


AG Bericht 2006


06


 Unternehmensgruppe
Hahn

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006

Bilanz zum 31. Dezember 2006

 Aktiva	Angaben in EUR	31.12.2006	31.12.2005
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		77.860	84.046
II. Sachanlagen			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		283.200	219.896
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		4.766.472	4.716.385
2. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		4.100.763	3.941.485
3. Beteiligungen		10.200	9.900
4. Sonstige Ausleihungen		333.850	452.758
		9.211.285	9.120.528
		9.572.345	9.424.470
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Vorratsgrundstücke		1	2.939
2. Unfertige Leistungen		108.137	108.137
3. Gesellschaftsanteile		1.324.989	2.223.421
4. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		0	-1.028.277
		1.433.127	1.306.220
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		150.993	1.068.533
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen		12.160.694	8.894.761
3. Sonstige Vermögensgegenstände		6.730.190	5.520.498
		19.041.877	15.483.792
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.189.811	2.997.050
		40.664.815	19.787.062
C. Rechnungsabgrenzungsposten		75.735	21.652
		50.312.895	29.233.184

 Passiva	Angaben in EUR	31.12.2006	31.12.2005
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		12.000.000	10.000.000
II. Kapitalrücklage		18.000.000	0
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		681.907	681.907
2. Satzungsmäßige Rücklagen		0	576.652
3. Andere Gewinnrücklagen		1.689.571	112.919
IV. Bilanzgewinn		1.456.861	606.978
		33.828.339	11.978.456
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen		3.764.500	3.058.100
2. Sonstige Rückstellungen		5.541.053	4.830.532
		9.305.553	7.888.632
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1.206.059	3.633.293
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen		0	521.057
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		714.334	518.568
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		280.045	2.792.062
5. Sonstige Verbindlichkeiten		4.970.587	1.891.222
davon aus Steuern: EUR 724.300 (Vj: EUR 371.367)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0 (Vj: EUR 20.756)			
		7.171.025	9.356.202
D. Rechnungsabgrenzungsposten		7.978	9.894
		50.312.895	29.233.184

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2006

Angaben in EUR	2006	2005
1. Umsatzerlöse	3.899.829	5.990.076
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	–	-110.779
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.804.456	2.446.369
Gesamtleistung	6.704.285	8.325.666
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien	2.010.151	5.677.094
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.722.983	917.176
	3.733.134	6.594.270
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	1.570.854	1.512.186
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	126.268	105.053
davon für Altersversorgung: EUR 7.938 (Vj: EUR 6.832)		
	1.697.122	1.617.239
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	119.413	88.958
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.158.668	5.945.534
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	-5.004.052	-5.920.335
8. Erträge aus Beteiligungen	118.433	447.189
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 10.370 (Vj: EUR 10.313)		
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	7.232.828	7.645.988
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.957	10.223
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	842.278	489.729
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 374.416 (Vj: EUR 115.018)		
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	1.270.391
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	666.257	729.097
davon an verbundene Unternehmen: EUR 199.558 (Vj: EUR 216.861)		
Finanzergebnis	7.533.239	6.593.641
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.529.187	673.306
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	673.449	629.785
16. Sonstige Steuern	5.855	13.593
17. Jahresüberschuss	1.849.883	29.928

Anhang

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 ist nach den Vorschriften der §§ 238 ff., 264 ff. HGB, §§ 150 ff. AktG aufgestellt. Die Vorschriften der Satzung wurden berücksichtigt.

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. Dieser wird beim Amtsgericht Köln hinterlegt und wurde am 01. Dezember 2006 für das Geschäftsjahr 2005 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 265, 266, 275 Abs. 2 HGB sowie §§ 152, 158 AktG. Unter der Bilanzposition A III „Finanzanlagen“ wurde die Position „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ eingefügt, in der Anteile an vermögensverwaltenden Gesellschaften in Rechtsform einer GbR und GmbH & Co. KG ausgewiesen werden. Zur Verdeutlichung der Zahlen und der besseren Übersicht halber wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem 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 256 und der §§ 279 bis 283 HGB. Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

ERLÄUTERUNGEN 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 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und vereinfachend im Anlagespiegel als Abgang erfasst.

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

Das Anlagevermögen hat sich wie folgt entwickelt:

Anlagespiegel der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2006								
	I. Imma- terielle Ver- mögensge- genstände	II. Sachan- lagen	III. Finanzanlagen					Gesamt
	Konzes- sionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1. Anteile an verbun- denen Un- ternehmen	2. Anteile an ge- schlossenen Immobili- enfonds	3. Beteili- gungen	4. Sonstige Auslei- hungen	Summe	
Angaben in EUR								
AHK 01.01.2006	158.649	692.573	4.716.385	7.931.436	9.900	881.487	13.539.208	14.390.430
Zugänge 2006	21.754	186.009	50.087	1.412.649	300	5.957	1.468.993	1.676.756
Umbuchungen 2006	0	0	0	0	0	0	0	0
Abgänge 2006	9.446	263.498	0	1.893.040	0	124.865	2.017.905	2.290.849
Stand 31.12.2006	170.957	615.084	4.766.472	7.451.045	10.200	762.579	12.990.296	13.776.337
AFA 31.12.2006	74.603	472.677	0	3.989.951	0	428.729	4.418.680	4.965.960
Zugänge 2006	27.938	91.475	0	0	0	0	0	119.413
Umbuchungen 2006	0	0	0	0	0	0	0	0
Abgänge 2006	9.444	232.268	0	639.669	0	0	639.669	881.381
Stand 31.12.2006	93.097	331.884	0	3.350.282	0	428.729	3.779.011	4.203.992
Buchwert 31.12.2006	77.860	283.200	4.766.472	4.100.763	10.200	333.850	9.211.285	9.572.345
Buchwert 31.12.2005	84.046	219.896	4.716.385	3.941.485	9.900	452.758	9.120.528	9.424.470

UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Gesellschaftsanteile

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Bilanzposition				
Angaben in EUR	31.12.2006	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	31.12.2005	davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	150.993	0,00	1.068.533	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.160.694	0,00	8.894.761	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	6.730.190	869.721	5.520.497	314.715

Forderungen sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Erkennbaren Risiken ist durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen, dem allgemeinen Kreditrisiko sowie der Inanspruchnahme von Zahlungszielen durch pauschale Wertberichtigungen in Höhe von 1% Rechnung getragen worden. Zum Prüfungszeitpunkt lagen Einzelrisiken wegen Uneinbringlichkeit vor, die durch eine hundertprozentige Einzelwertberichtigung in Höhe von insgesamt EUR 2.628.817 berücksichtigt wurden.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die ausgewiesenen Bestände wurden durch entsprechende Aufzeichnungen nachgewiesen. Die Bankguthaben wurden durch Saldenbestätigungen der Banken bestätigt.

Gezeichnetes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17.08.2006 sowie vom 11.9.2006 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 16.08.2011 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. Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu.

Gleichzeitig wurde in der Hauptversammlung die Umstellung von Namensaktien auf Inhaberaktien beschlossen. Außerdem wurde beschlossen, das Grundkapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG von EUR 10.000.000 um bis zu EUR 3.500.000 auf bis zu EUR 13.500.000 gegen Bareinlage durch Ausgabe neuer Aktien zu erhöhen. Im Rahmen des Börsengangs wurde eine Kapitalerhöhung von EUR 2.000.000 realisiert. Nach Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister am 24.10.2006 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft EUR 12.000.000. Das Grundkapital besteht nunmehr aus 12.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31.12.2006 EUR 3.000.000.

Die Hauptversammlung hat am 17.08.2006 zusätzlich den Erwerb eigener Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG beschlossen.

Am Bilanzstichtag war die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, mit 78,59% als Aktionär eingetragen. Michael Hahn ist mit 79% an der HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, beteiligt.

Die Kapitalrücklage enthält das im Rahmen des Börsengangs erhaltene Aufgeld.

Die Gewinnrücklagen betreffen neben der gesetzlichen die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die in den Vorjahren gebildeten satzungsmäßigen Rücklagen wurden nach Änderung der Satzung in die anderen Gewinnrücklagen umgegliedert.

BILANZGEWINN

Entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 21.09.2006 wurde der Bilanzgewinn in Höhe von EUR 606.978 auf neue Rechnung vorgetragen.

Der Vorstand schlägt vor, vom Jahresüberschuss einen Betrag in Höhe von EUR 1.000.000 in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Aus dem Bilanzgewinn von EUR 1.456.861 soll ein Betrag in Höhe von EUR 1.440.000 (EUR 0,12/je Aktie) an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Der Restbetrag von EUR 16.861 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Das Wahlrecht nach § 158 Abs. 1 S. 2 AktG, den Bilanzgewinn nach der Bilanzposition Jahresüberschuss im Anhang zu entwickeln, wird in Anspruch genommen:

		Angaben in EUR	
		2006	2005
1. Jahresüberschuss		1.849.883	29.929
2. Gewinnvortrag		606.978	581.389
3. Einstellung in die Gewinnrücklagen		1.000.000	4.340
- gesetzliche Rücklage	0		
- andere Gewinnrücklagen	1.000.000		
- Summe	1.000.000		
4. Bilanzgewinn		1.456.861	606.978

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 TEUR 3.992 (Vj.: TEUR 4.359), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen TEUR 975 (Vj.: TEUR 105), Personalkosten TEUR 277 (Vj.: TEUR 195) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten TEUR 215 (Vj.: TEUR 103). Der Posten Steuer-rückstellungen beinhaltet eine Rückstellung für Steuerabgrenzung (latente Steuer) in Höhe von TEUR 2.280 (Vj.: TEUR 2.621).

Verbindlichkeiten						
Angaben in EUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	Sonstige Verbindlichkeiten	Gesamt
31.12.2006	1.206.059	0	714.334	280.045	4.970.587	7.171.025
31.12.2005	3.633.293	521.057	518.568	2.792.062	1.891.222	9.356.202
31.12.2006 bis 1 Jahr	319.060	0	714.334	280.045	4.865.580	6.179.019
31.12.2005 bis 1 Jahr	3.633.293	521.057	518.568	2.792.062	1.781.457	9.246.437
31.12.2006 bis 5 Jahre	600.00	0	0	0	59.265	659.265
31.12.2005 bis 5 Jahre	0	0	0	0	59.265	59.265
31.12.2006 > 5 Jahre	286.999	0	0	0	45.742	332.741
31.12.2005 > 5 Jahre	0	0	0	0	50.500	50.500

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Nennwert bzw. dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren bestehen in Höhe von EUR 332.741 (Vj.: EUR 50.500). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind im wesentlichen durch Verpfändung der finanzierten Anteile gesichert. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verrechnungen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Die Umsatzerlöse entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

 Angaben in TEUR	2006	2005
Anteilshandel	2.261	3.508
Eigenkapitalbeschaffung	1.567	2.218
Sonstige	72	264
	3.900	5.990

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Konzernumlagen. Von den sonstigen betrieblichen Erträgen betreffen TEUR 2 (Vj.: TEUR 24) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 59 (Vj.: TEUR 113).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Verluste aus Anlagenabgängen in Höhe von TEUR 31 (Vj.: TEUR 9).

