

Zwischenbericht 1. Halbjahr 2007

 **Hahn
Gruppe**

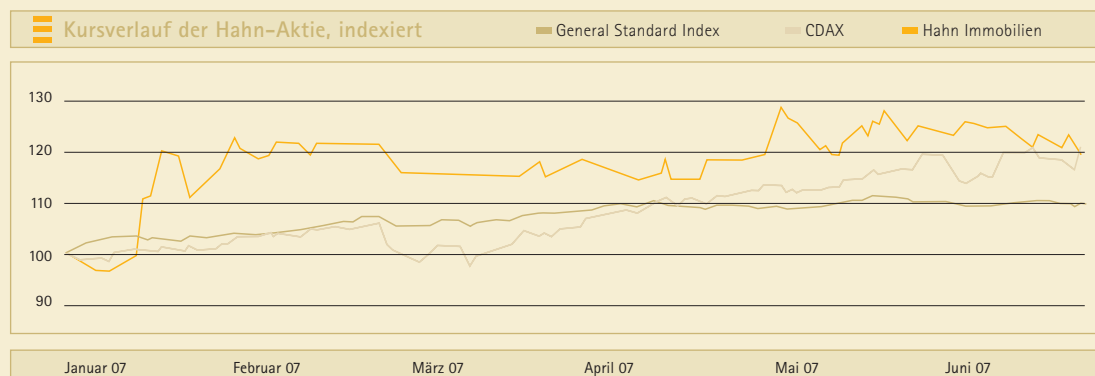
H1

Kennzahlen Unternehmensgruppe Hahn

Konzern		Angaben in TEUR	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Umsatz			18.884	30.972
EBITD			3.159	607
EBIT			3.022	504
EBT			2.955	- 817
Konzernüberschuss			1.762	- 478
Cashflow			- 402	- 705
EK-Quote (Vj. 31.12.06)		in %	13,9	40,0
Mitarbeiter (Vj. 31.12.06)		Anzahl	70	61

Geschäftsbereiche		in TEUR	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Trading				
Umsatz			15.299	28.155
EBITD			2.841	722
Management				
Umsatz			2.750	2.699
EBITD			880	1.175
Investment				
Umsatz			835	118
EBITD			686	113

Hahn-Aktie		30.06.2007	31.12.2006
Anzahl Aktien		12.000.000	12.000.000
Aktienkurs	in Euro	12,40	10,49
Gewinn je Aktie	in Euro	0,15	0,4
Marktkapitalisierung	in Mio. Euro	148,80	125,88
WKN/ISIN		600 670 / DE006006703	



Die Aktie

Das erste Halbjahr 2007 stellte ein schwieriges Börsenumfeld für Immobilienaktien dar. Die Aktienkurse in- und ausländischer Immobiliengesellschaften mussten bei steigenden Kapitalmarktzinsen, aber tendenziell freundlichen Aktienmärkten, deutliche Kursrückgänge hinnehmen. So wiesen die auf Immobilienaktien spezialisierten europäischen Aktienindizes überwiegend zweistellige Abschläge gegenüber dem Jahresende auf.

Die Hahn-Aktie konnte sich diesem Abwärtstrend entziehen und erzielte eine sehr positive Performance. Sie stieg von 10,49 Euro (Jahresschlusskurs 2006) auf 12,40 Euro (Stand 30. Juni 2007). Dies entspricht einem Kursgewinn von 18,2 Prozent. Damit entwickelte sich die Aktie besser als der General Standard Index (plus 10,45 Prozent) und annähernd so gut wie der CDAX (Composite DAX) (plus 21,35 Prozent). Die Marktkapitalisierung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG lag zum 30. Juni bei 148,8 Mio. Euro.

Wir haben die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG im ersten Halbjahr auf mehreren Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows in Frankfurt und London präsentiert. Diese Aktivitäten sollen im zweiten Halbjahr noch intensiviert werden, um die Aktionärsbasis weiter auszubauen.

Im Juli hat die „League of American Communication Professionals“ (LACP) die besten Geschäftsberichte aus aller Welt ausgezeichnet. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wurde für den Geschäftsbericht 2006 mit einem „Gold Award“ geehrt. Wir sehen diesen Erfolg unseres „Erstlingswerks“ als Bestätigung unserer Bemühungen um gute Investor-Relations-Arbeit und zugleich als Ansporn für weitere Verbesserungen an.

Im Mai dieses Jahres hat die Commerzbank das Coverage der Hahn-Aktie aufgenommen und die Empfehlung „Kaufen“ ausgesprochen. Bei dem derzeitigen Interesse, welches uns als noch jungem börsennotierten Unternehmen entgegengebracht wird, erwarten wir, dass in der näheren Zukunft weitere Analysen zur Hahn-Aktie veröffentlicht werden.

Inhalt

04	Vorwort des Vorstands	12	Erläuterung der Angaben nach § 289 Abs. 4 und § 315 Abs. 4 HGB
05	Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Immobilienmarkt	14	Halbjahresabschluss
06	Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	21	Anhang
10	Mitarbeiter	24	Versicherung der gesetzlichen Vertreter
10	Beziehungen zu nahestehenden Personen	25	Terminkalender
11	Risikobericht	25	Kontaktdaten
11	Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	25	Impressum
12	Ausblick		

Vorwort des Vorstands

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

das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2007 ist für die Unternehmensgruppe Hahn erfolgreich verlaufen. Unter Beibehaltung unserer preis- und qualitätsorientierten Einkaufspolitik konnten wir Immobilienobjekte im Gesamtwert von rund 290 Mio. Euro erwerben. Der Zielsetzung entsprechend, uns auch als Investor zu positionieren, haben wir einen Teil der Objekte, bei denen sich durch aktives Asset Management kurz- bis mittelfristige Wertsteigerungschancen realisieren lassen, in unser eigenes Investmentportfolio aufgenommen.

Darüber hinaus hat sich die Hahn Gruppe auf weiteres Wachstum vorbereitet und die erforderlichen organisatorischen Strukturen für eine weiterhin erfolgreiche Arbeit im Inland und – wie beabsichtigt – später auch im Ausland geschaffen. Zu wichtigen Aktivitäten zählte hierbei die Gewinnung von qualifizierten Knowhow-Trägern und engagierten Nachwuchskräften sowie die sich in den kommenden Monaten fortsetzende konsequente Anpassung unserer IT-Strukturen. So fühlen wir uns gut aufgestellt, unsere Ziele für das zweite Halbjahr und die nächsten Geschäftsjahre zu erreichen.

