

# **GESCHÄFTS- BERICHT 2022**

Konzernlagebericht und Konzernabschluss  
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

# UNSER SELBSTVERSTÄNDNIS

Der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe baut seit vier Jahrzehnten auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Mitarbeiter, Investoren und Mieter arbeiten wir kontinuierlich daran, generationenübergreifend Immobilienwerte zu schaffen, die eine attraktive Rendite erwirtschaften, unsere Betreiber in ihrem Erfolg unterstützen und einen Nutzen für die Gesellschaft erbringen.

Unsere Immobilien erfüllen wichtige Funktionen für Städte und Gemeinden, mit denen wir partnerschaftlich zusammenarbeiten. Die Objekte dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und bieten Raum für Arbeit und Wohnen. Unsere Angebote reichen von diversifizierten Einzelhandelsstandorten, die wichtige Grundbedürfnisse der Menschen erfüllen und das soziale Miteinander fördern, bis hin zu Mixed-Use-Immobilien, die als lebendiger und lebenswerter Bestandteil von Stadtquartieren vielfältige Angebote für die Gemeinschaft bündeln.

Den gesellschaftlichen Wandel und die daraus erwachsenden Bedürfnisse zu verstehen, ist wichtig für die langfristige Entwicklung eines Vermögenswerts. So können wir die Immobilie an neue Anforderungen anpassen und technologische wie auch demografische Trends berücksichtigen. Mit unserer übergreifenden Expertise decken wir den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Wir pflegen dabei eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung, mit dem Fokus, die Effizienz und Leistung unserer Organisation zu optimieren.

Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft sind wir dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime wirkt sich auf alle Geschäftsprozesse aus. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir uns systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

## INHALT

04 Brief an die Aktionäre

06 Bericht des Aufsichtsrats

08 Konzernlagebericht 2022

28 Konzernabschluss 2022

29 Konzern-Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2022

30 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

32 Entwicklung des Konzerneigenkapitals

33 Konzernkapitalflussrechnung

34 Konzernanhang 2022

85 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

88 Kurzfassung des Einzelabschlusses nach HGB

89 Mehrjahresübersicht des Konzerns

90 Impressum

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

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

die Hahn Gruppe blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. In einem dynamischen Marktumfeld haben wir mit neuen Investmentprodukten die Basis für weiteres Wachstum geschaffen und zudem Chancen am Transaktionsmarkt wahrgenommen. Insbesondere der deutliche Zuwachs der Asset-Management-Erträge führte zu einem signifikanten Anstieg des Konzerngewinns.

### Neuinvestitionen im Fondsgeschäft

Die Hahn Gruppe hat im Jahresverlauf die Vertriebsgenehmigung für einen neuen offenen Immobilienfonds aus der erfolgreichen German-Retail-Fund-Reihe erhalten. Der institutionelle Immobilienfonds HAHN German Retail Fund V wird in großflächige Handelsimmobilien wie etwa Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Verbrauchermärkte investieren. Als Artikel-8-Plus-Fonds berücksichtigt der Spezial-AIF gemäß EU-Offenlegungsverordnung zudem ökologische und soziale Merkmale und strebt nachhaltige Investitionen an.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern ist ein neuer Publikumsfonds aufgelegt worden. Der im Jahresverlauf vollständig platzierte Pluswertfonds 179 investiert rund 58 Mio. Euro in ein Baumarktportfolio. Im Zuge der Platzierungstätigkeit konnte das Netzwerk an Vertriebspartnern signifikant ausgebaut werden. Insgesamt wurden rund 50 Mio. Euro im privaten und institutionellen Fondsgeschäft eingeworben.

Im Geschäftsjahr sind zudem Immobilieninvestitionen mit einem Volumen von 106 Mio. Euro getätigt worden. Zugleich wurden Objektverkäufe an Dritte mit einem Volumen von 410 Mio. Euro beurkundet. Das Transaktionsvolumen belief sich entsprechend auf rund 516 Mio. Euro.

### Steigerung der Vermietungsleistung

Die Hahn Gruppe hat 2022 weiter intensiv daran gearbeitet, die Werthaltigkeit der gemanagten Fondsinvestments zu steigern. Die Performance der verwalteten Immobilienfonds war gekennzeichnet durch eine erfreulich stabile Wertentwicklung der Portfolios und tendenziell steigende Mieterträge. Gleichzeitig wurden durch die Verkäufe von Immobilienobjekten Opportunitäten genutzt und damit überdurchschnittliche Renditen für unsere Anleger erzielt.

Im Jahresverlauf hat das Asset Management der Hahn Gruppe die Vermietungsleistung um 80 Prozent auf 226.000 m<sup>2</sup> gesteigert (Vorjahr: 126.000 m<sup>2</sup>). So gelang es, mit Neuvermietungen und vorzeitigen Vertragsverlängerungen die Vermietungsquote deutlich oberhalb der 98-Prozentmarke zu etablieren. Im Property Management wurden zudem wichtige ESG-Initiativen initiiert und begleitet, um insbesondere die Klimaverträglichkeit der Immobilien zu verbessern.

Zum Jahresende 2022 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 8 Mrd. Euro. Die Summe setzt sich zusammen aus rund 3,3 Mrd. Euro verwaltetem Immobilienfondsvermögen und weiteren rund 4,7 Mrd. Euro Assets, welche über unsere Immobilien-Tochtergesellschaften für Dritte gemanagt werden.

### Ertragslage verbessert

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren lagen im Geschäftsjahr 2022 bei 51,4 Mio. Euro und damit um 27,1 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau. Neben einer Steigerung der wiederkehrenden Erträge im Portfolio-, Fonds- und Property-Management waren hierfür insbesondere die Asset-Managererlöse verantwortlich. Diese profitierten überwiegend von einer deutlich gesteigerten Vermietungsleistung sowie von erfolgreich durchgeführten Objektverkäufen im Rahmen des institutionellen Fondsgeschäfts.

Das Konzernergebnis nach Steuern belief sich auf 15,1 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie in Höhe von 1,16 Euro (Vorjahr: 0,57 Euro). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 37,3 Prozent (Vorjahr: 34,3 Prozent). Der Hauptversammlung wird die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,87 Euro je Stückaktie (Vorjahr: 0,29 Euro) vorgeschlagen.

### Engagiert in die Zukunft

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt zu Jahresbeginn 2023 eingetrübt. Dennoch bleiben wir für die weitere Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe optimistisch. Unsere Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien bietet auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld gute Aussichten für Mieter und Investoren sowie ein hohes Maß an Stabilität.

Wir erwarten, dass das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments weiter hoch bleiben wird. Bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft ebenfalls grundsätzlich positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Um die Herausforderungen der Zukunft weiterhin erfolgreich zu bewältigen und neue Chancen am Markt engagiert wahrnehmen zu können, haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr das Strategieprogramm „Hahn 2026“ initiiert. Mit Blickrichtung auf die Handlungsfelder Kapitalmarkt, Immobilie und Unternehmensorganisation wollen wir uns stetig weiterentwickeln. Ziel ist es, in Partnerschaft mit unseren Investoren, Anlegern und Mietern nachhaltig erfolgreich zu bleiben.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die Hahn Gruppe!

Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender

Daniel Löhken  
Mitglied des Vorstands

Bergisch Gladbach, 31. März 2023



“ Wir erwarten, dass das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments weiter hoch bleiben wird.

Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022 AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das vergangene Geschäftsjahr wurde durch den am 24. Februar 2022 begonnenen Ukraine-Krieg und die damit verbundenen geopolitischen Folgen im Energie- und Wirtschaftssektor belastet, wenngleich die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie spürbar nachließen. Wir freuen uns, dass wir in diesem dynamischen Umfeld weiterhin erfolgreich tätig gewesen sind und auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken können.

Wir haben als Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen. Den Vorstand haben wir bei seiner Geschäftsführung kontinuierlich auf Basis seiner schriftlichen und mündlichen Berichterstattung überwacht und ihn regelmäßig beraten. Die Berichterstattung bezog sich dabei auf alle grundlegenden Themen zur aktuellen Geschäfts-, Ertrags- und Risikoentwicklung der Gesellschaft sowie zur Strategie und Planung. Bei zustimmungspflichtigen Geschäftsvorgängen erörterten wir zuvor mit den Mitgliedern des Vorstands die Risikosituation und fassten die Beschlüsse nach eingehender Prüfung der vom Vorstand vorgelegten Beschlussvorschläge. Ich selbst stand als Aufsichtsratsvorsitzender auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats mit den Mitgliedern des Vorstands in engem Kontakt, um mich regelmäßig mit ihnen über strategische Fragestellungen auszutauschen.

Der Aufsichtsrat tagte im Berichtsjahr 2022 insgesamt vier Mal turnusmäßig und zwar am 31. März., 07. Juni, 14. September sowie am 15. Dezember 2022. Noch pandemiebedingt wurde die erste Sitzung des letzten Jahres virtuell per Videokonferenz durchgeführt, während die übrigen Sitzungen erfreulicherweise wieder in Präsenz stattfinden konnten. Mit Ausnahme eines Termins nahmen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats an diesen Sitzungen teil. Zwei Beschlüsse wurden im schriftlichen Umlaufverfahren am 18. Mai und 22. Juli 2022 gefasst.

In den turnusmäßigen Sitzungen beschäftigten wir uns regelmäßig mit der aktuellen Entwicklung der Geschäfte, ließen uns vom Vorstand die Ergebnisse des vergangenen Quartals und die Jahresprognose erläutern. Im Fokus standen jeweils die Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung. Wichtige Einflussfaktoren im Berichtsjahr resultierten u.a. aus der Nutzung von Verkaufsoportunitäten für ein Investmentvermögen, den Vermietungsleistungen durch Neuvermietungen und Mietvertragsverlängerungen sowie der Platzierung des Hahn Pluswertfonds 179 im Privatkundenbereich. Letzterer ist in drei Baumärkte investiert, deren Erwerb der Aufsichtsrat bereits im Vorjahr zugestimmt hatte. Ebenso ließ sich der Aufsichtsrat auch regelmäßig über einen neu begonnenen Strategieprozess unterrichten, in dessen Rahmen die Zukunftsorientierung und der nachhaltige Unternehmenserfolg der Hahn Gruppe unter Einbindung der Führungskräfte und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gestärkt werden sollen.

Über diese turnusmäßigen Gegenstände der Sitzungen hinaus befasste sich der Aufsichtsrat mit folgenden Themen:

Am 31. März 2022 fand die Bilanzsitzung statt, in der der vom Abschlussprüfer Pricewaterhouse-Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC) mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 vom Aufsichtsrat gebilligt wurde. Es wurde der Beschluss gefasst, die Hauptversammlung 2022 aufgrund der Pandemielage abermals ohne physische Präsenz der Aktionäre durchzuführen, und deren Tagesordnung verabschiedet.

Am 18. Mai 2022 stimmte der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren dem Abschluss eines Verschmelzungsvertrags zwischen den Tochtergesellschaften HAHN Fonds Invest GmbH als übertragende Gesellschaft und HAHN Fonds und

Asset Management GmbH als übernehmende Gesellschaft zum Verschmelzungstichtag 01. Januar 2022 zu. Mit dieser Verschmelzung wurde das Ziel erreicht, alle immobiliennahen Aktivitäten der Hahn Gruppe in einer Gesellschaft zu bündeln. In seiner Sitzung am 07. Juni 2022 befasste sich der Aufsichtsrat mit der bevorstehenden Hauptversammlung und stimmte in der Sitzung am 14. September 2022 dem Rückkauf von Gesellschaftsanteilen an zwei Pluswertfondsgesellschaften zu. Er gab zudem den Geschäftsführern der Tochtergesellschaft Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH die Gelegenheit, detailliert über ihre Geschäftsstrategie zu berichten.

Schließlich legte der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2022 die Schwerpunkte der Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 fest und verabschiedete die Planung für das folgende Geschäftsjahr.

## Jahresabschluss und Konzernabschluss 2022

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC, die von der Hauptversammlung am 25. Mai 2022 zum Prüfer der Abschlüsse des Geschäftsjahres 2022 gewählt wurde, hat den jeweils für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie den freiwillig nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Abschlussunterlagen und die Prüfungsberichte wurden in unserer Bilanzsitzung am 31. März 2023 in Gegenwart des Abschlussprüfers behandelt, der über den Umfang, die Schwerpunkte sowie die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtete und unsere Fragen beantwortete. Nach weiterer Beratung und eigener Prüfung haben wir beschlossen, gegen den Jahres- und den Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht keine Einwendungen zu erheben und billigten diese. Damit war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 festgestellt.

Dem Vorschlag des Vorstands, den Bilanzgewinn zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,87 Euro je Stückaktie zu verwenden und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen, stimmte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung zu.

## Abhängigkeitsbericht 2022

PwC hat den Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (= „Abhängigkeitsbericht“) geprüft und mit folgendem Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer schloss sich der Aufsichtsrat an. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner eigenen Prüfung erhob er keine Einwände gegen die im Abhängigkeitsbericht enthaltene Schlussfolgerung des Vorstands.

## Wechsel in den Gremien

Zu Beginn des Berichtsjahrs trat Herr Daniel Löhken neu in den Vorstand ein und steht seitdem Herrn Thomas Kuhlmann, dem Vorstandsvorsitzenden, tatkräftig zur Seite, dessen Mandat durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 22. Juli 2022 bis zum 31. März 2026 verlängert wurde. Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen im Aufsichtsrat.

Ich danke im Namen des Aufsichtsrats den Mitgliedern des Vorstands sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Hahn Gruppe für ihren großen Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr, der ein erfolgreiches Jahresergebnis in einem schwierigen Marktumfeld ermöglichte.

Für den Aufsichtsrat



Stefan Brendgen  
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 31.03.2023

# KONZERNLAGEBERICHT

## 2022

### I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### 1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG oder Gesellschaft), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist das Holdingunternehmen der Hahn Gruppe. Der Konzern ist ein auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in Immobilien mit einem versorgungsorientierten Nutzungsschwerpunkt abdecken.