Aufstellung des Anteilbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB

Die Gesellschaft hält folgende Beteiligungen:		Angaben in TEUR
HAHN Fonds GmbH, Bergisch Gladbach		
Eigenkapital	31.12.2006	5.466
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	2006	3.241
Anteil: 100%		
(Gewinnabführungsvertrag vom 05.11.2002; HR-Eintragung 25.07.2003)		
HAHN Immobilien Service GmbH, Bergisch Gladbach		
Eigenkapital	31.12.2006	119
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	2006	3.753
Anteil: 100%		
(Gewinnabführungsvertrag vom 24.04.1997 / Neufassung vom 21.12.2001; HR-Eintragung 16.05.1997 / Neufassung 05.04.2002)		
HAHN Immobilien GmbH, Bergisch Gladbach		
Eigenkapital	31.12.2006	25
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	2006	167
Anteil: 100%		
(Gewinnabführungsvertrag vom 25.04.2002; HR-Eintragung 05.06.2002)		
HAHN Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach		
Eigenkapital	31.12.2006	25
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung (Rumpfgeschäftsjahr)	2006	71
Anteil: 100%		
(Gewinnabführungsvertrag vom 17.08.2006; HR-Eintragung 24.08.2006)		
HAHN Grundbesitz Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach		
Eigenkapital	31.12.2006	25
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung	2006	1
Anteil: 100%		
(Gewinnabführungsvertrag vom 25.04.2002; HR-Eintragung 05.06.2002)		
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach		
Eigenkapital	31.12.2006	161
Jahresüberschuss	2006	21
Anteil: 50% (mittelbar über HAHN Fonds GmbH: weitere 50%)		
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach		
Eigenkapital	31.12.2006	96
Jahresüberschuss	2006	31
Anteil: 34% (ab dem 01. September 2006)		


		Angaben in TEUR
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach		
Eigenkapital	31.12.2006	25
Jahresfehlbetrag	2006	-7
Anteil: 100%		
CuV Consulting und Verwaltungs GmbH, Bergisch Gladbach		
Eigenkapital	31.12.2006	97
Jahresfehlbetrag	2006	13
Anteil: 100%		
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach		
Eigenkapital	31.12.2006	58
Jahresüberschuss	2006	5
Anteil: 100% (seit dem 01.01.2005)		

Die Bilanzen der Tochtergesellschaften wurden vor Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt, soweit kein Gewinnabführungsvertrag besteht.

Zwischen der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und der HAHN Fonds GmbH, HAHN Immobilien Service GmbH, der HAHN Immobilien GmbH und der HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG besteht seit dem 01.01.2002 sowie der HAHN Asset Management GmbH seit dem 01.06.2006 ein Dienstleistungsvertrag, der die Gesellschaften berechtigt, Dienstleistungen aus den Bereichen Buchhaltung, Personal, EDV sowie Zentrale Dienste gegen Entgelt in Anspruch zu nehmen. Auf das zu leistende Entgelt wird ein Handlingsaufschlag in Höhe von 7% erhoben.

Mit der HAHN Fonds GmbH, der HAHN Immobilien Service GmbH, der HAHN Immobilien GmbH und der HAHN Asset Management GmbH besteht seitens der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag sowie mit der HAHN Grundbesitz Beteiligungs GmbH entsprechend § 291 Abs. 1 Satz 1 AktG mit der Gesellschafterin als herrschendem Unternehmen.

Darüber hinaus hält die Gesellschaft folgende Anteile (> 20 %):

 Angaben in TEUR	Höhe des Anteils	Ergebnis	Haftkapital
Einkaufszentrum Osnabrück-Schinkel GbR	71,35 %	- 117 ²	entfällt
City-Center Schwerte GbR	86,50 %	- 570 ²	entfällt
Verbrauchermarkt Bremen GbR	30,50 %	- 62 ²	entfällt
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR	85,00 %	- 160	entfällt
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	99,00 %	- 20 ¹	entfällt
Grundstücksgesellschaft Herrenberg	50,00 %	- 9 ²	entfällt
Verbrauchermarkt Peine GbR	93,296 %	- 86 ²	entfällt
Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG	95,00 %	- 45 ³	1,00
Gladium Citygalerie GmbH	50,00 %	1 ³	12,50
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG	44,90 %	- 34 ³	10,00
Hahn Cottbus Spremberger Straße 13-15 GmbH & Co. KG	31,491 %	473 ³	10,00


¹ Geschäftsjahr 2004; ² Geschäftsjahr 2005; ³ Geschäftsjahr 2006

Das Eigenkapital der GbR-Gesellschaften kann nicht angegeben werden, da diese nicht bilanzieren. Die angegebenen Ergebnisse der GbR's wurden durch Einnahme-Überschuss-Rechnung ermittelt.

SONSTIGE ANGABEN

Beziehungen zu nahestehenden Personen

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

 Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats	Angaben in TEUR	2006 fixe Vergütung	2005 fixe Vergütung
Michael Hahn (ab 28.11.2006)		10,0	–
Dr. Eckart John von Freyend (ab 21.09.2006)		15,0	–
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk (ab 21.09.2006)		10,0	–
Robert Löer (ab 17.08.2006)		13,3	–
Dr. Fritz Reimnitz (bis 28.11.2006)		13,8	9,0
Ludwig Stoffel (bis 21.09.2006)		5,3	6,5
Dr. Bernd Wassermann (bis 21.09.2006)		5,3	6,5
Gesamt		72,7	22,0

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

Bezüge des Vorstands Angaben in TEUR	2006	2005	2006	2005	2006	2005
	feste Bezüge	feste Bezüge	Tantieme	Tantieme	Gesamt	Gesamt
Michael Hahn (bis 28.11.2006)	405	442	0	2	405	444
Bernhard Schoofs	226	210	130	295	356	505
Norbert Kuhn (ab 01.10.2006)	59	0	120	0	179	0
Gesamt	690	652	250	297	940	949

Weiterhin bestehen folgende Beziehungen zu nahestehenden Personen:

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

Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Verbindlichkeiten der Hahn Gruppe	7	9.363
Verbindlichkeiten assoziierter Unternehmen	951	951
Verbindlichkeiten der von der Hahn Gruppe aufgelegten und verwalteten Immobilienfonds	210	210
Gesamt	1.168	10.524

Im Geschäftsjahr 2006 hat Herr Hahn für die Übernahme dieser Bürgschaften von der Hahn Gruppe Provisionen in Höhe von TEUR 64 (2005: TEUR 90) erhalten.