Aufgrund der strategiekonformen Zurückbehaltung der Immobilienankäufe nahm unser Umsatz in der ersten Jahreshälfte um rund 12 Mio. Euro auf 19 Mio. Euro ab. Die umsatzwirksame Auflösung des gegenüber dem Jahresende deutlich angewachsenen Vorratsvermögens wird planmäßig im zweiten Halbjahr erfolgen. Für uns wichtiger als die Exit-bedingten volatilen Umsätze ist die Ertragslage, die sich dank einer positiven Entwicklung unserer Provisionserträge und Mieterlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum schon in den ersten sechs Monaten des Jahres deutlich verbessern konnte. Zusätzlich haben positive Finanzierungseffekte das Ergebnis beeinflusst.

In der sehr erfreulichen Ergebnisentwicklung sehen wir eine Bestätigung unseres Geschäftsmodells. Durch die wiederkehrenden Erlöse aus dem Property- und Fondsmanagement – bei einem verwalteten Vermögen von rund 2 Mrd. Euro – erzielen wir nachhaltige Erträge, die uns in Verbindung mit steigenden Mieterlösen aus Bestandsobjekten weitgehend unabhängig machen von den einmaligen Einkünften aus der Platzierung von Immobilienvermögen bei privaten und institutionellen Investoren.

Nachdem am 30. März der Bundesrat dem Gesetz zur Einführung von Real Estate Investments Trusts (G-REIT) zugestimmt hat, konnte es rückwirkend zum 1. Januar 2007 in Kraft treten. Wir verfolgen die Entwicklung und Akzeptanz dieser neuen Assetklasse mit Interesse und sehen sie als eine mögliche, weitere Exit-Variante. Eine Umwandlung der Hahn AG schließen wir allerdings aufgrund unserer breit aufgestellten und diversifizierten Wertschöpfungskette aus.

Die Hahn Gruppe konnte im April ihr 25-jähriges Jubiläum begehen. Wir blicken auf eine erfolgreiche Unternehmensgeschichte zurück, die seit unserem Börsengang im vergangenen Oktober an Dynamik hinzugewonnen hat. Die für das zweite Halbjahr vorliegende Akquisitionspipeline unterstreicht unsere Erwartung, im Segment der großflächigen Einzelhandelsimmobilie weiterhin überproportional wachsen zu können.

Bergisch Gladbach, im August 2007

Ihre



Bernhard Schoofs
Vorstandsvorsitzender



Norbert Kuhn
Vorstand

Gesamtwirtschaftliches Umfeld und Immobilienmarkt

Konjunktur und Einzelhandelsmarkt

Das robuste Wirtschaftswachstum Deutschlands im Jahr 2006 hat sich in den ersten Monaten des Jahres 2007 trotz der Umsatzsteuererhöhung von 16 Prozent auf 19 Prozent nur leicht abgeschwächt.

Einen wesentlichen Beitrag dazu leistete die nach wie vor lebhafte Investitionstätigkeit. Sowohl in Bauten als auch in Ausrüstungen wurde in den ersten Monaten des Jahres 2007 mehr investiert als ein Jahr zuvor. Der private Konsum wurde zunächst – wie zu erwarten gewesen war – durch die Erhöhung der Umsatzsteuer spürbar gebremst. Allerdings kam die GfK-Konsumklimastudie für Mai 2007 bereits zu dem Ergebnis, dass die Anfang des Jahres noch sehr verhaltene Anschaffungsneigung der Verbraucher wieder moderat im Steigen begriffen war. Angesichts dieser Entwicklung revidierte das Institut seine ursprüngliche Wachstumsprognose für 2007 von 0,5 Prozent auf ein Prozent.

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland stieg von Juni 2006 bis Juni 2007 um 1,8 Prozent. Seit Juli 2006 lag der monatliche Preisauftrieb stets unterhalb der Zwei-Prozent-Marke.

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels lag im ersten Halbjahr 2007 nominal um 0,8 Prozent und real um 1,5 Prozent unter dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2006. Saison- und kalenderbereinigt erhöhte sich der Umsatz im Juni 2007 gegenüber dem Vormonat um 0,6 Prozent und real um 0,7 Prozent.

Immobilien-Investmentmarkt

Auch in der ersten Jahreshälfte 2007 waren weiterhin rege Aktivitäten an den weltweiten Immobilien-Investmentmärkten zu verzeichnen. Die Transaktionsvolumina, die bereits 2006 Rekordwerte erreicht hatten, stiegen erneut an. Vorläufige Informationen des internationalen Makler- und Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) beziffern das Volumen der weltweiten Direktinvestments in Gewerbeimmobilien im ersten Halbjahr 2007 mit 382 Mrd. US-Dollar (1. Halbjahr 2006: 328 Mrd. US-Dollar), was einem Anstieg um rund 16,5 Prozent und zugleich einem neuen Rekord entspricht. Wohnimmobilien und Projektentwicklungen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

In Europa stiegen die Investmentvolumina um vier Prozent auf 156,6 Mrd. US-Dollar. Dabei entfielen mehr als zwei Drittel auf Großbritannien, Deutschland und Frankreich. Für die zweite Jahreshälfte 2007 rechnet JLL weiterhin mit einer dynamischen Entwicklung an den Immobilienmärkten bei zunehmend selektiverer Vorgehensweise der Investoren. Global bleibe es bei einem hohen Kapitaldruck auf den Immobiliensektor, was insbesondere durch die Aktivitäten der Private Equity Fonds deutlich werde. Auch sei mit einem anhaltend hohen Niveau grenzüberschreitender Transaktionen zu rechnen. Auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt wurde nach Angaben von JLL im ersten Halbjahr 2007 ein Transaktionsvolumen von rund 27 Mrd. Euro erreicht. Das entspricht einer Steigerung um 36 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. An den fünf größten deutschen Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München wurden mit 9,2 Mrd. Euro bereits mehr als 70 Prozent des Gesamtvolumens des Jahres 2006 und zugleich das höchste Volumen eines ersten Halbjahres seit 1997 erreicht.

