09.2008	31.12.2012	3.040.000	- 87.071
Zinssatz Swap	28.09.2010	31.12.2012	1.112.345	- 5.077

## **Persönlich haftende Gesellschafter**

Es bestehen Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz erscheinen, aus Haftungsrisiken als Gesellschafter von vermögensverwaltenden GbRs, soweit sie nicht privatschriftlich ausgeschlossen wurden. Zum Stichtag werden Anteile an folgenden vermögensverwaltenden GbRs ausgewiesen:

Bau- und Heimwerkermarkt Krefeld GbR  
SB-Markt Tettnang GbR  
City Center Greiz GbR  
Verbrauchermarkt Bremen GbR  
Fachmärkte Diez GbR  
SB-Warenhaus Aalen GbR  
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR  
EKZ Aalen GbR  
Fachmarktcenter Kitzingen GbR  
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR  
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR  
Bad Wörishofen II GbR  
Einkaufszentrum Glauchau GbR  
Handelszentrum Naila GbR  
Baumarkt Aue GbR  
Baumarkt Nienburg GbR  
Wohn- und Geschäftshaus Kerpen-Türnich GbR  
Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR

## **Ausschüttungssperre**

Der Gesamtbetrag, der gemäß § 268 Abs. 8 HGB der Ausschüttungssperre unterliegt, beträgt EUR 854.556. Dieser betrifft den Aktivüberhang latenter Steuern.

## **Abschlussprüfer**

In Anwendung der Konzernklausel des § 285 Nr. 17 HGB wird auf die Angabe des Abschlussprüferhonorars verzichtet.

## **Erklärung des Vorstandes**

"Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind."

Bergisch Gladbach, 27. März 2012

*Michael Hahn*

*Thomas Kuhlmann*

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

### **der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG**

#### **Geschäft und Rahmenbedingungen**

#### **Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit**

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG) mit ihren Tochtergesellschaften, zusammengefasst "Hahn Gruppe", konzipiert und verwaltet Immobilienfonds und Immobilienvermögen für private und institutionelle Anleger. Zu diesem Zweck erwirbt und veräußert sie Immobilien bzw. Anteile an Immobiliengesellschaften. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Nutzungsart Einzelhandel. Die Hahn Gruppe betreut die verwalteten Immobilieninvestments als Asset Manager über den gesamten Lebenszyklus hinweg, mit einem umfangreichen immobilientechnischen Leistungsspektrum. Teilweise entwickelt oder revitalisiert die Hahn Gruppe auch Immobilien, um diese im Anschluss als Immobilienfonds zu platzieren. Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Vermögen kontinuierlich zu erhöhen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerträgen bildet. Um zusätzliche Ertragschancen zu realisieren, beteiligt sich die Hahn Gruppe über Co-Investments an aufgelegten Immobilienfonds.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die Holding des Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Zu den angegliederten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Finanzierung, Recht, Personalwesen, IT und Investor Relations.

Unter dem Dach der Holding sind zwei operative Tochtergesellschaften angesiedelt: Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist für das Management des für Dritte verwalteten Immobilienvermögens zuständig. In der zweiten Gesellschaft, der HAHN Fonds Invest GmbH sind alle für das Neugeschäft wichtigen Funktionen angesiedelt. Die nicht operativ tätige HAHN Beteiligungsholding GmbH verwaltet die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments. Die Anteile an diesen Gesellschaften werden jeweils vollständig von der Hahn AG gehalten. Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften.

### **Personelle Veränderungen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen**

Am 4. Januar 2011 wurde der Unternehmensgründer und bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Michael Hahn, mit Beschluss des Aufsichtsrats zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Er folgte auf Dr. Michael Nave, der Ende des Jahres 2010 aus dem Vorstand ausgeschieden ist. Mit Beschluss vom 5. Januar 2011 wurde Robert Löer durch das Amtsgericht Köln als neues Aufsichtsratsmitglied für Michael Hahn bestellt. Abschließend hat der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 7. Januar 2011 das Mitglied Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk zum Vorsitzenden gewählt. Der als Interim-Aufsichtsrat bestellte Robert Löer wurde auf der Hauptversammlung vom 7. Juni für fünf Jahre zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

### **Gesamtwirtschaftliches Umfeld**

Die deutsche Wirtschaft konnte ihren Aufwärtstrend in 2011 fortsetzen. Mit einem preisbereinigten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 3,0 Prozent, gemäß den Erhebungen des statistischen Bundesamtes, entwickelte sie sich auch im europäischen Vergleich überdurchschnittlich positiv. Im Jahresverlauf wurde in Deutschland sogar das Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008 wieder überschritten. Wichtige Wachstumsimpulse kamen dabei gleichermaßen aus dem In- und Ausland. Die inländischen Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 1,5 Prozent - so stark wie zuletzt vor fünf Jahren.