Die Rechtsanwalts- und Steuerberatungskanzleien zweier Aufsichtsratsmitglieder der Hahn Gruppe haben im Geschäftsjahr anwaltliche und steuerliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe inkl. der von ihr aufgelegten Immobilienfonds in Höhe von TEUR 332 (2005: TEUR 1.052) erbracht.

Personal

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug im Geschäftsjahr 12 (Vorjahr: 12).

Abschlussprüfer

Die Aufwendungen im Geschäftsjahr 2006 für die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses durch die Dr. Breidenbach, Dr. Güldenagel und Partner KG, Wuppertal, betragen TEUR 175. Daneben sind Honorare für sonstige Bestätigungsleistungen von TEUR 68, für Steuerberatungsleistungen von TEUR 11 und für sonstige Leistungen von TEUR 90 angefallen.

Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß §161 AktG am 13. September 2006 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Aufsichtsrat

1. Vorsitzender:

Michael Hahn, Bergisch Gladbach, Betriebswirt (ab 28.11.2006)

Dr. Fritz Reimnitz, Köln, Rechtsanwalt und Wirtschaftsprüfer (bis 28.11.2006)
Geschäftsführender Gesellschafter der ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Köln
Geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Reimnitz & Partner GbR, Köln

2. stellvertretender Vorsitzender:

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef, Dipl.-Volkswirt und Dr. rer. pol. (ab 21.09.2006)
Aufsichtsratsmitglied Gerling Konzern Lebensversicherungs AG (bis 30.06.06)
Aufsichtsratsvorsitzender Infopark Fejlesztési RT, Budapest
Aufsichtsratsmitglied Oppenheim Immobilien-Kapitalanlagegesellschaft mbH (bis 31.12.06)
Aufsichtsratsmitglied IVG Immobilien AG, Bonn
Aufsichtsratsvorsitzender der IVG Deutschland Immobilien AG (Vorsitz) (bis 31.12.06)
Aufsichtsratsmitglied UTH United Technologies Holding GmbH (bis 13.10.06)
Aufsichtsratsmitglied VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG
Aufsichtsratsmitglied HANNOVER HL Leasing GmbH & Co. KG (bis Mitte 2006)
Aufsichtsratsvorsitzender IVG Polar Ltd., Helsinki (Vorsitz) (bis 30.06.06)
Gesellschafter der John von Freyend Vermögens- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

Ludwig Stoffel, Straubing, Kaufmann (bis 21.09.2006)
Aufsichtsratsvorsitzender Innoventa Energie AG, Straubing
Aufsichtsratsmitglied Sparkasse Straubing-Bogen, Straubing

3. Mitglieder:

Dr. Reinhardt Frhr. v. Dalwigk, Düsseldorf, Rechtsanwalt (ab 21.09.2006)
Geschäftsführender Gesellschafter der Aderhold v. Dalwigk Knüppel Rechtsanwaltsgesellschaft

Aufsichtsratsvorsitzender Analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels / Hessen

Robert Löer, Bergisch Gladbach, Immobilienkaufmann (ab 17.08.2006)
Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH

Dr. Bernd Wassermann, Essen, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater (bis 21.09.2006)

Vorstand

Die Zusammensetzung des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates gliedert sich gemäß § 285 Nr. 10 HGB wie folgt:

- Bernhard Schoofs, Overath, Diplom-Kaufmann, Vorstandsvorsitzender (ab 28.11.2006)
Geschäftsbereiche Management und Investment
- Michael Hahn, Bergisch Gladbach, Betriebswirt, Vorstandsvorsitzender (bis 28.11.2006)
- Norbert Kuhn, Overath, Rechtsanwalt (ab 1.10.2006), Geschäftsbereich Trading

Gegenüber Vorstandsmitgliedern bestehen insgesamt Forderungen zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 9.900.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverpflichtungen in Höhe von TEUR 821. Für diese Mietverpflichtungen wurde eine Rückstellung in Höhe von TEUR 720 passiviert.

Desweiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von TEUR 308.

Ferner bestehen die folgenden Bürgschaftsverpflichtungen:

	Angaben in TEUR
Bankbürgschaften	20.488
- davon für Objekte der Projektentwicklung	7.826
- davon für Ankaufsfinanzierungen	3.974
(davon an verbundene Unternehmen in Höhe von 900 TEUR)	8.688
- davon sonstige Finanzierungen	
Dem gegenüber steht eine verbürgte Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt	18.432
übrige Bürgschaften und Verwertungsgarantien	808

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz erscheinen, bestehen aus den allgemeinen Haftungsrisiken als Gesellschafter einer GbR, die nicht privatschriftlich ausgeschlossen wurden, sowie aus der vertraglich vereinbarten Mithaftung bei der „Bürohaus Bensberg GbR“.

Die Gesellschaft hat sich gegenüber der EUROHYPO AG verpflichtet, den Ergebnisabführungsvertrag mit der HAHN Fonds GmbH nicht zu verändern, solange diese Gesellschaft bei der EUROHYPO AG Kredite in Anspruch nimmt.

Desweiteren besteht die Verpflichtung gegenüber der EUROHYPO AG, Wechselkursüberschreitungen bis zur Tilgung des Darlehens der EKZ Glauchau GbR auszugleichen. Für das Jahr 2006 bestand diese Verpflichtung nicht.

Gegenüber der EUROHYPO AG wurde für die Hahn FMZ Sterkrader Tor GmbH & Co. KG die Verpflichtung abgegeben im Fall einer Gesamtkostenüberschreitung Eigenmittel zur Verfügung zu stellen. Eine Inanspruchnahme aus dieser Verpflichtung bestand für 2006 nicht.