Auf Büro- und gemischt genutzte Immobilien entfielen Anteile von 39 bzw. 26 Prozent des gesamten deutschen Transaktionsvolumens. Einzelhandelsimmobilien spielten mit 20 Prozent ebenfalls eine bedeutende Rolle. Der Anteil von Hotels belief sich auf sechs Prozent; der Rest verteilte sich auf Logistik- und Industrieimmobilien sowie andere gewerbliche Spezialimmobilien. Erneut dominierten ausländische Investoren das Marktgeschehen; von ihnen stammte mit 73 Prozent der weitaus größte Teil des in deutsche Gewerbeimmobilien investierten Kapitals.

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Umsatz und Ergebnisentwicklung

Konzern

Die Umsatzerlöse beliefen sich im ersten Halbjahr 2007 auf 18,88 Mio. Euro. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (30,97 Mio. Euro Umsatz) begründet sich vorrangig in dem gezielten Aufbau unseres Vorratsvermögens und des Investitionsportfolios. Die umsatzwirksame Weitervermittlung von Immobilienobjekten an private und institutionelle Investoren wird plan- und strategiekonform in der zweiten Jahreshälfte erfolgen.

Der Materialaufwand hat sich unterproportional entwickelt. Der höhere Personalaufwand reflektiert die Investition in Humankapital. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 3,82 Mio. Euro (Vorjahr: 2,55 Mio. Euro) enthalten im Wesentlichen Kosten der internen Neuausrichtung sowie steuerlich nicht abzugsfähige Vorsteuern.

Die Hahn Gruppe hat im Berichtszeitraum acht Immobilien mit einem Gesamtvolumen von rund 145 Mio. Euro angekauft. Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite der Objekte lag bei über 6,5 Prozent. Zusätzlich wurden Gesellschaftsanteile an Bestandsobjekten aus dem Bereich Privatfonds für rund 144 Mio. Euro zurückgekauft. Insgesamt handelte es sich dabei um zehn Immobilienobjekte mit Kaufpreisen jeweils zwischen 5 Mio. Euro und 25 Mio. Euro. Das Gesamtvolumen der erworbenen Objekte betrug somit 289 Mio. Euro.

Von diesen Ankäufen wurden Immobilieninvestitionen in Höhe von rund 113 Mio. Euro getätigt: Rund 65 Mio. Euro wurden bei privaten bzw. bei institutionellen Anlegern als Co-Investment platziert und über 48 Mio. Euro sind als eigene Investments in unser Investmentportfolio gegangen. Die weiteren angekauften Objekte sind zunächst in das Vorratsportfolio aufgenommen worden.

Transaktionen 1. Halbjahr	in Mio. EUR
Einkäufe	145
Rückkäufe Privatfonds	144
Gesamt	289
Platzierungen Privatfonds	15
Co-Investments Institutionelle Kunden	50
Eigene Investments	48
Immobilieninvestitionen	113
Vorratsvermögen	123
Angezahltes Investitionsvolumen	53
Vorratsportfolio	176

In der Berichtsperiode hat sich das operative Ergebnis (EBITD) trotz höherer operativer Aufwendungen für die interne Neuausrichtung sowie für Personal deutlich von 0,61 Mio. Euro auf 3,16 Mio. Euro verbessert. Diese erfreuliche Entwicklung wird im Wesentlichen getragen von den stabilen wiederkehrenden Einkünften aus dem Management sowie gestiegenen Provisions- und Mieterträgen.

Die im ersten Halbjahr divergierende Entwicklung von Umsatz und Ertrag macht überdies deutlich, dass für eine langfristige Einschätzung unserer Geschäftsentwicklung das operative Ergebnis (EBITD) eine größere Aussagekraft besitzt als die Umsätze, die vom fluktuierenden Brutto- und Nettoausweis der Transaktionen beeinflusst werden.

Aufgrund des deutlichen Ausbaus des im Konzern gehaltenen Vorrats- und Anlagevermögens hat die Verschuldung gegenüber dem Jahresende zugenommen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode konnte sich das Finanzergebnis dennoch um rund 1,25 Mio. Euro verbessern.

Das Konzernergebnis nach Steuern betrug 1,76 Mio. Euro (Vorjahr: – 0,48 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie lag im ersten Halbjahr 2007 bei 0,15 Euro.

Geschäftsbereiche

Trading

Im Geschäftsbereich Trading wurde im ersten Halbjahr ein Umsatz von 15,30 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 28,16 Mio. Euro). In der Berichtsperiode wurde gezielt das Vorratsvermögen aufgebaut und Investments in unser eigenes Investmentportfolio getätigt. Bei den Co-Investments im ersten Halbjahr wurden nur die Provisionen, nicht aber die Kaufpreise als Umsätze ausgewiesen. Der Umsatz aus Verkäufen / Platzierungen betrug deshalb nur 10,04 Mio. Euro (Vorjahr: 25,92 Mio. Euro). Der überwiegende Teil der umsatzwirksamen Platzierungen wird planmäßig im zweiten Halbjahr erfolgen.

Sehr erfreulich entwickelten sich die weiteren Einkunftsarten im Segment Trading. Die erzielten Vertriebsprovisionen im ersten Halbjahr stiegen deutlich auf 2,29 Mio. Euro (Vorjahr: 0,14 Mio. Euro). Bedingt durch den Ausbau des Vorratsportfolios sind auch die Mieterlöse um 53,7 Prozent von 1,56 Mio. Euro auf 2,41 Mio. Euro gestiegen. Die Servicegebühren im Fondsgeschäft waren mit 0,53 Mio. Euro unverändert (Vorjahr: 0,53 Mio. Euro).