## Konzernstruktur

<b>HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG HOLDING</b>		
<b>HAHN FONDS UND ASSET MANAGEMENT GMBH</b>	<b>HAHN FONDS INVEST GMBH</b>	<b>HAHN BETEILIGUNGSHOLDING GMBH</b>
Bestandsmanagement	Neugeschäft	
Fonds Management	Akquisition	Beteiligungen
Asset Management	Fondskonzeption	Co-Investments
Property Management	Revitalisierung / Entwicklung	
Center Management	Fondsvertrieb	

Der Arbeitsmarkt konnte von dem guten wirtschaftlichen Umfeld weiter profitieren. Erstmals waren im Jahr 2011 in Deutschland durchschnittlich mehr als 41 Millionen Erwerbstätige beschäftigt. Der Rekordwert aus dem Vorjahr wurde damit um 1,3 Prozent übertroffen. In fast allen Wirtschaftsbereichen wurden neue Stellen geschaffen, wobei das produzierende Gewerbe nach drei Jahren zum ersten Mal wieder Anteile zulasten des stetig wachsenden Dienstleistungssektor zurückgewinnen konnte.

Die Verbraucherpreise erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr deutlich. Mit einem plus von 2,3 Prozent handelte es sich um den größten Anstieg der Jahresteuerungsrate seit 2008 (+ 2,6 Prozent). Der bedeutendste Preistreiber waren einmal mehr steigende Energiepreise (+ 10,0 Prozent).

## Einzelhandelsbranche

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

## Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

Der Investmentmarkt für deutsche Gewerbeimmobilien wies nach Angaben von CB Richard Ellis zum Jahresende 2011 ein Transaktionsvolumen von 22,62 Mrd. Euro (+ 18 Prozent) auf. Nur in den Boomjahren 2006 / 2007 wurde in Deutschland mehr investiert. Die Bedeutung der ausländischen Investoren nahm weiter zu. Ihr Anteil am Investmentvolumen belief sich auf 7,6 Mrd. Euro bzw. rund 34 Prozent.

Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen avancierte die Einzelhandelsimmobilie in 2011 zur beliebtesten Nutzungsart innerhalb der Assetklasse Gewerbeimmobilien: Mit 10,55 Mrd. Euro wurde fast jeder zweite Euro (47 Prozent) in eine Handelsimmobilie investiert. Im Vorjahr lag der Anteil noch bei 36 Prozent. Zweitstärkste Nutzungsart waren Büroimmobilien mit 36 Prozent. Innerhalb des Segments Einzelhandelsimmobilie machten Investitionen in Shopping-Center 44,6 Prozent des Gesamtumfangs aus. Der Anteil von innerstädtischen Geschäftshäusern erreichte 28,5 Prozent. Fachmarktzentren bzw. Fachmärkte kamen auf 24,8 Prozent.

## Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Der Markt für geschlossene Fondsbeleihungen entwickelte sich im Berichtsjahr sehr stabil. Das prospizierte Eigenkapital lag gemäß der Branchenstatistik des VGF (Verband Geschlossene Fonds e. V.) bei nahezu unveränderten 5,85 Mrd. Euro (+ 0,2 Prozent). Die Stimmung in der Branche ist dennoch eingetrübt, da bis auf Immobilienfonds fast alle Assetklassen mit rückläufigen Platzierungszahlen konfrontiert wurden. Die Entwicklung geschlossener Immobilienfonds überzeugte in 2011 aber umso mehr: Die Anlageklasse Immobilien Deutschland legte gegenüber dem Vorjahr um 38 Prozent auf 2,2 Mrd. Euro gegenüber dem Vorjahr zu. Mit einem Anteil von 38,2 Prozent am Gesamtmarkt sind deutsche Immobilien die mit Abstand beliebteste Anlageklasse. Mit einem Anteil von 13,6 Prozent auf Rang zwei stehen ausländische Immobilienfonds. Sie verzeichneten einen Zuwachs von rund 10 Prozent. In- und ausländische Immobilieninvestments repräsentieren damit mehr als die Hälfte des gesamten Markts für geschlossene Beteiligungen, mit stark steigender Tendenz.