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

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

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) mit Sitz in Bergisch Gladbach ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, zu deren Kernaufgaben die Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-AIF, das Portfolio- sowie das Risikomanagement zählen. Die DeWert hat im Jahr 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB erhalten. Mit Datum vom 26. Februar 2016 wurde die Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen durch die BaFin bestätigt.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach, bündelt die Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Zum Immobilien Management zählen die Asset Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotentialen für das Investmentvermögen. Weiterhin deckt die HAHN Fonds und Asset Management GmbH auch das kaufmännische sowie technische Property Management für sämtliche Immobilienobjekte ab, die sich in der Verwaltung befinden. Ein weiterer Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Revitalisierung bzw. die Neuentwicklung von Immobilien. Schließlich zählen auf Grund der im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Verschmelzung der HAHN Fonds Invest GmbH auf die HAHN Fonds und Asset Management GmbH die Akquisition und die Verkäufe von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures ebenfalls zu den Tätigkeitsbereichen der Tochtergesellschaft.

Die HAHN Parking GmbH prüft und fördert die Errichtung und den Betrieb von Schnellladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge auf den von der Hahn Gruppe verwalteten Grundstücken.

Darüber hinaus besteht eine strategische Beteiligung an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, die Verwaltungsdienstleistungen im Drittgeschäftssegment anbietet.

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

#### 2. Berichtssegmente

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

#### 3. Konzernstrategie und Steuerung

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerlösen darstellt. Durch den Ausbau der eigenen Beteiligungen eröffnet sich der Zugang für die Hahn Gruppe zu zusätzlichen Erlösen aus der Vermietung und der Wertoptimierung von Immobilien.

Das interne Steuerungssystem der Hahn Gruppe basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage sowie nicht-finanzielle Erfolgskennzahlen. Als wesentlichster finanzieller Leistungsindikator dient das Ergebnis vor Steuern (Earnings Before Taxes – EBT). Daneben unterliegen das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen, die Erlöse aus Managementgebühren, das Immobilien-Transaktionsvolumen, das Platzierungsvolumen und das von Anlegern eingeworbene Eigenkapital einer besonderen Überwachung. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden derzeit zur Konzernsteuerung nicht verwendet.

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung werden Vorstand und Management über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risiko Management der Hahn Gruppe als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem der Hahn Gruppe eingebunden. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risiko Management-Systems sind jeweils in Handbüchern niedergelegt.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

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

#### 1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Wirtschaft hat sich 2022 trotz schwieriger Rahmenbedingungen gut behauptet. Beginnend im Februar prägte vor allem der Ukraine-Krieg die politische Lage und belastete die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland und der Welt sehr nachhaltig. Material- und Lieferengpässe sowie eine eingeschränkte Energieversorgung wirkten sich inflationstreibend und wachstumsdämpfend aus. Der preisbereinigte Anstieg des Bruttoinlandsprodukts lag gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts (Destatis) bei 1,9 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent) und übertraf damit erstmalig wieder das Vor-Coronaniveau aus dem Jahr 2019 um 0,7 Prozent.<sup>1</sup>

Die Verbraucherpreise erhöhten sich gemäß Destatis im Jahresdurchschnitt um 7,9 Prozent (Vorjahr: 3,1 Prozent). Ursächlich für die Zunahme waren insbesondere überproportionale Anstiege der Preise für Energieprodukte und Nahrungsmittel. Verstärkt wurde der Preisauftrieb durch den Fachkräftemangel und ein zu geringes Arbeitsangebot im Dienstleistungssektor.<sup>2</sup>

Positiv für die Wirtschaft wirkte sich das Zurückfahren der Coronaschutzmaßnahmen bzw. die Lockerung der Corona-Beschränkungen aus. Diese Entwicklung löste Nachholeffekte bei den Verbrauchern aus: Die privaten Konsumausgaben nahmen preisbereinigt um 4,6 Prozent zu. Die Konsumausgaben des Staates erhöhten sich um 1,1 Prozent.<sup>3</sup>

In der Einzelbetrachtung ist die Entwicklung der Wirtschaftsbereiche Verkehr, Gastgewerbe und Sonstige Dienstleistungen als besonders positiv hervorzuheben. Das Baugewerbe musste hingegen Einbußen hinnehmen. Hier führten der Material- und Fachkräftemangel in Verbindung mit dem erschwerten Finanzierungs- und Investitionsumfeld gemäß Destatis zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 2,3 Prozent. Die Exportwirtschaft konnte ebenfalls keinen positiven Wachstumsbeitrag leisten.<sup>4</sup>

Erneut sehr stabil präsentierte sich 2022 der deutsche Arbeitsmarkt. Gemäß Destatis erreichte die Anzahl der in Deutschland durchschnittlich erwerbstätigen Personen mit 45,6 Mio. (+1,3 Prozent) einen neuen historischen Höchststand. Da sich das Arbeitsangebot ebenfalls erhöhte, legte die Arbeitslosenquote laut Bundesagentur für Arbeit per Ende Dezember 2022 auf 5,4 Prozent zu (Vorjahr: 5,1 Prozent).<sup>5</sup>

Der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland haben gemäß HDE (Handelsverband Deutschland) im vergangenen Jahr 2022 insgesamt 631,9 Mrd. Euro umgesetzt (Vorjahr: 589,5 Mrd. Euro). Obwohl der deutsche Einzelhandel damit erneut einen kräftigen Anstieg und Rekordumsatz verzeichnen konnte, lag preisbereinigt eine leichte Abschwächung um 0,8 Prozent vor. Ursächlich hierfür war ein realer Rückgang des Onlinehandels um 6,9 Prozent. Der stationäre Einzelhandel legte hingegen bei einem Gesamtumsatz von 546,9 Mrd. Euro (Vorjahr: 502,8 Mrd. Euro) real um 0,7 Prozent zu.<sup>6</sup>

Die realen Umsätze im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln stiegen gemäß Destatis nach den beiden von Corona negativ beeinflussten Vorjahren um signifikante 2,0 Prozent an. Dahingegen verzeichnete der Einzelhandel mit Lebensmitteln im Jahr 2022 im Vorjahresvergleich einen realen Umsatzrückgang um 4,6 Prozent. Ursächlich hierfür waren die vom Handel nicht vollständig auf die Verbraucher umlegbaren Preissteigerungen für Lebensmittel, aber auch der Wegfall der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie.<sup>7</sup>

Der deutsche Einzelhandels-Vermietungsmarkt in Innenstadtlagen hat sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL im Jahr 2022 weitgehend stabil entwickelt. Mit einem Gesamtergebnis von 421.000 m<sup>2</sup> wurde der Vorjahreswert um rund 3 Prozent unterschritten. Erstmals seit 2019 rückte die Textilbranche wieder auf Platz eins der Vermietungsstatistik. Mit einem Anteil von rund 33 Prozent lag sie noch vor der Branche Gastronomie/Lebensmittel, die das Expansionstempo verlangsamte und nur noch 26 Prozent der Vermietungen für sich verzeichnen konnte. An dritter Stelle folgten Mieter aus dem Bereich Gesundheit/Beauty.<sup>8</sup>

#### 1.2. Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt verzeichnete 2022 gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE einen Rückgang des Investitionsvolumens um rund 4 Prozent auf 9,4 Mrd. Euro. Sowohl die Portfolioquote als auch der Marktanteil internationaler Käufer lagen in etwa auf der Höhe des Vorjahres. Ebenfalls stabil entwickelte sich der Anteil der Top-7-Märkte.<sup>9</sup>