Im Januar dieses Jahres wurden die aus dem Vorjahr verbliebenen restlichen 40 Prozent der Anteile am Publikumsfonds PWF 141 Hahn FMZ Oberhausen Sterkrader Tor GmbH & Co. KG vertrieben. Das Eigenkapital des Fonds betrug insgesamt 13,8 Mio. Euro. Das anteilige, in diesem Jahr vertriebene, Investitionsvolumen belief sich auf rund 15 Mio. Euro von insgesamt 37,6 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr wurde ein neuer Pluswertfonds konzipiert, der Pluswertfonds 143. Dieser, mit einem Investitionsvolumen von rund 65 Mio. Euro, größte Privatfonds der Unternehmensgeschichte investiert in ein Portfolio von vier SB-Warenhäusern und einem Fachmarktzentrum in Bergheim, Celle, Iserlohn, Oberhausen und Witten. Erstmals wird den privaten Anlegern damit im Gegensatz zu den sonst üblichen Einzelobjekten eine hohe Diversifikation bezüglich der Mieter und Standorte angeboten. Die Immobilien sind mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit bis 2018 an bonitätsstarke Einzelhandelsunternehmen vermietet. Der Vertriebsstart fällt in das zweite Halbjahr (siehe wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Das EBITD im Geschäftsbereich Trading hat sich mit 2,84 Mio. Euro mehr als vervierfacht (Vorjahr: 0,72 Mio. Euro).

Management

Der Geschäftsbereich Management konnte die Umsatzerlöse von 2,70 Mio. Euro auf 2,75 Mio. Euro leicht steigern. Diese stabile Entwicklung wurde sowohl vom Asset- als auch vom Property Management getragen.

Asset- und Property Management		30.06.2007	31.12.2006
Vermietungsquote	in %	96,76	95,60
Verwaltete Mietfläche	in qm	1.419.000	1.366.000
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins)	in TEUR	146.000	133.665
Vermietungsleistung (Neu- und Nachvermietung)	in qm	27.300	38.700

Im Asset Management lagen die Umsatzerlöse bei 1,35 Mio. Euro (Vorjahr: 1,36 Mio. Euro). Wesentliche Ertragsbringer waren die Neu- und Nachvermietung von Bestandsobjekten. Im ersten Halbjahr wurden rund 27.300 qm Mietfläche erstmalig vermietet bzw. anschlussvermietet. Bei dem am 10. Mai eröffneten Fachmarktzentrum Sterkrader Tor wurde eine Vollvermietung der Einzelhandelsflächen erreicht.

Das Asset Management prüft hinsichtlich der beabsichtigten Expansion in das Ausland kontinuierlich den Erwerb von Immobilienobjekten im zentraleuropäischen Raum, mit Schwerpunkt Polen und Tschechien. Aufgrund der anziehenden lokalen Märkte wird wie im Inland eine sehr selektive Strategie verfolgt.

Bedingt durch die Integration neuer Standorte in das Hahn-Management haben sich die Umsatzerlöse im Property Management von 1,34 Mio. Euro auf 1,40 Mio. Euro erhöht.

Die Ausrichtung auf eine mögliche Auslandsexpansion wurde auch im Property Management weiter vorangetrieben. Die Hahn Gruppe hat konkrete Kooperationsvereinbarungen mit potentiellen Partner verhandelt. Daneben wurde das technische Objektmanagement verstärkt, um die Betreuung der Hahn-Standorte durch Nähe zu den Mietern weiter zu verbessern.

Das EBITD erreichte mit 0,88 Mio. Euro nicht ganz den Vorjahreswert von 1,18 Mio. Euro.

Investment

Die Hahn Gruppe hat im ersten Halbjahr die Co-Investments mit Capital & Regional weiter ausgebaut. Es wurden vier neue Objekte mit einem Investitionsvolumen von über 50 Mio. Euro in das Gemeinschaftsportfolio aufgenommen. Neben dem neu erworbenen SB-Warenhaus Taufkirchen zählten dazu die aus dem Privatkundenbereich zurückgekauften Anteile an SB-Warenhäusern in Lauchhammer und Kreuztal sowie an einem Einkaufszentrum in Hameln.

Zugänge Capital & Regional Portfolio	Mietfläche in qm	Investitionsvolumen in Mio. Euro	Vermietungsquote in %
Lauchhammer	15.574	10 – 20	100
Kreuztal	6.369	10 – 20	100
Hameln	15.940	20 – 30	98
Taufkirchen	5.000	< 10	100
Zugänge per 30.06.2007	43.000	> 50	> 99

Das Immobilienvermögen des Joint Venture-Portfolios mit Capital & Regional, an dem die Hahn AG mit rund 10 Prozent beteiligt ist, betrug zum 30. Juni über 400 Mio. Euro. Zum Halbjahr wurden keine Neubewertungen vorgenommen.

Bei der Zusammenarbeit mit der MEAG ist es geplant, in der zweiten Jahreshälfte neue Einzelhandelsobjekte in das Gemeinschaftsportfolio aufzunehmen. Zum Ende des Halbjahres lag das gemeinsame Immobilienvermögen bei rund 190 Mio. Euro, der Hahn-Anteil beträgt 3,3 Prozent.

Die Hahn Gruppe hat außerdem Anteile an Objektgesellschaften aus dem Rückkauf von Privatfonds in das eigene Portfolio aufgenommen. Dabei handelt es sich um drei SB-Warenhäuser in Lübbecke, Erfstadt und Diez, denen mittelfristig überdurchschnittliche Wertssteigerungschancen eingeräumt werden. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund 48 Mio. Euro.

Zugänge eigene Investments	Mietfläche in qm	Investitionsvolumen in Mio. Euro	Vermietungsquote in %
Lübbecke	7.648	< 10	100
Erfstadt	12.850	20 – 30	100
Diez	11.130	10 – 20	100
Zugänge per 30.06.2007	32.000	rd. 48	100

Aufgrund der gestiegenen nachhaltigen Mieterträge aus den eigenen Investments stieg der Umsatz gegenüber dem Vorjahr von 0,12 Mio. Euro auf 0,83 Mio. Euro. Das EBITD erhöhte sich entsprechend von 0,11 Mio. Euro auf 0,69 Mio. Euro.

Investments	in Mio. Euro	30.06.2007	31.12.2006
Capital & Regional		> 400	350
MEAG		190	190
Eigene Investments		49	0,5

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Insgesamt reflektiert die Entwicklung des Cashflows die Investitionstätigkeit des ersten Halbjahres 2007. Aufgrund des überproportional gestiegenen Konzernüberschusses verbessert sich der Cashflow von TEUR – 705 auf TEUR – 402. Die strategiekonforme Akquisitionstätigkeit des ersten Halbjahres bindet die Mittel aus der laufenden Geschäftstätigkeit unterstützt durch Fremdmittelaufnahmen. Die im ersten Halbjahr realisierten Verkäufe kompensieren die hohen Erwerbe nur zum Teil. Zusätzlich sind noch Mittel aus der Liquidität für die vorübergehende Finanzierung der Objektankäufe verwendet worden.

