



Zwischenmitteilung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 10. November 2008

Erfolgreicher Start des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund; Verkauf von rund 190 Mio. Euro Immobilienvermögen per 1. Oktober vollzogen

- Erfolgreiche Teilplatzierung des HAHN FCP und Einbringung der gesicherten Pipeline
- Umsatzerlöse steigen um 87 Prozent auf 51,6 Mio. Euro
- Operativer Gewinn (EBIT) mit 17,7 Mio. Euro fast verdreifacht
- Managementerträge stabil bei 5,2 Mio. Euro
- Einmalaufwendungen für die Gründung des HAHN FCP belasten das Ergebnis
- Prognose für das Gesamtjahr 2008: Ergebnis deutlich unter Vorjahr

Bergisch Gladbach, 10. November 2008 – Die Hahn Gruppe konnte in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahrs die Umsatzerlöse auf 51,6 Mio. Euro steigern. Gegenüber dem Vorjahr (27,6 Mio. Euro) entspricht dies einem Anstieg um rund 87 Prozent. Insbesondere höhere Mieterlöse aus kurzfristig angebunden Immobilienobjekten und die Veräußerung der Co-Investmentanteile am Joint-Venture-Portfolio mit Capital & Regional plc. haben zu diesem Anstieg beigetragen. Noch nicht berücksichtigt in den Umsatzzahlen ist die Einbringung der gesicherten Pipeline in den HAHN FCP-FIS - German Retail Fund: 7 Immobilien im Gesamtwert von rund 160 Mio. Euro sind zum 1. Oktober auf den HAHN FCP übergegangen.

gen. Weitere 3 Immobilien mit einem Volumen von 80 Mio. Euro werden zum 31. Dezember 2008 bzw. 28. Februar 2009 übergehen.

Bis zum November 2008 wurden insgesamt Einzelhandelsimmobilien im Gesamtvolumen von rund 140 Millionen Euro angekauft. Investiert wurden zum Stichtag rund 190 Mio. Euro, davon 10 Mio. Euro bei privaten und rund 181 Mio. Euro bei institutionellen Investoren.

Als Folge der Umsatzsteigerung entwickelte sich das operative Ergebnis (EBIT) mit 17,7 Mio. Euro deutlich positiv. Dieses stellte gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahrs (6,2 Mio. Euro) beinahe eine Verdreifachung dar.

Das negative Finanzergebnis von – 21,4 Mio. Euro spiegelt die mit den Mieterlösen korrespondierenden Finanzierungsaufwendungen für das Vorratsvermögen wider, die jedoch von dem Anstieg der Mieterträge überkompensiert wurden: Die Mieterlöse überschritten die Zinsaufwendungen für die Immobilienfinanzierung um rund 2,8 Mio. Euro.

Zum Stichtag 1. Oktober hat sich die Bilanzsumme aufgrund des Abbaus des Vorratsvermögens deutlich verkürzt. Unter Einbeziehung des Immobilienübergangs der FCP-Objekte hat sich die Verschuldung erheblich abgebaut und die Eigenkapitalquote gegenüber dem 30. Juni 2008 entsprechend erhöht.

Das Ergebnis nach Steuern ging per 30. September 2008 auf – 2,4 Mio. Euro zurück (Vorjahr – 0,38 Mio. Euro). Das Ergebnis wurde belastet durch bereits angekündigte, hohe Einmalaufwendungen für die Konzeption und Vermarktung des neuen institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS - German Retail Fund, der ein Zielvolumen von rund 750 Mio. Euro anstrebt. Das Ergebnis je Aktie betrug – 0,20 Euro (Vorjahr: - 0,03 Euro).

„Wir haben im Verlauf des zweiten Halbjahrs gute Fortschritte erzielt. Das erfolgreiche erste Closing des HAHN FCP hat aufgezeigt, dass auch im derzeitigen Marktumfeld großes institutionelles Interesse an Immobilieninvestments besteht. Der Vorzug gilt dabei eindeutig den gemanagten Vehikeln, gegenüber Direktinvestments. Dieser Trend wird sich nach unserer Auffassung beim derzeitigen Umfeld weiter verstärken. Wir erwarten deshalb eine weiterhin zügige Platzierung der nächsten Tranchen des Fonds. Damit sehen wir uns auch in dem nachhaltigen Ausbau unseres Geschäftsmodells bestätigt“, so Bernhard Schoofs, Vorstandsvorsitzender der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG.

„Ein weiteres wichtiges Ereignis, die Beendigung des Joint-Ventures mit unserem englischen Partner Capital & Regional, war der richtige Schritt, um erhebliche Wertsteigerungen zu realisieren und zugleich den Weg für neue, attraktive institutionelle Partnerschaften frei zu machen.“

Geschäftsbereiche

Der Geschäftsbereich Trading erzielte Umsatzerlöse von 33,3 Mio. Euro. Gegenüber der Vorjahresperiode (21,0 Mio. Euro) war dies ein Anstieg um 58,6 Prozent. Die Umsatzerlöse setzten sich zusammen aus Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien und Objektgesellschaften, Provisionserträgen sowie Mieteinkünften. Am 23. Oktober ist ein neuer Pluswertfonds in die Platzierung gegangen: Der geschlossene Immobilienfonds für Privatanleger investiert in ein Beteiligungsobjekt in Landstuhl, bestehend aus einem SB-Warenhaus und einem Baumarkt, mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 24 Mio. Euro. Die Provisionserträge im Privatkundengeschäft liegen wegen verringerter Margen unter denen des Vorjahres.