Gemäß Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank wiesen auch Immobilien-Spezialfonds signifikante Netto-Mittelzuflüsse aus, die im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr zugenommen haben. Per Ende November 2011 lag das Mittelaufkommen der institutionellen Anleger bei rund 2,7 Mrd. Euro. Damit wurden die Netto-Zuflüsse des gesamten Vorjahrs (2,5 Mrd. Euro) bereits nach 11 Monaten übertroffen. Das verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich per Ende November 2011 auf 32,5 Mrd. Euro (November 2010: 29,4 Mrd. Euro).

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

## Ertragslage

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Umsatzerlöse	8.702	3.794
Sonstige betriebliche Erträge	2.484	3.112
Gesamtleistung	11.186	6.906
Materialaufwand	3.701	3.707
Personalaufwand	2.789	3.420
übrige Aufwendungen	4.715	5.133
EBITD	- 19	- 5.566
Abschreibungen	234	212
EBIT	- 253	- 5.354
Finanzergebnis	1.635	3.418
Ergebnis vor steuern	1.382	- 2.148
Außerordentliche Aufwendungen	-	3
Steuern	723	171
Ergebnis nach steuern	660	- 2.322

Die Erträge der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG resultieren aus Gewinnabführungsverträgen, aus dem Anteilshandel, Konzeptionsgebühren, Umlagen und Zinseinnahmen.

Die Umsatzerlöse der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG setzen sich wie folgt zusammen:

## Entwicklung der Umsatzerlöse

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Umsätze aus Anteilshandel	6.058	402
Eigenkapitalbeschaffung	1.831	3.328
Mietvermittlung	772	-
Sonstige Erlöse	41	64
	8.702	3.794

Im Geschäftsjahr 2011 erhöhten sich die Umsatzerlöse von 3,79 Mio. Euro auf 8,70 Mio. Euro. Dieser Anstieg resultierte aus höheren Umsätzen aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen in Höhe von 6,06 Mio. Euro (Vorjahr: 0,40 Mio. Euro). Die Umsätze aus der in 2011 getätigten Fonds-Teilplatzierung des PWF 151 - mit einem Eigenkapitalvolumen von 29,5 Mio. Euro der größte geschlossene Fonds der Unternehmensgeschichte - wurden im Rahmen der Entkonsolidierung bereits im Vorjahr ausgewiesen. Dies trug dazu bei, dass die Erlöse aus der Eigenkapitalbeschaffung gegenüber dem Vorjahr rückläufig waren. Durch die Vermietung von Leerflächen bei einem Immobilienobjekt wurde ein Umsatz aus der Mietvermittlung in Höhe von 0,77 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 0 Euro). Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten überwiegend die Konzernumlagen und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Der gegenüber dem Vorjahr kaum veränderte Materialaufwand in Höhe von 3,70 Mio. Euro (Vorjahr: 3,71 Mio. Euro) enthält die Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung und die Konzeption sowie Aufwand aus Verkäufen von Immobilien und Gesellschaftsanteilen. Eine geringere Anzahl beschäftigter Mitarbeiter und geringere Aufwendungen für die Freistellung und Abfindung von Mitarbeitern haben zu einem Rückgang der Personalaufwendungen von 3,42 Mio. Euro auf 2,79 Mio. Euro geführt. Im Rahmen eines weiter verbesserten Kostenmanagements reduzierten sich auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 5,13 Mio. Euro auf 4,72 Mio. Euro. Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verbesserte sich entsprechend von - 5,57 Mio. Euro auf - 0,25 Mio. Euro. Das Finanzergebnis lag bei 1,64 Mio. Euro. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (3,42 Mio. Euro) begründete sich in niedrigeren Erlösen aus Gewinnabführungen. Die Beteiligungserträge lagen in etwa auf Vorjahreshöhe. Die Hahn AG erzielte ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 1,38 Mio. Euro. Im Vorjahr war noch ein Verlust von - 2,15 Mio. Euro angefallen. Das Ergebnis nach Steuern lag bei 0,66 Mio. Euro (Vorjahr: - 2,32 Mio. Euro).