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2006 um 163,23 Mio. Euro auf 248,58 Mio. Euro. Dieser deutliche Anstieg begründet sich im Wesentlichen durch die getätigten Akquisitionen, die als Finanzinvestitionen und als Vorratsvermögen bilanziert sind, sowie deren Finanzierung.

Das Eigenkapital ist nahezu konstant geblieben. Die lang- und kurzfristigen Bankverbindlichkeiten haben aufgrund der getätigten Käufe von 28,81 Mio. Euro auf 178,46 Mio. Euro zugenommen. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich daher unterjährig vorübergehend von 40,0 Prozent auf 13,9 Prozent. Bei Verkauf der im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilien an institutionelle oder private Investoren verringert sich die Fremdfinanzierung wieder, und die Eigenkapitalquote erhöht sich entsprechend.

Mitarbeiter

Zum 30. Juni beschäftigte die Hahn Gruppe 70 Mitarbeiter. Gegenüber dem 31. Dezember des vergangenen Geschäftsjahres (61 Mitarbeiter) wurden somit neun neue Arbeitsplätze geschaffen.

Um den Herausforderungen der expandierenden Gruppe zu entsprechen, wurden neben der Einstellung von erfahrenen Immobilien- und Einzelhandelsfachleuten die Bereiche für die Betreuung institutionelle Anleger und das Rechnungswesen gestärkt. Zusammen mit der internen Neuausrichtung von Prozess- und IT-Strukturen entwickelt die Hahn Gruppe damit eine transparente und flexible Ablauforganisation mit höchsten Anforderungen an die zu erbringenden Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Wie unter fremden Dritten wurden im Rahmen von Rückkaufaktionen die folgenden Verkäufe auf der Basis von Marktwerten getätigt:

Herr Michael Hahn hat 22,9 Prozent der Anteile an einem von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds für einen Kaufpreis von TEUR 1.435 an die HAHN Fonds Management GmbH (vormals HAHN Fonds GmbH) verkauft. Zusätzlich hat Herr Hahn 0,5 Prozent der Anteile an einem anderen von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds für einen Kaufpreis von TEUR 17 an die HAHN Fonds Management GmbH (vormals HAHN Fonds GmbH) verkauft. Darüber hinaus hat Herr Hahn 6,95 Prozent der Anteile an einem weiteren von der Gesellschaft aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds für einen Kaufpreis von TEUR 429 an die HAHN Fonds Management GmbH (vormals HAHN Fonds GmbH) verkauft.

Herr Bernhard Schoofs hat einen Anteil in Höhe von 0,5 Prozent an einem von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten Fonds für einen Kaufpreis von TEUR 35 an die HAHN Fonds Management GmbH (vormals HAHN Fonds GmbH) verkauft.

Herr Robert Löer hat einen Anteil in Höhe von 0,5 Prozent an einem von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten Fonds für einen Kaufpreis von TEUR 35 an die HAHN Fonds Management GmbH (vormals HAHN Fonds GmbH) verkauft. Darüber hinaus hat Herr Robert Löer einen Anteil in Höhe von 5,0 Prozent an einem weiteren von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten Fonds für einen Kaufpreis von TEUR 309 an die HAHN Fonds Management GmbH (vormals HAHN Fonds GmbH) verkauft.

Frau Andrea Hahn hat einen Anteil in Höhe von 0,5 Prozent an einem von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten Fonds für einen Kaufpreis von TEUR 31 an die HAHN Fonds Management GmbH (vormals HAHN Fonds GmbH) verkauft. Frau Andrea Hahn hat einen Anteil in Höhe von 1,5 Prozent an einem weiteren von der Unternehmensgruppe Hahn aufgelegten Fonds für einen Kaufpreis von TEUR 94 an die HAHN Fonds Management GmbH (vormals HAHN Fonds GmbH) verkauft.

Die HAHN Property Management GmbH (vormals HAHN Immobilien Service GmbH) erbringt Immobilienmanagementleistungen für Wohngebäude, die sich im Besitz von Herrn Michael Hahn bzw. seiner Angehörigen befinden. Für diese Verwaltungsleistungen hat die Hahn Gruppe in der Berichtsperiode eine marktgerechte Vergütung in Höhe von TEUR 4 erhalten.

Herr Michael Hahn hat in der Vergangenheit persönliche Bürgschaften für Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe und der von ihr verwalteten Immobilienfonds übernommen, die zum Bilanzstichtag mit TEUR 4.069 valutierte. In der Berichtsperiode hat Herr Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaften von der Unternehmensgruppe Hahn Provisionen in Höhe von TEUR 10 erhalten. Außerdem wurden Herr Hahn für den Vertrieb von Pluswertfondsanteilen Provisionszahlungen in Höhe von 9.572 Euro gezahlt.

Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitglieds hat im ersten Halbjahr anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 77 erbracht.

In der Berichtsperiode gab es zwei meldepflichtige Wertpapiertransaktionen gemäß §15a WpHG (Directors' Dealings): Am 1. März hat die in enger Beziehung zu Herrn Michael Hahn stehende HAHN-Holding GmbH 41.700 Aktien zu einem Anteilpreis von je 5,80 Euro erworben. Die in enger Beziehung zu Herrn Dr. Eckart John von Freyend stehende John von Freyend Future KG kaufte am 24. April insgesamt 1.250 Aktien zu einem Kurs von 12,34 Euro je Stückaktie.

Im ersten Halbjahr 2007 haben sich in der Zusammensetzung der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat keine Veränderungen ergeben.

Risikobericht

Im ersten Halbjahr haben sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung ergeben. Die im Geschäftsbericht 2006 gemachten Angaben haben deshalb unverändert Gültigkeit.

Mit Hilfe ausgebauter IT-Strukturen wurden zusätzlich Transparenz und Reaktionsgeschwindigkeit des Risikomanagement-Systems optimiert. Bis zum Ende des Geschäftsjahres werden neben einem Management-Informationen-System die Kapazitäten des Portfoliosystems sowie der Objektabrechnung kontinuierlich erweitert werden. Damit werden wir in die Lage versetzt, künftig schneller auf Marktveränderungen zu reagieren und effektiver für Portfoliokonzepte sowie transparenter für Anleger und Aktionäre zu agieren.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 3. Juli 2007 hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) den Verkaufsprospekt für den Pluswertfonds 143 Hahn Immobilien Portfolio I GmbH & Co KG genehmigt. Der geschlossene Immobilienfonds weist ein Eigenkapital in Höhe von 29 Mio. Euro auf. Der Vertrieb startete am 13. Juli 2007.