Wie in den Jahren zuvor waren Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 48 Prozent (Vorjahr: 60 Prozent) am Investitionsvolumen die wichtigste Subassetklasse. Zu dieser Kategorie zählen u.a. Lebensmittel- und Baumärkte. Weitere rund 29 Prozent des Transaktionsvolumens entfielen auf Shopping-Center. Der Anteil innerstädtischer Geschäftshäuser in Top-Lagen lag bei rund 15 Prozent. Die Subassetklasse Sonstiger Einzelhandel lag mit 8 Prozent Marktanteil dahinter.<sup>10</sup>

Vor dem Hintergrund der steigenden Zinsen an den Anleihe- und Kreditmärkten nahmen auch die Renditen für Einzelhandelsimmobilien im Jahresverlauf zu. Die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkte erhöhten sich um 0,7 Prozentpunkte auf 4,3 Prozent. Die Spitzenrenditen von Geschäftshäusern in den Hauptgeschäftsstraßen lagen im Durchschnitt der Top-7-Städte bei 3,9 Prozent (Vorjahr: 3,2 Prozent). Shopping-Center an A-Standorten wiesen zum Jahresende eine Spitzenrendite von 5,1 Prozent (Vorjahr: 4,85 Prozent) auf und an B-Standorten waren es 6,5 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent).<sup>11</sup>

#### 1.3. Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Wie die Ratingagentur Scope mitteilte, lag das 2022 prospektierte Angebotsvolumen im Markt für geschlossene Publikums-AIF bei rund 1,26 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (764 Mio. Euro) wurde ein kräftiger Anstieg von 64 Prozent erzielt und zugleich ein 6-Jahreshoch markiert. Die Emissionen verteilten sich auf 21 geschlossene Publikums-AIF, die neu von der BaFin zugelassen wurden (Vorjahr: 24). Die aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Immobilien-Anteil am Emissionsvolumen lag bei rund 76 Prozent. Die zweitstärkste Assetklasse waren Private-Equity-Fonds mit einem Anteil von rund 14 Prozent. Dahinter folgten Produkte mit Fokus auf Erneuerbare Energien (10 Prozent).<sup>12</sup>

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2022 ihre indirekten Immobilieninvestments erneut deutlich ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 15,2 Mrd. Euro (Vorjahr: 14,1 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2022 auf insgesamt 172,5 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (153,5 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von 12,4 Prozent.<sup>13</sup>

<sup>1</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 13. Januar 2023

<sup>2</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 22 vom 17. Januar 2023

<sup>3</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 13. Januar 2023

<sup>4</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 13. Januar 2023

<sup>5</sup> Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung Nr. 1 vom 3. Januar 2023

<sup>6</sup> HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2023

<sup>7</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 39 vom 31. Januar 2022

<sup>8</sup> JLL Einzelhandelsmarktüberblick vom 30. Januar 2023

<sup>9</sup> CBRE Pressemitteilung vom 10. Januar 2023

<sup>10</sup> CBRE Pressemitteilung vom 10. Januar 2023

<sup>11</sup> CBRE Pressemitteilung vom 10. Januar 2023

<sup>12</sup> Scope Marktstudie Emissionsaktivitäten vom 16. Februar 2023

<sup>13</sup> Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 31. Januar 2023

## 2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

In 2022 konnte die Hahn Gruppe im Neugeschäftssegment Immobilienankäufe für institutionelle Investmentvermögen in einer Größenordnung von rund 106 Mio. Euro beurkunden. Rund 21 Mio. Euro stammen dabei aus dem eigenen Verwaltungsbestand, die von Dritten erworbenen Immobilien belaufen sich auf rund 86 Mio. Euro.

Für den in 2017 initiierten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II wurde ein Objekt in Eberbach und für den in 2020 aufgelegten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV fünf Objekte in Bad Segeberg, Magdeburg, Hof, Hilchenbach und Arnstein erworben.

Im Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe in 2022 den Immobilienfonds „Hahn Pluswertfonds 179 – Baumarktportfolio“ erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH aufgelegte Immobilien-Investmentfonds mit einem Gesamtvolumen von rd. 58 Mio. Euro (inkl. Agio) investiert in ein Portfolio aus drei Handelsimmobilien, die sich in Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf befinden und alle den Bau- und Gartenmarktbetreiber OBI als Ankermieter aufweisen. Weiterhin hat die Hahn Gruppe im Rahmen eines Anteilsgeschäfts ihre mehrheitliche Beteiligung an dem sich in der Verwaltung der Hahn Gruppe befindlichen Privatkundenfonds mit Liegenschaft in Olpe (Fondsvolumen rund 15 Mio. Euro) veräußert.

In 2022 hat die Hahn Gruppe im Rahmen der Platzierung des Hahn Pluswertfonds 179 Eigenkapital in Höhe von rund von 33 Mio. Euro von über 460 qualifizierten Privatanlegern und semi-professionellen Investoren eingeworben (Vorjahr: 40 Mio. Euro). Im Geschäft mit institutionellen Investoren hat die Hahn Gruppe im Jahresverlauf 2022 die Vertriebsgenehmigung für einen neuen offenen Immobilienfonds aus der erfolgreichen German-Retail-Fund-Reihe erhalten. Der institutionelle Immobilienfonds HAHN German Retail Fund V wird in großflächige Handelsimmobilien wie etwa Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Verbrauchermärkte investieren. Die Einwerbung von neuen Kapitalzusagen ist für 2023 geplant. Eigenkapitalzusagen für die in Vorjahren aufgelegten Investmentvermögen wurden in Höhe von 15 Mio. Euro eingeworben. Der Fokus lag in 2022 auf dem Aufbau von Immobilienvermögen in den Investmentvermögen, deren Investitionsziel noch nicht erreicht war, als Grundlage für den Abruf bereits zugesagter Eigenkapitalien.

Im Rahmen des Asset Managements erfolgte die Beurkundung von siebzehn Immobilienobjektverkäufen in einem Gesamtvolumen von 410 Mio. Euro an Dritte, davon entfallen rund 400 Mio. Euro auf institutionelle Investmentvermögen und 10 Mio. Euro auf Privatkundenfonds. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

### 2.2. Ertragslage Konzern

in EUR	2022	2021
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	70.671.511	59.401.501
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-63.457.188	-53.310.178
<b>Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>7.214.323</b>	<b>6.091.323</b>
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	51.437.294	24.277.326
Sonstige Umsatzerlöse	5.259.463	6.833.797
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	666.755	948.711
Erträge aus Ausschüttungen	3.117.587	1.758.963
Sonstige betriebliche Erträge	977.066	1.764.251
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-10.803.374	-2.176.017
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	0	-576.645
Personalaufwand	-21.623.067	-16.054.826
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.212.822	-1.406.668
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.074.594	-6.968.264
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>	<b>26.958.631</b>	<b>14.491.951</b>
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-340.647	-420.054
Finanzerträge	33.642	41.999
Finanzaufwendungen	-3.076.932	-3.160.962
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	510.353	781.458
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>24.085.047</b>	<b>11.734.392</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.946.276	-4.140.893
<b>Periodenergebnis</b>	<b>15.138.771</b>	<b>7.593.499</b>

Das Konzernergebnis nach Steuern beläuft sich für das Geschäftsjahr 2022 auf 15,1 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro). Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallen davon 15,0 Mio. Euro (Vorjahr: 7,5 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt 1,16 Euro (Vorjahr: 0,57 Euro).

Aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen konnte im Geschäftsjahr 2022 ein Ergebnis von 7,2 Mio. Euro (Vorjahr: 6,1 Mio. Euro) erzielt werden. Maßgeblich zu dem Ergebnis trug die Auflage des geschlossenen Privatkundenfonds, die Vermittlung von Immobilienvermögen an durch die Hahn Gruppe verwaltete institutionelle Investmentvermögen sowie die mehrheitliche Veräußerung von Anteilen an der Objektgesellschaft Olpe bei.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 51,4 Mio. Euro lagen um 27,1 Mio. Euro über Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind vor allem die um 23,2 Mio. Euro auf 28,1 Mio. Euro gestiegenen, aus Neu- und Nachvermietungen, Projektentwicklungen sowie siebzehn Objektverkäufen resultierenden Asset Managementenerlöse. Die im Zusammenhang mit den Objektverkäufen generierten Erlöse betreffen überwiegend ein Core-Investmentportfolio bestehend aus 13 Fachmarktzentren, das Ende Dezember 2022 für den institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund veräußert wurde. Die Erlöse aus Portfolio/Fonds, Property und sonstigen Managementleistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 3,9 Mio. Euro auf 23,3 Mio. Euro. Die Erhöhung ist auf den Aufbau der Assets unter Management im Geschäftsjahr 2022 zurückzuführen. Weiterhin konnten wegfallende Managementvergütungen als Folge von Objektverkäufen im Vorjahr durch für eine Übergangszeit und damit temporär geschlossene Objektbetreuungsverträge teilweise kompensiert werden.

Die sonstigen Umsatzerlöse, die sich um 1,6 Mio. Euro auf 5,3 Mio. Euro verringerten, resultieren im Wesentlichen aus Mieteinnahmen aus den sich im Berichtsjahr im Bestand der Hahn Gruppe befindlichen Objekte (5,1 Mio. Euro, Vorjahr 6,2 Mio. Euro). Die Mieterträge fallen während der Haltephase von Objekten an, die zum Vertrieb an ein institutionelles Investmentvermögen bestimmt sind oder im Rahmen eines Privatkundenfonds aufgelegt werden und unterliegen damit im Jahresvergleich Schwankungen. Analog dazu verhalten sich grundsätzlich die mit den Objekten im Zusammenhang stehenden Betriebs- sowie Immobilienfinanzierungskosten. Des Weiteren beinhaltet der Posten im Vorjahr im Zusammenhang mit Revitalisierungen/Projektentwicklungen stehende Erlöse (0,5 Mio. Euro), die im Geschäftsjahr 2022 unter den Erlösen aus Managementgebühren ausgewiesen werden (0,3 Mio. Euro).

Die laufenden Ergebnisanteile aus den Beteiligungen an assoziierten Unternehmen liegen mit 0,7 Mio. Euro um 0,3 Mio. Euro unter dem Vorjahr. Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 war

beeinflusst durch Objektverkäufe durch die in 2021 als assoziierte Unternehmen klassifizierten Immobiliengesellschaften mit Liegenschaften in Montabaur und Euskirchen.

Die Erträge aus Ausschüttungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 3,1 Mio. Euro. Ausschüttungseinmalserträge im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien durch Objektgesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist, belaufen sich in 2022 auf 2,1 Mio. Euro (Vorjahr 0,7 Mio. Euro). In Abhängigkeit der verfolgten Portfolio-Strategie und den dementsprechenden Transaktionen können die Erträge aus Ausschüttungen jährlich stärker variieren.

Die Erhöhung der Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen um 8,6 Mio. Euro auf 10,8 Mio. Euro stehen im Zusammenhang mit den gestiegenen Umsätzen aus Managementleistungen. Der Posten beinhaltet neben den laufenden Objektbetreuungs- und Objektbetriebskosten im Geschäftsjahr 2022 Einmalaufwendungen aus vertraglichen oder faktischen Verpflichtungen in Höhe von 8,7 Mio. Euro.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 21,6 Mio. Euro (Vorjahr: 16,1 Mio. Euro). Der durchschnittliche in 2022 bei der Hahn Gruppe beschäftigte Mitarbeiterbestand beläuft sich auf 176 FTEs (Vorjahr 168 FTEs).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 8,1 Mio. Euro um 1,1 Mio. Euro über dem Vorjahr. Ursächlich hierfür sind vor allem höhere Rechts- und Beratungskosten (+ 0,7 Mio. Euro).

Das Finanzergebnis, das Finanzerträge, Finanzaufwendungen und die Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten umfasst, verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. Euro auf -2,5 Mio. Euro. Die maßgeblich zum negativen Finanzergebnis beitragenden Finanzaufwendungen (3,1 Mio. Euro) beinhalten vor allem Zinsen für Geschäftspartnerdarlehen, Zinsen aus Objektfinanzierungen während der Haltephase sowie Zinsen aus Leasingverbindlichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 24,1 Mio. Euro (Vorjahr: 11,7 Mio. Euro) erzielt.

### 2.3. Ertragslage Segmente

#### 2.3.1. Neugeschäft

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

Im Privatkundenbereich wurde planmäßig ein neuer Publikums-AIF in 2022 aufgelegt und vollständig platziert. Darüber hinaus hat die Hahn Gruppe wie geplant im Rahmen eines privaten Anteilshandelsgeschäfts die Mehrheit ihrer Anteile an einer Immobilienobjektgesellschaft veräußert.

Das Immobilien-Ankaufsvolumen für institutionelle Investmentvermögen betrug in 2022 rund 106 Mio. Euro, das Neuinvestitionsziel für 2022 belief sich auf 270 Mio. Euro.

Das Ergebnis (Umsatzerlöse abzüglich der damit direkt in Verbindung stehenden Aufwendungen) aus der Akquisition im institutionellen Bereich und der Platzierung von Privatkundenfonds beläuft sich in 2022 auf 7,2 Mio. Euro (Vorjahr: 6,1 Mio. Euro).

Der Deckungsbeitrag vor Ertragsteuern im Segment Neugeschäft beträgt 5,0 Mio. Euro (Vorjahr: 4,1 Mio. Euro) und liegt damit innerhalb der im Geschäftsbericht 2021 avisierten Bandbreite von 5,0 bis 6,0 Mio. Euro.

#### 2.3.2. Bestandsmanagement

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

Zum Jahresende 2022 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 8 Mrd. Euro. Die Summe setzt sich zusammen aus rund 3,3 Mrd. Euro verwaltetem Immobilienfondsvermögen und weiteren rund 4,7 Mrd. Euro Assets, welche über unsere Immobilien-Tochtergesellschaften für Dritte gemanagt werden.

In 2022 wurden Immobilienverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von rund 410 Mio. Euro aus dem Verwaltungsbestand an Externe beurkundet. Zudem erfolgten Verkäufe von 21 Mio. Euro an von der Hahn Gruppe verwaltete Investmentvermögen.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren erhöhten sich von 24,3 Mio. Euro auf 51,4 Mio. Euro.

Der Deckungsbeitrag vor Ertragsteuern im Segment Bestandsmanagement beläuft sich in 2022 auf rund 26,6 Mio. Euro (Vorjahr 11,8 Mio. Euro), womit das Segmentergebnis oberhalb der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite von 14,0 bis 15,0 Mio. Euro liegt. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die aus den vorgenannten Objektverkäufen resultierenden Asset Managementenerlöse.