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

<b>Angaben in TEUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 5.451	2.414
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	- 869	- 994
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	3.858	- 1.004
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	- 2.462	416
Finanzmittelfonds am 01.01.	5.106	4.690
Finanzmittelfonds am 31.12.	2.644	5.106

## Vermögenslage

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2011</b>		<b>31.12.2010</b>	
	<b>in TEUR</b>	<b>in %</b>	<b>in TEUR</b>	<b>in %</b>
Immaterielles Anlagevermögen	161	0,30	136	0,29
Sachanlagen	541	1,01	636	1,35
Finanzanlagen	19.666	36,87	19.024	40,39
Vorräte	5.727	10,74	431	0,92
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	24.607	46,12	21.767	46,21
Liquide Mittel	2.644	4,96	5.106	10,84
Bilanzsumme	53.346	100,00	47.100	100,00
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	24.664	46,23	18.497	39,27
Rückstellungen	4.025	7,55	4.373	9,28
Verbindlichkeiten	24.657	46,22	24.230	51,45
Bilanzsumme	53.346	100,00	47.100	100,00

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2011 erhöhte sich gegenüber dem Jahresende 2010 um 11,33 Prozent von 47,10 Mio. Euro auf 53,35 Mio. Euro. Auf der Aktivseite haben sich die Vorräte durch den erworbenen Anteil an einem Immobilienfonds erhöht. Die sonstigen Vermögenswerte nahmen im Wesentlichen aufgrund einer eingeräumten Zwischenfinanzierung für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen zu. Die liquiden Mittel reduzierten sich zum Bilanzstichtag von 5,11 Mio. Euro auf 2,64 Mio. Euro. Die erfolgreiche Kapitalerhöhung mit einem Mittelzufluss von rund 5,5 Mio. Euro führte dazu, dass sich die Eigenkapitalquote der Hahn AG von 39,27 auf 46,23 Prozent erhöhte.

## Mitarbeiter

Unsere Mitarbeiter sind die Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Wir legen deshalb großen Wert auf eine leistungsbereite, kompetente und motivierte Belegschaft. Als Mitglied integrierter Management-Teams sind die operativ tätigen Mitarbeiter in alle Entscheidungen entlang der Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition mit eingebunden. Dies ist der Grundstein für eine unternehmerische Denk- und Arbeitsweise. Sie wird flankiert durch eine offene Unternehmenskultur und die regelmäßige, übergreifende Information durch die Vorstands- und Geschäftsleitungsebene.

Das Know-how unserer Mitarbeiter wird im Rahmen unseres Personalentwicklungskonzepts von Anfang an konsequent weiterentwickelt. In regelmäßig stattfindenden Personalentwicklungsgesprächen stellen wir sicher, dass jeder Mitarbeiter individuell gefördert wird und damit die notwendigen Impulse für seine persönliche Entwicklung erhält. Die angebotenen Fortbildungsmodule beinhalten die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter und variieren in einer Bandbreite, die von eintägigen Inhouse-Schulungen bis hin zu mehrjährigen, internationalen Postgraduierten-Programmen reicht.

Die Anzahl der Mitarbeiter betrug im Jahresdurchschnitt 27 Personen. Der Jahresdurchschnitt des Vorjahrs lag bei 28 Mitarbeitern.

## Vergütungsbericht

### Aufsichtsratsvergütung

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 40 TEUR. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von 1.000 EUR für jeden Prozentpunkt, um den die an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 5 Prozent des dividendenberechtigten Grundkapitals übersteigt. Der Vorsitzende erhält das Dreifache, der Stellvertreter das Anderthalbfache der festen und variablen Vergütungen. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern ihre angemessenen Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können. Ebenso stellt sie den Mitgliedern eine D & O-Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

### Vorstandsvergütung

Die Verträge der Vorstände Michael Hahn und Thomas Kuhlmann sehen neben dem Festgehalt die Direktversicherung in Höhe des lohnsteuerfreien Rahmens und die Kostenübernahme der Gesellschaft für eine Versicherung gegen Unfall für den Invaliditäts- und Todesfall für die Dauer des Dienstvertrages sowie für die D & O-Versicherung mit einem Selbstbehalt des Schadens bis zur Höhe des Einerthalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstands vor. Die Verträge sehen jeweils zusätzlich die Überlassung eines Dienstwagens vor. Weiterhin sind zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantiemen vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr erzielten Ergebnis gewährt werden. Die Tantieme berechnet sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (= EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Sie beträgt 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. EUR der Gesellschaft übersteigt.

Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entsteht wie folgt:

49 % dieser Tantieme entsteht zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Zahlung fällig. Der verbleibende Teil der Tantieme kommt in voller Höhe nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) - 3 Mio. EUR übersteigt. Trifft dies nicht zu, kommen zwei Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) - 4 Mio. EUR übersteigt. Trifft auch dies nicht zu, kommt ein Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) - 5 Mio. EUR übersteigt.

## Angaben nach § 289 abs. 4 HGB sowie Erklärung der Unternehmensführung

Das gezeichnete Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 13.001.430 EUR setzt sich ausschließlich aus auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen.

Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 EUR. Alle Aktien verleihen die gleichen Rechte. Dem Vorstand ist zum Stichtag nur eine Beteiligung am Kapital der Gesellschaft bekannt, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreitet. Dabei handelt es sich um die Beteiligung der HAHN-Holding GmbH in Höhe von 72,90 Prozent. Die Anteile an der HAHN-Holding GmbH werden in Höhe von 79 Prozent von Herrn Michael Hahn gehalten. Zusätzlich hält Herr Michael Hahn zum Stichtag 173.613 Aktien persönlich und seine Ehefrau Andrea Hahn weitere 339.763 Aktien. Insgesamt ergibt sich daraus eine Beteiligung in Höhe von 76,84 Prozent an der Hahn AG.

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

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

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juni 2011 wurde in die Satzung (§ 4 Abs. 5 und 6) die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen:

Danach ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens 1.000.000,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011 / I). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre dahingehend zu entscheiden, dass das Bezugsrecht für Spaltenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben, ausgeschlossen wird.

Weiterhin ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und / oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens 4.000.000,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2011 / II). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen.

Die neuen Aktien können nach diesen Ermächtigungen jeweils auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Die Ermächtigungen gelten bis zum 6. Juni 2016.

Ferner ist der Vorstand durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015.

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf unserer Internetseite [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) als Teil des Menüpunkts "Corporate Governance" unter folgendem Link zu finden: <http://www.hahnag.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-unternehmensfuehrung.html>

## **Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll und Risikomanagementsystem**

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

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des (Konzern-) Abschlusses werden vom Bereich Rechnungswesen definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Die Konzernbuchhaltung ist von der Buchhaltung der 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 verknüpft.

Der personelle Umfang der Buchhaltung des Konzerns und der konsolidierten Einzelunternehmen entspricht den Bedürfnissen der Hahn Gruppe. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-) Rechnungslegung unterliegt einerseits dem Rechnungswesenleiter, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und dem Rechnungswesenleiter erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

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

## **Risikobericht**

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

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

## **Externe und interne Risiken**

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind durchgehend mit Chancen unserer unternehmerischen Tätigkeit verknüpft. Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt.

### **Umfeld- und Branchenrisiken**

Als Fondshaus mit dem Investitionsschwerpunkt Einzelhandelsimmobilie ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie den nachweislich guten Track-Record von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn AG das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen zu adäquaten Preisen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die Hahn AG ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln, wie etwa dem HAHN FCP, sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

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

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

### **Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko**

Die zentrale Abteilung Finanzen erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Gesellschaft sowie der Assets "under management" fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Ein zentrales Programm verarbeitet die Daten zusammen mit einer laufenden Planung. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Gesellschaft nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn AG bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Gegebenenfalls, bei Vorhandensein eines geeigneten Grundgeschäfts, werden gezielt derivative Finanzsicherungsinstrumente wie etwa Zins-Swaps eingesetzt, um Zinsrisiken abzusichern. Zur Beurteilung des Marktpreisrisikos aufgrund variabler Zinssätze wird auf die Sensitivitätsanalyse im Konzernabschluss verwiesen.

### **Liquiditäts- und Kreditrisiken**

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

### **Währungsrisiko**

Die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns sind ausschließlich in EUR determiniert.

## Mitausfallrisiko

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

## Risiken der Informationssicherheit

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

Um das Risiko von Systemausfällen zu minimieren werden fortlaufend Sicherheits- bzw. Optimierungsmaßnahmen ergriffen, die sich auf die gesamte EDV-Architektur des Konzerns beziehen. So verfügt unsere EDV über Back-up-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

## Personalrisiken

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

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

## Compliance-Risiken

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

## Rechtssituation und regulatorische Risiken

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

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

- a) eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht
- b) es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung einen Abfluss von Ressourcen der Gruppe erfordert, die wirtschaftlichen Nutzen beinhalten und
- c) eine verlässliche Schätzung der Verpflichtung vorgenommen werden kann.