Durch die Platzierung vermindert sich das zum 30. Juni ausgewiesene Vorratsvermögen entsprechend.

Ausblick

Durch das nachhaltig gestiegene Interesse der Immobilienwirtschaft an deutschen und internationalen Einzelhandelsimmobilien ist ein anhaltender Preisanstieg zu beobachten. Wir erwarten auch für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres keine Trendumkehr. Als kaufpreismindernd wirkt sich für die Unternehmensgruppe Hahn der Zugang zu Offmarket-Transaktionen aus.

Wir gehen davon aus, dass das allgemeine Zinsniveau stabil bleiben wird, mit einer leicht positiven Tendenz. Von der gegenwärtigen Krise am US-Hypothekenmarkt erwarten wir nach jetzigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf unsere Refinanzierungsmöglichkeiten.

Mit dem bisherigen Anstieg des Zinsniveaus erkennen wir eine generelle Tendenz für den Einstieg von langfristig orientierten Immobilieninvestoren. Im Gegensatz zu den opportunistisch geprägten Investoren verfolgen diese Marktteilnehmer einen langfristigeren Ansatz mit geringeren Risiko- / Renditeprofilen. Als erfahrener Asset- und Property Manager sehen wir hier positive Ansätze für eine steigende Nachfrage nach unseren Management-Dienstleistungen in Verbindung mit Co-Investments.

Mit dem Einkauf und Rückkauf von Immobilienobjekten im Werte von rund 290 Mio. Euro liegen wir nach Ablauf der ersten sechs Monate über unserer Planung. Auf dem jetzigen Stand unserer Akquisitionsverhandlungen erwarten wir, auch im zweiten Halbjahr Neueinkäufe und Rückkäufe von Immobilienobjekten zu tätigen und damit unsere interne Planung für das Gesamtjahr zu übertreffen. Zusätzliche Chancen sehen wir in der erhöhten Anzahl der Portfoliotransaktionen, die derzeit zu beobachten sind.

Auf dieser Grundlage rechnen wir damit, das für das Geschäftsjahr 2007 angestrebte Investitionsvolumen von 300 Mio. Euro deutlich zu übertreffen.

Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs im ersten Halbjahr erwarten wir weiterhin steigende Umsätze und steigende operative Gewinne in allen drei Geschäftsbereichen. Wir rechnen dabei unverändert mit einem Gewinn nach Steuern zwischen 7 und 8 Mio. Euro.

Erläuterung der Angaben nach § 289 Abs. 4 und § 315 Abs. 4 des Handelsgesetzbuchs

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals:

Das gezeichnete Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 12.000.000 Euro setzt sich ausschließlich aus 12.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 Euro. Alle Aktien verleihen die gleichen Rechte.

Bezüglich Beschränkungen von Stimmrechten oder Übertragung von Aktien verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2006 zum Lagebericht auf der Seite 43.

Zusätzlich hat die HAHN-Holding GmbH im 1. Halbjahr 2007 noch weitere 41.700 Stückaktien erworben, die der dargestellten Beschränkung der Übertragung von damit insgesamt 9.472.500 Stück der von ihr gehaltenen Aktien – mit Ausnahme von 497.500 Stückaktien – unterliegen. Wie zuvor dargelegt, ist die HAHN-Holding GmbH mit insgesamt 9.472.500 Stückaktien, also 78,94 Prozent des Grundkapitals, an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG beteiligt. An der HAHN-Holding GmbH ist Michael Hahn wiederum mit 79 Prozent des Stammkapitals beteiligt. Dies ist die einzige direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreitet.

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, liegen nicht vor.

Eine Stimmrechtskontrolle im Sinne von § 289 Abs. 4 Nr. 5 und § 315 Abs. 4 Nr. 5 HGB findet nicht statt.

Vorschriften zur Ernennung und Abberufung des Vorstands und zur Satzungsänderung: Die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft werden vom Aufsichtsrat nach den Bestimmungen des §§ 84 und 85 Aktiengesetz ernannt und abberufen. Gemäß § 5 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Im Übrigen sieht die Satzung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG keine von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Bestimmungen vor.

Die Satzung sieht in § 16 Abs. 1 abweichend von der gesetzlichen Grundregel in § 179 Abs. 2 Aktiengesetz 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, soweit dies gesetzlich zulässig ist, die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals. Die Satzung ermächtigt in § 10 Abs. 2 zudem den Aufsichtsrat, Änderungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung (§ 4 Abs. 4) die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu 5.000.000 Euro durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen. Darüber hinaus wurde die Gesellschaft von der Hauptversammlung am 17. August 2006 ermächtigt, eigene Aktien in einem Volumen von bis zu 10 Prozent des im Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 Aktiengesetz zu erwerben. Der Erwerb kann über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebotes erfolgen. Die Ermächtigung endet spätestens am 17. Februar 2008.

Mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen für den Fall eines Übernahmeangebots.



[Yellow rectangular box]


HALBJAHRES-
ABSCHLUSS


[Yellow rectangular box]

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung


☰	Angaben in EUR	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Umsatzerlöse		18.883.662	30.971.536
Sonstige betriebliche Erträge		140.030	46.016
Gesamtleistung		19.023.692	31.017.552
Materialaufwand		-9.406.994	-25.397.247
Personalaufwand		-2.636.719	-2.459.577
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.821.289	-2.553.583
Ergebnis vor Finanzergebnis, Ertragsteuern und Abschreibungen (EBITD)		3.158.690	607.145
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte des Anlagevermögens und Sachanlagen		-136.489	-102.763
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT)		3.022.201	504.382
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen		87.589	116.158
Anteile Minderheitsgesellschafter an Fondsergebnissen		-353.410	-195.165
Sonstiges Finanzergebnis		198.742	-1.242.617
Finanzergebnis		-67.079	-1.321.624
Ergebnis vor Steuern (EBT)		2.955.122	-817.242
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.192.896	339.646
Konzernüberschuss		1.762.226	-477.596
Ergebnis je Aktie		0,15	-0,05