Weiterhin hat sich die Gesellschaft gegenüber den Banken verpflichtet, aus den zukünftigen Erträgen Fremddarlehen einzelner Fonds in Höhe von ca. 2,1 Mio € zurück zu führen.

Bei einem strategischen Partner besteht die unwiderrufliche Pflicht, Anteile an einem Spezialfonds in einer Höhe von 4 Mio € zu zeichnen.

Bergisch Gladbach, 23. Februar 2007

Bernhard Schoofs

Norbert Kuhn

Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2006

I. Geschäft und Rahmenbedingungen

1. Geschäftstätigkeit

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die operative geschäftsführende Holding der HAHN – Gruppe. Neben der Veräußerung von Anteilen erwirtschaftet die Gesellschaft im Wesentlichen Gebühren aus der Eigenkapitalvermittlung und erhält von den Tochtergesellschaften Beteiligungserträge. Daneben stellt sie für die HAHN – Gruppe die Konzernleitungsfunktionen zur Verfügung.


Die Unternehmensgruppe Hahn ist als unabhängiger Immobilien-Manager mit einem speziellen Focus auf großflächige Einzelhandelsimmobilien tätig. Mit ihren qualifizierten Mitarbeitern erbringt sie das gesamte Leistungsspektrum der Immobilien-Wertschöpfungskette von der Beschaffung, der Konzeption, über Vertrieb, Verwaltung, Optimierung des Mietportfolios bis zur Revitalisierung. Den Wandel der Immobilienmärkte und den international gewordenen Ansprüchen an den Markt trägt sie mit einem historisch fundiert gewachsenen und modern gestalteten Asset-Management Rechnung.

2. Geschäftsverlauf

Europas Konjunkturaussichten hellen sich auf. Durch die wachsende Weltwirtschaft entwickeln sich die Exportmärkte entsprechend. Auch die Binnennachfrage zieht im Konsumbereich spürbar an. Durch die Krise des Rentensystems gewinnen Immobilien als private Vermögensanlage und Altersversorgung an Bedeutung. Insbesondere im Bereich von Privatkunden als auch von institutionellen Kunden, die sich mit dem Altersvorsorgeaspekt befassen, sind steigende Investitionen in langfristig vermietete und damit auch Cashflow gesicherte Immobilien zu erwarten. Hierbei spielt auch eine Rolle, dass institutionelle Investoren mittelfristig ihren Anteil an Immobilienportfolios erhöhen wollen, wobei der Weg vom direkten Eigentum weg und hin zum professionellen Immobiliendienstleister ist.


Deutsche Immobilien liegen im Fokus internationaler Anleger. Die Unternehmensgruppe Hahn hat durch Ihre Kooperationspartner im institutionellen Bereich gelernt, mit internationalen Standards zu arbeiten und aktives Portfoliomanagement zu betreiben. Damit gelingt es ihr, auch die in Zukunft noch stärker werdende Angleichung von Kapital- und Immobilienmärkten auf hohem Niveau zu begleiten und damit wichtiger Asset-Management-Partner für weitere Kooperationsunternehmen zu werden.

Die Umsatzerlöse haben sich wie folgt entwickelt :

 Veräußerung	Angaben in EUR	2006	2005
von Gesellschaftsanteilen		2.261	3.508
von Eigenkapitalbeschaffung		1.567	2.218
sonstige Erlöse		72	264
Gesamt		3.900	5.990

Die Umsatzerlöse 2006 stehen im engen Zusammenhang mit der Platzierung des Fonds Olpe-Neuwied und den Private Placements Holzminden und Montabaur durch die Tochtergesellschaft HAHN-Fonds GmbH. Für die Vermittlung von Anlegern erhält die Gesellschaft eine Eigenkapital-Vermittlungsgebühr.


3. Ertragslage

 Ertragslage	Angaben in TEUR	2006	2005
Umsatzerlöse		3.900	5.990
Bestandsveränderung		0	-111
Sonstige betriebliche Erträge		2.804	2.446
Gesamtleistung		6.704	8.325
Materialaufwand		3.733	6.594
Personalaufwand		1.697	1.617
Übrige Aufwendungen		6.159	5.946
EBITD		-4.885	-5.832
Abschreibung		119	89
EBIT		-5.004	-5.921
Finanzergebnis		7.533	6.594
Ergebnis vor Steuern		2.529	673
Steuern		679	643
Ergebnis nach Steuern		1.850	30

Die Umsatzerlöse enthalten gemäß dem Geschäftszweck den Verkaufspreis von Anteilen an Gesellschaften, denen im Materialaufwand die entsprechenden Anschaffungskosten gegenüberstehen. Verminderte Umsatzerlöse aus der Eigenkapitalbeschaffung und leicht erhöhte operative Aufwendungen werden durch höhere sonstige betriebliche Erträge – im wesentlichen Konzernumlagen – sowie durch ein verbessertes Finanzergebnis überkompensiert.

4. Vermögenslage

 Aktiva	31.12.2006 in TEUR	31.12.2006 in %	31.12.2005 in TEUR	31.12.2005 in %
Immaterielles Anlagevermögen	78	0,16	84	0,29
Sachanlagen	283	0,56	220	0,75
Finanzanlagen	9.211	18,31	9.121	31,20
Vorräte	1.433	2,85	1.306	4,47
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	19.118	38,00	15.505	53,04
Liquide Mittel	20.190	40,12	2.997	10,25
Bilanzsumme	50.313	100,00	29.233	100,00

 Passiva	31.12.2006 in TEUR	31.12.2006 in %	31.12.2005 in TEUR	31.12.2005 in %
Eigenkapital	33.828	67,24	11.978	40,97
Rückstellungen	9.306	18,50	7.889	26,99
Verbindlichkeiten	7.179	14,26	9.366	32,04
Bilanzsumme	50.313	100,00	29.233	100,00

Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Bilanzsumme um TEUR 21.080 erhöht. Die Erhöhung der liquiden Mittel sowie des Eigenkapitals resultieren aus dem Börsengang im November 2006. Die neuen Mittel sind zur Finanzierung der künftigen Wachstumsstrategien vorgesehen und dienen der zusätzlichen Stärkung der Eigenkapitalbasis. Die Eigenkapitalquote hat sich damit von 41,0% auf 67,2% erhöht und stellt eine solide Basis für die künftige Strategie der Gruppe dar.