#### 2.3.3. Beteiligungen

Die im Segment Beteiligungen erfassten Erträge resultieren aus Co-Investments in gemanagte Immobilienfonds sowie Joint-Venture-Portfolios. Die Investitionen erfolgen mit dem Ziel, Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Investoren zu steigern.

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

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

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

Das Segmentergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 5,5 Mio. Euro und liegt damit oberhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2021 aufgestellten Prognose von 3,0 bis 4,0 Mio. Euro. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die in 2022 erzielten Ausschüttungseinmalserträge und Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Objektverkäufen durch Immobiliengesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist.

### 2.4. Finanz- und Vermögenslage

#### 2.4.1. Finanzlage

in TEUR	2022	2021
Periodenergebnis	15.139	7.593
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	13.588	-5.335
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-441	46
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.622	-4.379
Veränderung der liquiden Mittel	8.525	-9.668
Stand des Finanzmittelfonds	33.510	24.985

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

Der positive Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit von 13,6 Mio. Euro ist vor allem auf Rückflüsse aus Mehr- oder Minderheitsbeteiligungen infolge von Objektverkäufen zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (-4,6 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG sowie an andere nicht beherrschende Anteile sowie die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 8,5 Mio. Euro auf 33,5 Mio. Euro erhöhte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2022 sind zweckbestimmte Mittel aufgrund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) enthalten.

Es stehen zum Stichtag sieben Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 12,1 Mio. Euro zur Verfügung. Über 8,9 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 3,2 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Zum Stichtag wird aus den bestehenden Linien ein Geldmarktkredit in Höhe von 2,7 Mio. Euro in Anspruch genommen.

#### 2.4.2. Vermögenslage

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.088	4,5	8.121	5,0
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0,3	591	0,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte und sonstige Beteiligungen	28.257	15,8	25.023	15,5
Übrige langfristige Vermögenswerte	2.017	1,1	4.138	2,6
Vorräte und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	76.393	42,8	90.049	55,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	29.852	16,7	8.643	5,3
Flüssige Mittel	33.510	18,8	24.985	15,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>178.708</b>	<b>100,0</b>	<b>161.550</b>	<b>100,0</b>

  

Passiva	31.12.2022		31.12.2021	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	66.608	37,3	55.350	34,3
Langfristige Schulden	53.635	30,0	51.081	31,6
Kurzfristige Schulden	58.465	32,7	55.119	34,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>178.708</b>	<b>100,0</b>	<b>161.550</b>	<b>100,0</b>

Zum Stichtag erhöhte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 17,2 Mio. Euro auf 178,7 Mio. Euro.

Auf der Aktiva erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte um 1,1 Mio. Euro auf insgesamt 39,0 Mio. Euro und die kurzfristigen Vermögenswerte um 16,1 Mio. Euro auf 139,7 Mio. Euro. Die kurzfristigen Schulden erhöhten sich um 3,4 Mio. Euro auf 58,5 Mio. Euro, das working capital beläuft sich somit zum Stichtag auf 81,2 Mio. Euro.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 belief sich das Eigenkapital auf 66,6 Mio. Euro (Vorjahr: 55,4 Mio. Euro). Dem in 2022 erwirtschafteten Konzernergebnis von 15,1 Mio. Euro stehen Dividendenausschüttung an Gesellschafter der Hahn AG sowie an nicht beherrschende Anteile in Höhe von insgesamt 3,9 Mio. Euro gegenüber. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 37,3 Prozent (Vorjahr: 34,3 Prozent).

#### Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Das Finanzmanagement der Hahn Gruppe erfolgt zentral durch die Holdinggesellschaft. Es schließt alle Konzernunternehmen ein, an denen die Hahn AG direkt oder indirekt eine Beteiligung von mehr als 50 Prozent hält. Das Finanzmanagement wird im Rahmen der maßgeblichen Gesetze und der internen Grundsätze und Regeln ausgeübt. Ziel des Finanzmanagements ist die Sicherung der Liquidität und finanziellen Stabilität des Konzerns. Wesentliche Bestandteile sind fortlaufende Risiko- und Liquiditätsreportings. Die Finanzierung der Immobilienankäufe erfolgt grundsätzlich fristenkongruent zu den geplanten Halteperioden. Die Immobiliendarlehen werden dabei in der Regel auf Objektebene abgeschlossen. Die mittelfristige Finanzplanung erfolgt mithilfe einer integrierten Planungssoftware auf Basis der Jahresplanungen der operativen Bereiche.

#### Kapitalstruktur

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage des nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit. Dazu zählen auch teilweise Vorfinanzierungen von zum Vertrieb an institutionelle Fondsvehikel oder Privatkundenfonds bestimmte Immobilienakquisitionen aus Eigenmitteln. Das Eigenkapital erhöhte sich um 11,2 Mio. Euro auf 66,6 Mio. Euro. Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 44,5 Prozent (Vorjahr: 43,9 Prozent).

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von mindestens 40 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset- und Investmentmanagers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich ermöglicht die Orientierung an diesem Mindestwert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrnehmen zu können.

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	66.608	48,2	55.350	42,5
Langfristige Finanzschulden	43.986	31,8	44.330	34,0
Kurzfristige Finanzschulden	27.677	20,0	30.574	23,5
<b>Finanzschulden gesamt</b>	<b>71.663</b>	<b>51,8</b>	<b>74.904</b>	<b>57,5</b>
<b>Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)</b>	<b>138.271</b>	<b>100,0</b>	<b>130.254</b>	<b>100,0</b>
Liquide Mittel	33.510	24,2	24.985	19,2

### 3. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Hahn Gruppe blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. In einem dynamischen Marktumfeld wurde mit neuen Investmentprodukten die Basis für weiteres Wachstum geschaffen und zudem Chancen am Transaktionsmarkt wahrgenommen.

Die Hahn Gruppe hat das Geschäftsjahr genutzt, um die Werthaltigkeit ihrer Fondsinvestments weiter zu steigern. So gelang es, mit Neuvermietungen und vorzeitigen Vertragsverlängerungen die Vermietungsleistung deutlich zu erhöhen und die Vermietungsquote oberhalb der 98-Prozentmarke zu etablieren. Gleichzeitig wurden durch die Verkäufe von Immobilienobjekten Opportunitäten genutzt und damit überdurchschnittliche Renditen für unsere Anleger erzielt. Versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien bieten auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld gute Aussichten für Mieter und Investoren sowie ein hohes Maß an Stabilität.

Im Jahresverlauf hat das Asset Management der Hahn Gruppe die Vermietungsleistung um 80 Prozent auf 226.000 m<sup>2</sup> gesteigert (Vorjahr: 126.000 m<sup>2</sup>). Im Property Management wurden zudem wichtige ESG-Initiativen initiiert und begleitet, um insbesondere die Klimaverträglichkeit der Immobilien zu verbessern.

Die Performance der verwalteten Immobilienfonds war gekennzeichnet durch eine erfreulich stabile Wertentwicklung der Portfolios und tendenziell steigende Mieterträge. Zudem wurden Chancen am Transaktionsmarkt wahrgenommen. Mit dem Verkauf des aus 13 Fachmarktzentren bestehenden Investmentportfolios für den institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund gelang eine sehr erfolgreiche Transaktion für die Investoren und die Hahn Gruppe. Das Interesse an den Immobilienobjekten war auch in der aktuellen Marktphase erfreulich groß. Der für das Portfolio erzielte Preis spiegelt die hohe Werthaltigkeit und Resilienz von versorgungsorientierten Handelsimmobilien wider.