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

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

Die Entlastung der ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, für das Geschäftsjahr 2009 wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 7. Juni 2011 erneut vertagt. Die Hahn AG hat Zahlungen für die betroffenen Vorstände seit Juni 2010 eingestellt und wurde daraufhin von den beiden ehemaligen Vorständen vor dem Landgericht Köln auf Zahlung der offenen Forderungen verklagt. Die Hahn AG erklärte ihrerseits jeweils die Aufrechnung mit ihren Schadensersatzansprüchen und machte im Rahmen der parteierweiternden Widerklage gegen ihre ehemaligen Vorstände als Gesamtschuldner einen die Klageforderungen übersteigenden Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung ihrer Geschäftsführungsplikten geltend. Die beiden Verfahren wurden verbunden. Bisher hat noch keine mündliche Verhandlung stattgefunden.

## **Gesamtbewertung der Risikosituation**

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Beschaffungs- und Absatzrisiken sowie die Personalrisiken.

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

## **Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die Hahn Gruppe hat ihren Pluswertfonds 157 am 10. Februar 2012 vollständig platziert. Der geschlossene Immobilienfonds beteiligt sich an einem SB-Warenhaus in Saarburg (Rheinland-Pfalz). Die Gesamtfläche des Objekts beträgt rund 6.300 m<sup>2</sup>, bei einer Grundstücksfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Langfristige Mieterin der Immobilie ist die zur REWE-Gruppe gehörende toom Verbrauchermarkt GmbH. Das Gesamtinvestitionsvolumen des Fonds beträgt ca. 11,5 Mio. Euro. Die Investoren haben ein Eigenkapital von 4,5 Mio. Euro gezeichnet.

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

## **Prognosebericht**

## **Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen**

Der beeindruckende wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland hat sich bereits in der zweiten Jahreshälfte 2011 merklich abgeflacht. Für das Jahr 2012 sind die Wirtschaftsforschungsinstitute weit weniger optimistisch. Der Internationale Währungsfonds (IWF) billigt dem deutschen BIP in seiner Prognose ein Wachstum von gerade einmal 0,3 Prozent zu. Für die Eurozone sagen die Experten sogar eine leichte Rezession voraus, mit einer Wirtschaftsentwicklung von - 0,5 Prozent. Wenngleich die Bundesregierung in ihrem Jahreswirtschaftsbericht vom 18. Januar 2012 etwas hoffnungsvoller ist, wird auch hier nur ein Wachstum von weniger als 1 Prozent (0,7 Prozent) erwartet.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland wird sich von dieser konjunkturellen Abkühlung voraussichtlich kaum beeindrucken lassen. Die Bundesregierung erwartet einen weiteren Anstieg der durchschnittlichen Erwerbstätigenzahl auf rund 41,3 Mio. Euro. Die Arbeitslosenquote würde demnach von 7,1 auf 6,8 Prozent zurückgehen. Das sind gute Rahmenbedingungen für den Konsum bzw. den Einzelhandel in Deutschland. So rechnet der Handelsverband Deutschland (HDE) in 2012 mit weiter steigenden Einzelhandelsumsätze.

Das Wachstumsszenario für die Eurozone lässt erwarten, dass sich der lockere geldpolitische Kurs der EZB auch im kommenden Jahr fortsetzen wird. Dies sollte sich in einem gleichbleibend niedrigen Zinsniveau manifestieren. Andererseits wird die Kreditverfügbarkeit durch die vom Gesetzgeber geforderte höhere Eigenkapitalausstattung der Banken beeinträchtigt werden.

Wenngleich die Eurokrise bzw. die massive Staatsverschuldung der südeuropäischen Eurozonen-Mitglieder die Kapitalmärkte generell verunsichert, konnte der Immobilien-Investmentmarkt von der durch sie ausgelösten "Flucht in Sachwerte" eher profitieren. CB Richard Ellis schätzt, dass das Transaktionsvolumen in deutschen Einzelhandelsimmobilien in 2012 auf einem ähnlich hohen Niveau wie in 2011 liegen wird. Es wird erwartet, dass Handelsimmobilien wieder die bedeutendste Nutzungsart unter den Gewerbeimmobilien darstellen werden. Potentielle Immobilieninvestoren im In- und Ausland sehen die sinkenden Arbeitslosenzahlen, die steigenden Haushaltseinkommen in Deutschland sowie die Vielzahl funktionierender Handelsstandorte - auch abseits der Metropolregionen - als Eckpfeiler der großen Popularität dieser Assetklasse.