Auf der Passivseite wurden im Wesentlichen Bankverbindlichkeiten im kurz- und langfristigen Bereich zurückgeführt. Diese Entwicklung geht einher mit dem Verkauf von Anteilen an Immobiliengesellschaften aus dem Vorratsvermögen, deren Erlöse zum Abbau der Bankverbindlichkeiten eingesetzt wurden. Darüber hinaus wurden insgesamt weitere Verbindlichkeiten zurückgeführt, während sich die Rückstellungen insbesondere aufgrund von Risikenübernahmen innerhalb der Gruppe und Zinsanpassung erhöht haben.

Die der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Mittel decken das Anlagevermögen und das Umlaufvermögen.

5. Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

 Angaben in TEUR	31.12.2006	31.12.2005
Cash-Flow	2.261	1.389
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-177	5.153
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-204	712
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	17.574	-5.272
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	17.193	593
Finanzmittelfonds am 01.01.	2.997	2.404
Finanzmittelfonds am 31.12.	20.190	2.997

Aufgrund des Börsengangs Ende Oktober 2006 hat sich der Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit um Mio.EUR 20 erhöht. Diese Mittel sollen zur Stärkung der Eigenkapitalbasis sowie für die strategischen Ziele in 2007 eingesetzt werden.

II. Mitarbeiter

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2006 im Durchschnitt unverändert zum Vorjahr 12 Mitarbeiter. Leitlinie unserer Personalpolitik ist bei allen Maßnahmen die Förderung von unternehmerischem Denken und Handeln, die Entwicklung individueller Kompetenz sowie die Forcierung von Eigenverantwortung. Unser Erfolg baut im wesentlichen auf die Qualifikation, Motivation und dem Engagement unserer Mitarbeiter. Aufgrund der komplexen Zusammenhänge stellen Teamfähigkeit und Teamgeist maßgebliche Pfeiler unseres Erfolgs dar.

In 2006 haben wir eine Mitarbeiterin, die die Ausbildung zur Bürokauffrau erfolgreich beendet hat, nach Übernahme in die Unternehmensgruppe integriert. Bei einer Mitarbeiterin war die Ausbildung noch nicht beendet. Künftig werden wir die Zahl der Auszubildenden erweitern.

Zusätzlich unterstützen wir Studierende bei praxisbezogenen Diplomarbeiten oder bei berufsbegleitenden Studien durch die Anbindung an das tägliche operative Geschäft. In einem Markt mit sich ständig verändernden Rahmenbedingungen sichern wir uns damit einen ständigen Transfer von aktuellen Entwicklungen.

Mit permanenten individuellen Fortbildungsprogrammen werden unsere Mitarbeiter auf neue Rahmenbedingungen in der Gesetzgebung aller Fachdisziplinen der Gruppe vorbereitet. So sind wir jederzeit in der Lage, immobilienrelevante, zivilrechtliche, steuer- und gesellschaftsrechtliche Entwicklungen in unsere Entscheidungen einfließen lassen zu können.

Die einzelnen Verantwortlichen der operativ tätigen Tochtergesellschaften berichten direkt an den Vorstand. Spezielle handels- und steuerrechtliche wie auch juristische Fachthemen werden mit externen Beratern abgestimmt.

|

II. Risikobericht

1. Risikomanagementsystem

Im Rahmen ihrer Aktivitäten ist die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit dem Handeln als Immobilienunternehmen verbunden sind. Ein regelmäßiger Strategieabgleich sowie ein zielorientiertes Controlling gewährleisten, dass bei unternehmerischen Entscheidungen Chancen und Risiken in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen und frühzeitig erkannt werden.

Risiken für die künftige Entwicklung können sich aus der gesamtwirtschaftlichen Situation – insbesondere aus konjunkturellen und strukturellen Problemen im Einzelhandelsbereich – sowie aus der Verschlechterung der Finanz- und Ertragssituation potentieller und bestehender Mieter ergeben.

Der Steuerung der Tochtergesellschaften, die in den Bereichen Trading, Einkauf und Asset- sowie Property-Management tätig sind, kommt hierbei eine zentrale Bedeutung in der Gruppe mit entsprechenden Auswirkungen auf die Holding zu. Insbesondere unter Berücksichtigung des platzierten Fondsvolumens mit der MEAG und der mit CapReg geschlossenen Kooperationen wird die Vertriebssituation derzeit als günstig beurteilt. Aufgrund des avisierten strategischen Volumens steht der Einkauf von qualitativ hochwertigen Einzelhandelsflächen im Mittelpunkt der Betrachtung der Geschäftsleitung der Holding.

Das Unternehmen ist aufgrund ihres spezialisierten Geschäftsmodells bei der Auswahl und Konzeption ihrer Beteiligungs- und Dienstleistungsangebote von der Verfügbarkeit geeigneter Investitionsobjekte im Bereich großflächiger Einzelhandelsimmobilien abhängig. Aufgrund der baurechtlich eingeschränkten Vermehrbarkeit solcher Objekte kann es zu einer generellen Erhöhung derer Marktpreise kommen, was zu einer eingeschränkten Rentabilität führen kann. So kann insbesondere die gestiegene Nachfrage aus dem Ausland nach geeigneten großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Deutschland zu einer erheblichen Preiserhöhung führen. Derartige Entwicklungen können zur Folge haben, dass für einen gewissen Zeitraum keine geeigneten Objekte zu angemessenen Preisen verfügbar sind. Dies kann die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich negativ beeinflussen.