Die Hahn Gruppe hat im Jahresverlauf die Vertriebsgenehmigung für einen neuen offenen Immobilienfonds aus der erfolgreichen German-Retail-Fund-Reihe erhalten. Der institutionelle Immobilienfonds HAHN German Retail Fund V wird in großflächige Handelsimmobilien wie etwa Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Verbrauchermärkte investieren. Als Artikel-8-Plus-Fonds berücksichtigt der Spezial-AIF gemäß EU-Offenlegungsverordnung zudem ökologische und soziale Merkmale und strebt nachhaltige Investitionen an.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern ist 2022 ein neuer Publikumsfonds aufgelegt worden. Der im Jahresverlauf vollständig platzierte Pluswertfonds 179 investiert rund 58 Mio. Euro in ein Baumarktportfolio. Im Zuge der Platzierungstätigkeit konnte das Netzwerk an Vertriebspartnern signifikant ausge-

baut werden. Insgesamt wurden rund 50 Mio. Euro im privaten und institutionellen Fondsgeschäft eingeworben.

Im Geschäftsjahr 2022 sind Immobilieninvestitionen mit einem Volumen von 106 Mio. Euro getätigt worden. Zugleich wurden Objektverkäufe an Dritte mit einem Volumen von 410 Mio. Euro beurkundet.

Zum Jahresende 2022 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 8 Mrd. Euro. Die Summe setzt sich zusammen aus rund 3,3 Mrd. Euro verwaltetem Immobilienfondsvermögen und weiteren rund 4,7 Mrd. Euro Assets, welche über unsere Immobilien-Tochtergesellschaften für Dritte gemanagt werden.

Das Konzernergebnis vor Steuern für 2022 liegt mit 24,1 Mio. Euro deutlich oberhalb der prognostizierten Bandbreite von 11,0 bis 12,0 Mio. Euro; dementsprechend ist der Vorstand mit dem Ergebnis sehr zufrieden.

Der Konzern befindet sich nach unserer Auffassung in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition, um bestehende und zukünftige Verpflichtungen zu erfüllen und seine strategischen Ziele zu erreichen.

### III. MITARBEITER

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Indem neue Talente gewonnen und langfristig an das Unternehmen gebunden werden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investmentmanager für versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien in Deutschland. Die Hahn Gruppe setzt dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen berücksichtigt.

Um ein starkes Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen zu schaffen, verfügt die Hahn Gruppe über ein Unternehmensleitbild. Wichtiger Ansatzpunkt des kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit“. Zur Erreichung dieses Anspruchs fordert das Unternehmen von jedem Einzelnen ein hohes Qualitätsbewusstsein bei seinem Handeln ein, und bietet im Gegenzug ein motivierendes Arbeitsumfeld und eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 176 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter, inklusive Geschäftsführer und Vorstand, im Konzern tätig (Vorjahr: 168 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter).

### IV. NACHHALTIGKEIT

Der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe baut seit über vier Jahrzehnten auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Investoren, Mieter und Mitarbeiter arbeiten wir kontinuierlich daran, generationenübergreifend Immobilienwerte zu schaffen, die eine attraktive Rendite erwirtschaften, unsere Betreiber in ihrem Erfolg unterstützen und einen Nutzen für die Gesellschaft erbringen.

Die Werte der Hahn Gruppe und unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sind die Grundlage unseres Handelns. Wir integrieren Umwelt, Soziales und Governance (ESG) in unsere Geschäftspraktiken und pflegen den Dialog mit unseren Stakeholdern. Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsengagements setzen wir uns systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und um gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

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

#### Organisation

Im Jahr 2022 haben wir unsere Nachhaltigkeitsagenda konsequent weiterverfolgt. Auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen haben wir Ziele überarbeitet und neue Initiativen begründet. Im Besonderen haben wir einiges unternommen, um unsere ESG-Aktivitäten noch besser im Unternehmen zu integrieren – strategisch und operativ. So sind mittlerweile nicht nur die Steuerungsgremien begründet und klare Verantwortlichkeiten geschaffen worden, sondern es wurden im Immobilien- und Investment Management auf Ebene der Geschäftsführung weitere ESG-Kompetenzen zugeordnet. So integrieren wir systematisch ESG-Kriterien in unsere Geschäfts- und Investments-Prozesse. Diese organisatorische Durchdringung schafft ein natürliches Anreizsystem zur Optimierung. Das Ziel lautet nicht weniger, als „ESG-Exzellenz“ in der Immobilien- und Investmentbranche zu erreichen. Im Sinne der Transparenz und des Stakeholder-Dialogs dokumentieren wir unsere Ansätze und Fortschritte unserer nachhaltigkeitsbezogenen Aktivitäten in einem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht.

Unser Nachhaltigkeitsansatz verfolgt eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer nachhaltigen Optimierung unseres Handelns sowie zu einer ganzheitlichen Verbesserung der ESG-Konformität des Unternehmens wie auch des Portfolios beitragen soll. Im Rahmen einer Nachhaltigkeits-Wesentlichkeitsanalyse haben wir die bedeutendsten Kernthemen für unsere langfristige Nachhaltigkeitsagenda ab-

geleitet. Die daraus hervorgehenden Teilprojekte lassen sich jeweils den Dimensionen Umweltschutz, Soziales und Gesellschaft bzw. Unternehmensführung/Governance zuordnen:

#### Umweltschutz

Für unser gemanagtes Immobilienportfolio stellt Nachhaltigkeit keine Einmalmaßnahme dar, sondern versteht sich als kontinuierlicher Optimierungsprozess im gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Wir sind bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit Klima und Umwelt zu erreichen, da wir in unserer Geschäftstätigkeit in zweifacher Hinsicht einen Einfluss auf die Umwelt ausüben. Zum einen durch unseren eigenen Geschäftsbetrieb und die damit verbundenen Aktivitäten am Unternehmenssitz oder auf Dienstreisen. Zum anderen durch den Betrieb unserer Standorte, bei denen es sich vorrangig um großflächige Gewerbeimmobilien handelt. Aufgrund der baulichen und funktionalen Begebenheiten entsteht insbesondere dort der Hauptanteil des Energieverbrauchs und der freigesetzten CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Zur Forcierung und systematischen Annäherung an das weitgefächerte und komplexe Themenfeld der Nachhaltigkeit auf Unternehmens- und Objektebene haben wir zu Jahresbeginn in Zusammenarbeit mit der Hahn Gruppe die strategische Initiative „Manage-to-Green“ ins Leben gerufen. Neben einer grundlegenden Bestandsanalyse verfolgt die Initiative die Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Steigerung der Energieeffizienz bzw. zur Operationalisierung des Dekarbonisierungspfades unserer Immobilien sowie eine adäquate Verbrauchsdatenerfassung. So streben wir eine ganzheitliche Verringerung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks unseres Bestandsportfolios sowie die Förderung einer Kreislaufwirtschaft an.