Die Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Management entwickelten sich mit 5,2 Mio. Euro weitgehend stabil (Vorjahr: 5,6 Mio. Euro). Das Asset Management steigerte die Umsätze gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. Euro auf 1,2 Mio. Euro. Im Property Management lag der Umsatz mit 2,7 Mio. Euro um rund 4 Prozent über dem Vorjahr (2,6 Mio. Euro). Das Fonds Management verzeichnete mit 1,3 Mio. Euro Umsätze auf Vorjahreshöhe. Ab 2009 wird hier ein deutlicher Umsatzanstieg durch die Fonds-Management-Provisionen für den HAHN FCP erwartet. Im Vorjahr wurden zusätzlich Performance Fees in Höhe von 0,7 Mio. Euro vereinnahmt.

Im Geschäftsbereich Investment lagen die Umsatzerlöse mit 13,8 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahr (1,7 Mio. Euro). Mit rund 12 Mio. Euro trug hierzu der Veräußerungserlös der Co-Investmentanteile an dem Gemeinschaftsportfolio von Capital & Regional plc. bei. Mit dieser Transaktion konnte ein ergebnisrelevanter Wertzuwachs von rund 4 Mio. Euro in weniger als vier Jahren realisiert werden. Die Mieterträge aus dem Bestandsportfolio und die weiteren Co-Investmentserträge entwickelten sich ebenfalls positiv. Ab 2009 werden durch das zehnpromtente Co-Investment im HAHN FCP auch diese Beteiligungserträge in das Ergebnis des Geschäftsbereichs Investment mit einfließen.

Ausblick

Die Rahmenbedingungen an den Finanzmärkten und in der Realwirtschaft haben sich im vergangenen Quartal nochmals deutlich verschärft. Die mittelfristige Zukunft ist hier mit großer Unsicherheit behaftet. Auch die Hahn Gruppe konnte sich im operativen Geschäft den negativen Auswirkungen der Finanzkrise nicht vollständig entziehen.

Im derzeitigen Marktumfeld erwarten wir nicht mehr, das zu Jahresbeginn angestrebte Platzierungsvolumen von 80 Mio. Euro im Privatkundenge-

schäft vollständig zu erreichen. Aber selbst bei extremen Finanzmarktbedingungen werden wir voraussichtlich ein Volumen von rund 50 Mio. Euro in 2008 erfolgreich platzieren.

Aufgrund des verstärkten Interesses nach indirekten Immobilieninvestments erwarten wir zudem im Privatkundenbereich für das nächste Jahr wieder eine deutliche Nachfragesteigerung. Ein positiver Effekt wird von der Einführung der Abgeltungssteuer ausgehen, die die Nachsteuerrendite vieler Anlageformen - nicht aber die der geschlossenen Immobilienfonds – verringern wird.

Auf der Finanzierungsseite rechnen wir mit vorübergehend erschwerten Bedingungen, da die Kreditmärkte nur noch eingeschränkt funktionieren.

Die eigenen Investments der Hahn Gruppe und die extern gemanagten institutionellen Investmentvehikel sind vom derzeitigen Finanzierungsumfeld nicht betroffen, da die Kreditzusagen langfristig gesichert wurden, mit Laufzeiten von 5 Jahren und länger. Das kurzfristig finanzierte Vorratsvermögen der Hahn Gruppe wird zum Jahresende größtenteils platziert worden sein. Bei planmäßigem Abbau bestehen auch hier für das kommende Jahr keine Refinanzierungsrisiken.

Für das Gesamtjahr erwarten wir, insbesondere aufgrund der genannten Einmalaufwendungen, ein Ergebnis nach Steuern, welches deutlich unter dem Vorjahr liegen wird.

Die Hahn Gruppe managt Einzelhandelsimmobilien im Gesamtvolumen von rund 2,4 Mrd. Euro, mit kontinuierlichen Managementerträgen. Die verwalteten Objekte weisen eine hohe Vermietungsquote von 96,9 Prozent auf und sind langfristig vermietet an bonitätsstarke Einzelhandelsun-

ternehmen. Dies garantiert langfristig gesicherte Cashflows, auch bei schwierigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als spezialisierter Immobilienmanager ist die Hahn Gruppe mit ihrem Geschäftsmodell gut aufgestellt, um auch bei rezessiver volkswirtschaftlicher Entwicklung stabile Erträge zu erwirtschaften. Die Gründung des institutionellen Fonds HAHN FCP mit einem Zielvolumen von 750 Mio. Euro wird nachhaltig dazu beitragen. Da die Hahn Gruppe so zukünftig einen noch bedeutenderen Anteil an wiederkehrenden Umsatzerlösen generiert, ist eine langfristig hohe Ertragsqualität, auch bei volatilen Märkten, gewährleistet.

Hahn Gruppe

Die Hahn Gruppe ist seit über 25 Jahren Immobilienspezialist für den Einzelhandel. Mit einer verwalteten Mietfläche von rund 1,5 Mio. qm an über 170 Standorten und einem betreuten Vermögen von rund 2,4 Mrd. Euro ist die Hahn Gruppe der deutsche Marktführer im Management von großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Hahn erschließt mit umfassenden Asset-, Property- und Fonds-Managementleistungen für private und institutionelle Investoren alle Ertragsquellen und Wertsteigerungspotenziale rund um die Immobilie und betätigt sich zusätzlich als Investor. Die Hahn Gruppe ist an allen deutschen Wertpapierbörsen gelistet. Weitere Informationen unter www.hahnag.de

Kontakt

Hahn Gruppe
Marc Weisener
Investor Relations / Presse
Buddestr. 14
51429 Bergisch Gladbach
Tel.: 02204-94 90-118
Fax: 02204-94 90-139
Email: mweisener@hahnag.de