2. Risikomanagement bei Finanzinstrumenten

Unverändert führt der nachhaltige Ankauf von Objekten sowie die zunehmende Erfordernis, Objekte von Fondsgesellschaften zu erwerben, diese zu revitalisieren und wieder zu platzieren, zu einem steigenden Finanzbedarf. Der steigende Finanzbedarf bildet sich zu einer Zeit, in der Kreditinstitute insbesondere aufgrund der anstehenden Regelungen von „Basel II“ restriktiver bei der Vergabe von Krediten sind. Der wirtschaftliche Erfolg der Unternehmensgruppe Hahn wird auch davon abhängig sein, ob es ihr gelingt, den steigenden Finanzierungsbedarf im Zusammenhang mit dem Ankauf von Objekten zu decken. Neben der Selbstfinanzierung aus einbehaltenen Gewinnen wird der steigende Finanzbedarf auch von externer Seite zu decken sein. Die Mittel aus dem Börsengang werden neben der Verbesserung der Bilanzrelationen auch für das künftige Wachstum verwendet werden. Währungsrisiken bestehen nicht.

3. Einzelrisiken mit Auswirkung auf die Erträge aus Gewinnabführungsverträgen

Mietausfallrisiko

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die Unternehmensgruppe Hahn durch eine permanente Markt- und Standortanalyse dem Mietausfallrisiko Rechnung.

Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Gesellschaft ist bei dem Erreichen ihrer unternehmerischen Ziele auf die Begleitung durch Banken im Rahmen von Ankaufs- und Endfinanzierungen angewiesen.

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 Höhe der Finanzierungszinsen, das Finanzierungsvolumen, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über die Werte und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Unternehmensgruppe Hahn bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

IT-Risiko

IT ist eine Holdingfunktion der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. IT wird durch externe EDV Spezialisten (über Langfristvereinbarungen) unterstützt. Dadurch wird eine Überwachung der Systeme nahezu rund um die Uhr gewährleistet. Es erfolgen tägliche und wöchentliche Datensicherungen. Es existieren separate Sicherungsserver mit aktueller Spiegelungstechnik, sodass nach maximal 3-4 Stunden ein Ausfall von Systemen behoben ist. Getrennte Stromversorgungen, klimatisierte Räumlichkeiten und mehrfache Daten-Leitungsversorgungen sichern das Risiko von Nichtverfügbarkeiten der Systeme ab.

Künftig wird das Risikomanagement-System durch folgende in 2007 zu implementierende Systeme ausgebaut:

- Ein CRM (Customer Relation Management) System sieht eine vollständige Hinterlegung aller Vorgänge um ein Objekt vor. Neben vertraglichen Unterlagen werden auch aktuelle schriftlich fixierte Vorgänge, Kontakte, und Informationen für alle betreffenden Mitarbeiter hinterlegt. Damit wird eine zentrale Sammlung aller Dokumente der Fonds und Zusammenhänge für das Management verfügbar sein. Schnelle Reaktionszeit und Vollständigkeit aktueller Informationen werden dadurch zur Minimierung von Risiken gesichert.
- Ein PMS (Property Management) System wird ab 2007 alle wirtschaftlichen Daten eines Objekts und Fonds zusammenfassen und darüber hinaus entscheidungsrelevante Daten in Form einer Objektkalkulation, Wirtschaftlichkeitsrechnungen und Bewertungsverfahren für Objekte beinhalten. Zusammen mit dem CRM bildet das System damit eine einheitliche Informationsbasis.
- Das in 2007 zu implementierende MIS wird aggregierte wirtschaftliche Daten aus dem PMS und der operativen Buchhaltung dem Vorstand in Form von Ist- und Planwerten künftig quartalsmäßig zur Verfügung stellen. Der Planungsprozess stellt zukünftig das zentrale Medium dar, die individuellen Chancen und Risiken der Fonds, Objekte und Unternehmen dem Vorstand und Aufsichtsrat zeitnah zur Verfügung zu stellen.

4. Gesamtaussage zur Chancen- und Risikosituation

Der Vorstand wird künftig durch eine zeitnahe Berichterstattung jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren.

Das Risikomanagement ist integrativer Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Für erkennbare Risiken sind ausreichende Rückstellungen gebildet. Der Fortbestand der Unternehmensgruppe Hahn ist nach Ansicht des Vorstandes durch die aufgeführten Risiken nicht gefährdet.

Die Chancen der Gesellschaft ergeben sich durch höhere Umsatzerlöse und höhere Gewinnausschüttungen der Tochtergesellschaften aufgrund erfolgreicher Ausrichtung der Geschäftsstrategie im Markt.

IV. Prognosebericht

Nach Einschätzung von Experten und Marktteilnehmern ist davon auszugehen, dass das starke Interesse am deutschen Immobilien-Investmentmarkt auch 2007 anhalten wird. Angesichts der 2006 erreichten Rekord-Transaktionsvolumina wäre jedoch bereits ein erneutes Erreichen der Werte von 2006 als Indiz für eine robuste Verfassung des Marktes zu werten. Der Markt für großflächige Einzelhandelsimmobilien befindet sich im Wandel. Nachdem insbesondere opportunistisch orientierte Investoren in den vergangenen Jahren die günstige Preisentwicklung für spekulative Käufe genutzt haben, erwarten wir, dass weitere große Wertsteigerungen in Zukunft nur noch bei gut gemanagten Objekten möglich sind. Wir beobachten, dass Portfolios von nationalen und internationalen Finanzinvestoren verstärkt auf den Markt zurückkommen, da die kurzfristig erzielbaren Wertsteigerungen inzwischen realisiert wurden. Nun sehen wir die Herausforderung, diese Objekte neuen Wettbewerbsbedingungen der Einzelhandelsbetreiber anzupassen. Hierzu sind langjähriges Immobilien-Know-how und Branchenkenntnisse notwendig, die durch uns bereitgestellt werden können. Die Bestandsentwicklung und die Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen im Segment der großflächigen Einzelhandelsimmobilien sind die Spezialisierung der Unternehmensgruppe Hahn.