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

## Chancen und Risiken für die zukünftige Unternehmens- und Geschäftsentwicklung

Die Hahn AG nimmt als unabhängiger Asset- und Fonds-Manager von großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Deutschland eine führende Stellung ein. Nach einem in den vergangenen Jahren erfolgreich durchlaufenen Kostensenkungs- und Effizienzsteigerungsprogramms verfügt die Hahn AG über die erforderliche Leistungsfähigkeit, um ihr Marktsegment aktiv zu gestalten und dabei ihre Unabhängigkeit zu wahren. Mit den umfangreichen immobiliennahen Dienstleistungen entlang der kompletten Wertschöpfungskette ist sie in der Lage, die Wertentwicklungspotentiale der betreuten Immobilien zu maximieren.

Die außerordentliche Beliebtheit von Handelsimmobilien kann allerdings auch wachstumsbegrenzend wirken. Die derzeit zu beobachtende hohe Investoren nachfrage kann vereinzelt zu überhöhten Preisvorstellungen der Verkäufer führen, die zu Lasten der Provisionsmargen bei der Fondskonzeption gehen. Die Hahn Gruppe wirkt dieser Entwicklung mithilfe ihrer gut vernetzten Akquisitionsteams entgegen. Diese verfügen über langjährige Kontakte zu Immobilieneigentümern und Handelsunternehmen. In Verbindung mit der Reputation der Hahn Gruppe, ein zuverlässiger Transaktionspartner zu sein, eröffnet dies den Zugang zu attraktiven Erwerbschancen.

Ein weiterer Einflussfaktor, der sich wachstumshemmend auswirken könnte, ist der erschwerte Zugang zu Fremdkapital, welches für die kurzfristige Ankauffinanzierung notwendig ist. Die nachhaltig verbesserte Bilanzstruktur der Hahn Gruppe und die langjährigen Kontakte zu Finanzierungspartnern erleichtern uns den dauerhaft guten Zugang zu Fremdkapital sowie den weiteren Ausbau der Finanzierungsmöglichkeiten.

Im privaten Fondsgeschäft erwarten wir für 2012 eine Steigerung des vermittelten Eigenkapitals auf rund 40 Mio. Euro. Dies entspricht einem zu platzierenden Investitionsvolumen von 90 bis 100 Mio. Euro. Im institutionellen Fondsgeschäft erwarten wir ein Zeichnungsvolumen von mindestens 30 Mio. Euro für den HAHN FCP. In Ergänzung prüfen wir die Konzeption alternativer Anlagevehikel außerhalb der bestehenden Fondsvertriebslinien Pluswertfonds und HAHN FCP.

Das Segment Bestandsmanagement erzielt einen Großteil seiner Umsatzerlöse mit wiederkehrenden Provisionseinnahmen, welche in Abhängigkeit zum verwalteten Immobilienvolumen stehen. Die erzielten Umsatzerlöse werden von dem geplanten Ausbau des betreuten Immobilienvermögens profitieren. Ein positiver Wachstumseffekt könnte zudem davon ausgehen, dass die Hahn Gruppe ihre Immobilienkompetenz zukünftig verstärkt in Form von Asset-Management-Dienstleistungen für Dritte anbieten wird.

Wir rechnen unter Einbeziehung der genannten Planungsgrundlagen und Annahmen für das Jahr 2012 mit einem positiven Ergebnis innerhalb der Zielbandbreite von 2 bis 3 Mio. Euro. Für das Geschäftsjahr 2013 rechnen wir mit einem weiter steigenden Gewinn innerhalb dieser Bandbreite.

## Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2011 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2011 enthält folgende Schlusserklärung des Vorstands:

"Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2011 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Maßnahmen im Sinne von § 312 Abs. 1 AktG wurden im Geschäftsjahr 2011 nicht getroffen oder unterlassen."

Bergisch Gladbach, 27. März 2012

*Michael Hahn*

*Thomas Kuhlmann*

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeföhrten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsysteins sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst

die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 27. März 2012

**Ernst & Young GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

*Hollweg, Wirtschaftsprüfer*

*Schlüter, Wirtschaftsprüfer*

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