Konzernbilanz zum 30. Juni 2007

 Aktiva	Angaben in EUR	30.06.2007	31.12.2006
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		250.221	117.028
Sachanlagen			
Grundstücke und Bauten		3.302.837	3.150.631
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		392.162	283.202
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien		49.016.871	521.785
		52.711.870	3.955.618
Finanzanlagen			
Anteile an at equity bewerteten assoziierten Unternehmen		1.098.842	5.346.504
Übrige Finanzanlagen		14.725.441	12.297.810
		15.824.283	17.644.314
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		3.366.417	1.445.552
Latente Steueransprüche		2.231.198	1.771.198
		74.383.989	24.933.710
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte			
Vorratsimmobilien		138.613.088	15.955.510
Gesellschaftsanteile		2.816.116	2.058.527
Geleistete Anzahlungen		2.882.269	1.360.000
		144.311.473	19.374.037
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.247.258	4.160.210
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen		4.059.255	6.314.062
Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter		469.824	403.295
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		5.370.465	5.050.903
Sonstige übrige Vermögenswerte		1.057.340	615.955
		12.204.142	16.544.425
Flüssige Mittel			
		17.678.878	24.498.716
		174.194.493	60.417.178
		248.578.482	85.350.888

 Passiva	Angaben in EUR	30.06.2007	31.12.2006
Eigenkapital			
Festkapital		12.000.000	12.000.000
Kapitalrücklage		17.038.944	17.038.944
Gesetzliche Rücklage		681.907	681.907
Gewinnrücklagen		3.065.536	3.065.536
Bilanzgewinn		1.673.894	1.351.668
		34.460.281	34.138.055
Fremdkapital			
Langfristige Schulden			
Rückstellungen		2.371.409	2.624.967
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		36.846.285	3.021.769
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		97.599	94.952
Latente Steuerverbindlichkeiten		4.873.033	3.628.429
		44.188.326	9.370.117
Kurzfristige Schulden			
Sonstige Rückstellungen		1.769.464	1.496.363
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		141.619.455	25.791.896
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		632.869	1.663.613
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		850.164	850.164
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		106.271	132.076
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen		274.059	1.760.195
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern		11.773.718	2.379
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		10.447.158	6.878.844
Sonstige übrige Verbindlichkeiten		2.456.717	3.267.186
		169.929.875	41.842.716
		214.118.201	51.212.833
		248.578.482	85.350.888

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

 Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Gesamt	Anteile anderer Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
2006							
Stand 01.01.2006	10.000	—	2.748	- 1.767	10.981	—	10.981
Konzernfehlbetrag	—	—	—	- 477	- 477	—	- 477
Stand 30.06.2006	10.000	—	2.748	- 2.244	10.504	—	10.504
2007							
Stand 01.01.2007	12.000	17.039	3.748	1.351	34.138	—	34.138
Konzernüberschuss	—	—	—	1.762	1.762	—	1.762
Dividende	—	—	—	- 1.440	- 1.440	—	- 1.440
Stand 30.06.2007	12.000	17.039	3.748	1.673	34.460	—	34.460

Konzernkapitalflussrechnung

Angaben in TEUR	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Konzernüberschuss/-fehlbetrag	1.762	- 478
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	136	103
Ergebnis aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	- 88	- 116
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	- 254	- 214
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	-1.958	-
Cashflow des Jahres	- 402	- 705
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	-
Veränderung der latenten Steuern	785	- 525
Veränderung der Vorräte, der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	- 49.829	22.117
Veränderung der Bankschulden, die den Vorratsimmobilien zuzuordnen sind	54.404	- 22.216
Veränderung der übrigen Schulden	- 5.965	- 2.166
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 1.003	- 3.495
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Vermögens	4	15
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 375	- 76
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 163	- 10
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4.397	1.231
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 2.489	- 1.789
Auszahlungen für den Erwerb von konsolidierten Unternehmen	- 44.325	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 42.951	- 629
Dividende	- 1.440	-
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	44.166	2.992
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	- 5.592	- 1.410
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	37.134	1.582
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 6.820	- 2.542
Finanzmittelfonds am 01.01.	24.499	5.675
Finanzmittelfonds am 30.06.	17.679	3.133

Segmentberichterstattung zum 30. Juni 2007 und 2006

2007	Angaben in TEUR	Trading	Management	Investment	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse		15.299	2.750	835	–	18.884
davon mit anderen Unternehmen		–	–	–	–	–
EBITD		2.841	880	686	– 1.249	3.158
Abschreibungen		136	–	–	–	136
EBIT		2.705	880	686	– 1.249	3.022

2006	Angaben in TEUR	Trading	Management	Investment	Überleitung	Konzern
Umsatzerlöse		28.155	2.699	118	–	30.972
davon mit anderen Unternehmen		–	–	–	–	–
EBITD		722	1.175	113	– 1.403	607
Abschreibungen		103	–	–	–	103
EBIT		619	1.175	113	– 1.403	504

Anhang

Allgemeine Angaben zur Berichterstattung

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss wurde nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie insbesondere gemäß IAS 34 „Interim Financial Reporting“ aufgestellt und umfasst die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG einschliesslich deren einzubeziehenden verbundenen Unternehmen und Fondsgesellschaften (im Folgenden Hahn Gruppe).

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des letzten Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2006. Eine detaillierte Beschreibung der Grundsätze der Rechnungslegung ist im Anhang zum Konzernabschluss des veröffentlichten Geschäftsberichtes 2006 enthalten. Der Konzernzwischenabschluss ist daher im Zusammenhang mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 zu sehen.

Gemäß IAS 34.16 wird in Bezug auf die Angaben zur Veränderung des Konsolidierungskreises und zu den nahestehenden Personen auch auf den Lagebericht verwiesen.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses müssen von der Unternehmensführung Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden. Diese beeinflussen die Höhe angegebener Beträge für Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag und die Höhe des Ausweises von Ertragsteuern des Berichtszeitraums. Tatsächlich anfallende Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Neue Rechnungslegungsvorschriften nach IASB


Im März 2007 hat das IASB den geänderten Standard IAS 23 „Borrowing Costs“ herausgegeben. Danach sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, zu aktivieren. Die aktuell bestehende Möglichkeit zur sofortigen aufwandswirksamen Erfassung von Fremdkapitalkosten wird abgeschafft. Der geänderte Standard ist verpflichtend anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Dieser Standard wurde nicht vorzeitig angewendet.