Außerdem rechnen wir damit, dass der allgemeine Trend zur Auslagerung von Immobilienvermögen und Konzentration auf das Kerngeschäft sich auch in der Einzelhandelsbranche verstärken wird. In diesem Zusammenhang bleibt abzuwarten, wie sich die Einführung des G-REIT, als mögliches rechtliches Konstrukt zur Auslagerung von Immobilienvermögen, auswirken wird.

Für die Tochtergesellschaften der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ergeben sich die folgenden Zielsetzungen:
Im Bereich Trading wird Weiterentwicklung des Produktes „geschlossener Immobilienfonds“ forciert.

Im Bereich Asset-Management (einschließlich Einkauf) wird für 2007 ein höheres Einkaufsvolumen als im Berichtsjahr angestrebt. Ein Teil soll erstmals im osteuropäischen Ausland akquiriert werden.

Darüber hinaus wird die Entwicklung und Implementierung eines Portfoliomanagementsystems vorangetrieben. Zusätzlich wird eine stärkere Ausrichtung auf Portfolioankäufe und strategische Kooperation im Immobilienankauf mit namhaften Einzelhandelsbetreibern angestrebt.

Im Bereich der Beteiligungsmodelle in Form geschlossener Immobilienfonds wird sich der Trend zum Renditeprodukt verstärken. Weiterhin ergibt sich ein Anlagebedarf im Rahmen der privaten Altersvorsorge sowie von Individualkonstruktionen für vorweggenommene Erbfolgen oder Übertragungen nach § 6b EStG.

V. Vergütungen Aufsichtsrat und Vorstand

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von TEUR 40. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von EUR 1.000 für jeden Prozentpunkt, um den die an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 5% des dividendenberechtigten Grundkapitals übersteigt. Der Vorsitzende erhält das dreifache, der Stellvertreter das Anderthalbfache der festen und variablen Vergütungen. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat zeitanteilig. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern ihre angemessenen Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können und stellen.

Die Verträge des Vorstands sehen neben dem Festgehalt die Überlassung eines Dienstwagens und eine Direktversicherung in Höhe des lohnsteuerlichen steuerfreien Rahmens sowie 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.

Weiterhin sehen die Verträge des Vorstands eine zusätzliche zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantieme vor, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr zu erreichenden Ergebnis gewährt wird, erstmals für das Geschäftsjahr 2006. Dieses Planergebnis wird zwischen Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzenden jeweils am Ende des vorherigen Geschäftsjahres entsprechend der Jahresplanung festgelegt. Die Tantieme beträgt TEUR 130 für Herrn Schoofs bzw. TEUR 120 für Herrn Kuhn, wenn das Planergebnis zu 100% erreicht wird. Bei Unter- bzw. Überschreitung des Planergebnisses reduziert bzw. erhöht sich die Tantieme im entsprechenden prozentualen Verhältnis. Eine Erhöhung erfolgt jedoch maximal bis zur Höhe der doppelten Tantieme.

VI. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres, über die nach § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB zu berichten wäre, sind nicht eingetreten.

VII. Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2006 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2006 enthält folgende Schlussklärung des Vorstandes:

„Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat bei den im Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2006 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 2006 nicht getroffen oder unterlassen.“

VIII. Beschränkungen der Übertragung von Aktien

Das Vorstandsmitglied Bernhard Schoofs Inhaber von Stück 100.000, sowie die HAHN-Holding GmbH mit Ausnahme von Stück 497.5000 der von Ihr gehaltenen Aktien von insgesamt 9.430.800, haben sich gegenüber der Concord Effekten AG verpflichtet, unter Beachtung der einschlägigen Regelungen des nationalen Aktienrechts innerhalb eines Zeitraums von bis zu 24 Monaten ab dem Datum der Notierungsaufnahme im Geregeltten Markt/General Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse, dem 30.10.2006, keine dem Veräußerungsverbot noch unterliegenden Aktien der Hahn AG ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung von Concord direkt oder indirekt anzubieten, zu veräußern dieses anzukündigen oder sonstige Maßnahmen zu ergreifen, die zu einer Veräußerung wirtschaftlich entsprechen.

Diese Lock-up Regelungen sind zeitlich gestaffelt und sehen für 12 Monate nach Erstnotiz für 20% der jeweils gehaltenen Aktien, für 18 Monate nach Erstnotiz für 60% der jeweils gehaltenen Aktien und für 24 Monate nach Erstnotiz für 20% der von ihnen gehaltenen Aktien das Veräußerungsverbot vor.

Auf die genannten Stück 497.500 Aktien der HAHN-Holding GmbH wurde u.a. Mitgliedern des Vorstands Herrn Schoofs und Herrn Kuhn eine Erwerbsoption eingeräumt (beide zusammen insgesamt bis zu 425.000 Aktien). Sollte diese Option ausgeübt werden, tritt mit Zeitpunkt der Ausübung die Regelung über die Veräußerungssperre für die bis zu 425.000 Aktien wie oben beschrieben in Kraft.

Um dieses Veräußerungsverbot abzusichern wurden für das gesamte Grundkapital zwei Wertpapierkenn-Nummern beantragt, eine für die im geregeltten Markt/General Standard handelbaren Aktien und eine für die mit dem Veräußerungsverbot belegten Aktien der Altaktionäre. Diese Aktien mit der WKN AOK PLO sind somit nicht an der Börse handelbar.

Bergisch Gladbach, den 23. Februar 2007

Bernhard Schoofs

Norbert Kuhn

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 für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen in der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertrete der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten 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 ordnungsmäßiger 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 Erwartung über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems 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 den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger 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.

Wuppertal, den 12. März 2007

Dr. Breidenbach, Dr. Güldenagel und Partner KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Wollenhaupt
Wirtschaftsprüfer

Eisenberg
Wirtschaftsprüfer