Im November 2006 hat das International Accounting Standards Board (IASB) IFRS 8 „Operating Segments“ verabschiedet. IFRS 8 ersetzt IAS 14 „Segment Reporting“ und verlangt von Unternehmen die Berichterstattung von finanziellen und beschreibenden Informationen bezüglich seiner berichtspflichtigen Segmente. Berichtspflichtige Segmente stellen operative Segmente oder Zusammenfassungen von operativen Segmenten dar, die bestimmte Kriterien erfüllen. Operative Segmente stellen Komponenten eines Unternehmens dar, für die getrennte Finanzinformationen verfügbar sind, die regelmäßig durch das oberste Führungsgremium des Unternehmens (Chief Operating Decision Maker) überprüft werden, um den Geschäftserfolg zu beurteilen und um zu entscheiden, wie Ressourcen zu verteilen sind. Im Allgemeinen müssen Finanzinformationen auf Basis der internen Steuerung berichtet werden, durch die der Geschäftserfolg der operativen Segmente beurteilt und entschieden wird, wie die Ressourcen auf die operativen Segmente zu verteilen sind. IFRS 8 ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Hahn Gruppe geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung des Standards einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Abschlüsse haben wird.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Unternehmensgruppe Hahn sind alle wesentlichen Tochterunternehmen einbezogen, bei denen die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften hat. Im April 2007 wurde die HAHN Fondsbesitz GmbH, Bergisch Gladbach, als hundertprozentige Tochtergesellschaft der HAHN Grundbesitz Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach, gegründet.

Im März 2007 wurden jeweils die Mehrheiten der Anteile an SB Warenhaus Celle GbR (55,87%), SB-Warenhaus Oberhausen GbR (92,9%), SB Warenhaus Iserlohn GbR (52,72%), IbR SB-Warenhaus Lübbecke (60,41%), SB Warenhaus Bergheim (85,9%), SB Warenhaus Erftstadt GbR (92,4%), SB-Warenhaus Diez (84,9%), Hahn SB-Warenhaus Wismar GmbH & Co KG (94,0%) und Hahn FMZ Zülpich GmbH (94,8%) zu einem Kaufpreis von 45,1 Mio. Euro erworben. Hierbei wurden Vermögensgegenstände in Höhe von 120,0 Mio. Euro und Verbindlichkeiten mit 74,9 Mio. Euro übernommen. Es ergaben sich folgende Gewinn- und Verlustauswirkungen aus den Erwerben:

 Angaben in TEUR	Ergebnis ab Erwerbszeitpunkt	Umsatz 01.01. – 30.06.2007	Ergebnis 01.01. – 30.06.2007
SB-Warenhaus Celle GbR	219	586	427
SB-Warenhaus Oberhausen GbR	290	625	489
SB-Warenhaus Iserlohn GbR	152	475	306
IbR SB-Warenhaus Lübbecke GbR	128	352	283
SB-Warenhaus Bergheim GbR	152	344	267
SB-Warenhaus Erftstadt GbR	880	832	970
SB-Warenhaus Diez GbR	146	486	248
Hahn SB-Warenhaus Wismar GmbH & Co. KG	3	307	3
Hahn FMZ Zülpich GmbH	- 38	0	- 59

3. Derivate

Ein Zinsswap wurde im Zinsergebnis erfolgswirksam zum Fair Value bilanziert, da die nötigen zukünftigen Grundgeschäfte (Forecasted Transactions) für eine Designierung von Cashflow-Hedges nicht zutreffen.

4. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

a) Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

Angaben in TEUR	30.06.2007	31.12.2006
Bankbürgschaften	9.453	12.058
Sonstige Bürgschaften	114	110
Verwertungsgarantien	1.450	1.450

b) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sämtlich für „Operating Leases“ und gliedern sich zum 30. Juni 2007 wie folgt auf:

Angaben in TEUR	30.06.2007	31.12.2006
Künftige Zahlungen „Operating Leases“	1.247	1.129
Fällig im Folgejahr	442	373
Fällig in 2 – 5 Jahren	805	756
Fällig > 5 Jahre	–	–

Bei einem unserer Co-Investments mit einem institutionellen Partner haben wir eine Vereinbarung, weitere 4 Mio. Euro Einlage einzubringen.

c) Mittel- und langfristige Mieteinnahmen

Die entsprechend der bestehenden Mietverträge zu erwartenden zukünftigen Liquiditätszuflüsse betragen:

Angaben in TEUR	30.06.2007	31.12.2006
Künftige Einzahlungen aus Mietverträgen	66.789	1.509
Fällig im Folgejahr	7.399	280
Fällig in 2 – 5 Jahren	29.917	1.133
Fällig > 5 Jahre	29.473	96

Die Erhöhungen resultieren aus den im Bestand verbleibenden akquirierten Fonds.

5. Hauptversammlung und Dividende

In der ordentlichen Hauptversammlung am 6. Juni 2007 wurde beschlossen, eine Dividende von 0,12 Euro je Stückaktie auf die 12.000.000 dividendenberechtigten Stückaktien und somit 1.440.000 Euro auszuschütten, 1.000.000 Euro in andere Gewinnrücklagen einzustellen und 16.861 Euro auf neue Rechnung vorzutragen.

6. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie beträgt für den Berichtszeitraum 0,15 Euro. Es bestanden keine verwässernden Instrumente.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Der Vorstand



Bernhard Schoofs



Norbert Kuhn

Terminkalender 2007

10.09. Sal. Oppenheim Real Estate Forum, London

25. – 26.10. Initiative Immobilien-Aktie, Frankfurt

12. – 14.11. Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt

14.11. Veröffentlichung Zwischenmitteilung

Kontaktdaten

Hahn Gruppe
Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach

Telefon: +49 (0) 2204 94 90 - 0
Telefax: +49 (0) 2204 94 90 - 119

info@hahnag.de
www.hahnag.de

Impressum

Inhaltlich Verantwortlicher
gemäß 10 Absatz 3 MDStV:
Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Gesamtkonzeption und Gestaltung
FIRST RABBIT GmbH, Köln