#### Soziales und Gesellschaft

Die Hahn Gruppe möchte mit ihren Initiativen einen positiven Beitrag zur Entwicklung ihrer Mitarbeiter und der Gesellschaft leisten. Vor diesem Hintergrund stehen die kontinuierliche und individuelle Mitarbeiterentwicklung, der Mitarbeiterdialog sowie die Gewährleistung von Diversität, Chancengleichheit und Gesundheit im Vordergrund. Gleichzeitig wollen wir an unseren deutschlandweiten Standorten einen positiven Einfluss ausüben: auf die Regionen, in denen wir arbeiten, und an den Standorten, wo wir Immobilien verwalten. Wir unterstützen darüber hinaus wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld oder durch Sachspenden am Unternehmenssitz sowie im regionalen Umfeld der von uns verwalteten Immobilien.

## Unternehmensführung

Der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Unsere Governance fokussiert sich unter anderem auf die grundlegende Einhaltung von Compliance, Datenschutz und gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der EU-Taxonomie. Hierzu zählt beispielsweise die Implementierung von Transparenz- und Reportinganforderungen sowie die Erarbeitung von ESG-orientierten Miet- und Dienstleistungsverträgen. Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime ist Grundlage unseres Handelns in allen Geschäftsprozessen. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

## V. PROGNOSE-, CHANCEN- UND

### RISIKOBERICHT

#### 1. Chancenbericht

Die Hahn Gruppe nimmt eine führende Position als Asset und Investment Manager von versorgungsorientierten Handelsimmobilien am deutschen Markt ein. Der Konzern ist in einer guten Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der unverändert positiven Nachfragesituation in Bezug auf Handelsimmobilieninvestments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chancen- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2023 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

##### 1.1. Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte hat Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2023 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Prognosebericht des Lageberichts beschrieben.

Sollte sich das Umfeld für Einzelhandel und Immobilieninvestments besser entwickeln als erwartet, so könnten unsere kurz- und mittelfristigen Planungen in Bezug auf Umsatz und Ertrag übertroffen werden.

##### 1.2. Chancen durch Portfolioankäufe und -verkäufe

In unserem Kernsegment, den versorgungsorientierten Handelsimmobilien, wird jedes Jahr nur ein begrenztes Volumen an Objekten am Investmentmarkt angeboten. Der Ausblick und die mittelfristigen Planungen unterstellen, dass die Hahn Gruppe mit stetigen Akquisitionsaktivitäten einen gewissen Anteil derjenigen verfügbaren Objekte erwirbt, bei denen die Risiko- und Renditebetrachtung positiv ausfällt.

Sollte sich der Zugang zu einem größeren attraktiv bewerteten Immobilienportfolio ergeben, so könnte dies dazu führen, dass wir das Immobilienvermögen unserer Fondsvehikel schneller ausbauen können als geplant. Dies würde sich positiv auf die Umsatz- und Ertragslage auswirken.

An Investorenzielgruppen ausgerichtete Portfolioverkäufe bieten die Chance Investoren zu erreichen, die erst ab einem bestimmten Volumen investieren und den Verkaufsprozess zu verschlanken. Zudem erzielen Portfolioverkäufe in der Regel einen besseren Verkaufserlös, was sich positiv auf die Ertragslage der Hahn Gruppe und der von ihr verwalteten Investmentvermögen auswirkt.

##### 1.3. Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind teilweise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen haben wir im Ausblick 2023 der Lageberichterstattung dargestellt. Sollten sich die Finanzierungsmöglichkeiten im neuen Geschäftsjahr besser darstellen als angenommen, so könnte dies aufgrund besserer Kreditkonditionen zu einer positiven Abweichung von der geplanten Ertragslage führen.

##### 1.4. Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der Hahn Gruppe basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. In der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien für unsere Investmentvermögen unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor, Asset Manager oder Produktentwickler der Zugang zum Management bedeutender zusätzlicher Immobilienbestände ergeben, so würde dies zu einer positiven Planabweichung führen, die die Umsatz- und Ertragssituation langfristig positiv beeinflussen kann. Diese Art der Zusammenarbeit könnte beispielsweise durch den durch den Ausbau weiterer umfangreicher Management-Mandate für Dritte erfolgen.

##### 1.5. Chancen durch neue Assetklassen

Der Markt der versorgungsorientierten Handelsimmobilien wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein limitierender Faktor sein, so dass möglicherweise die Anbindung weiterer Mixed-Use-Immobilien mit ergänzenden Nutzungsarten eine Chance darstellt, da diese das Produktportfolio der Hahn Gruppe ergänzen bzw. abrunden.

## 2. Risikobericht

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

Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken zu vermeiden oder zu steuern. Unser Geschäftsmodell sichert eine weitgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen. In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, auf eventuelle Planabweichungen durch angemessene Gegenmaßnahmen zu reagieren.

Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens bzw. des Konzerns gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn AG derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

### 2.1. Externe und interne Risiken

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind durchgehend mit Chancen unserer unternehmerischen Tätigkeit verknüpft. Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt und werden stetig im Rahmen eines Risikocontrollings überprüft.

## 2.2. Umfeld- und Branchenrisiken

Als Investmenthaus mit dem Schwerpunkt versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien verstärkt zugenommen. In der Pandemie haben sich der Lebensmitteleinzelhandel und Baumärkte, die den Investmentschwerpunkt und bisher den weitaus überwiegenden Nutzungsanteil der von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilien ausmachen, als krisenfest erwiesen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe im Segment Neugeschäft das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die Hahn Gruppe ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

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

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

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Nachmieter vermittelbar sind. Die Hahn Gruppe verfügt über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko, welches für alle Segmente Auswirkungen hätte, entgegenzusteuern.

Der sich beschleunigende technologische Wandel sowie ein dynamisches Wettbewerbsumfeld verlangen fortlaufend nach einer Überprüfung und Anpassung unserer Herangehensweisen und Methoden. Die Offenheit für Innovationen und die Bereitschaft zur Erneuerung sind für die Hahn Gruppe deshalb feste Bestandteile der Unternehmensstrategie. Die gezielte Förderung von Ideen und Verbesserungsvorschlägen durch die Mitarbeiter wird systematisch im Unternehmen gefördert. Doch Innovationen kommen nicht nur von innen, sondern benötigen beständige Impulse aus dem äußeren Umfeld. Deshalb hat die Hahn Gruppe in den letzten Jahren begonnen, Kontakt zu Innovationsplattformen und Startup-Netzwerken aufzunehmen. Wir tauschen im Rahmen dieser Kollaborationen Ideen aus und erhalten Anregungen für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells. Aktuelle Projekte betreffen die Optimierung der Immobilienverwaltung, Datenmanagement und ESG/Nachhaltigkeit.

Im Hinblick auf die Coronapandemie bestehen derzeit keine nennenswerten Einschränkungen mehr, allerdings sind Folgen in Form von weiterhin anhaltenden Störungen im Bereich der Liefer- und Transportketten spürbar. Der seit über einem Jahr andauernde Krieg in der Ukraine hat zu einer Energiekrise von historischem Ausmaß geführt und die Inflation und als Reaktion der EZB das Zinsniveau stark ansteigen lassen. Es bleibt zu beobachten, wie der damit einhergehende Anstieg der Löhne, Energiekosten, Mieten und Finanzierungskosten sich auf die Einzelhändler und ihre Geschäftsmodelle sowie die Verkehrswerte der Immobilien und die Transaktionspreise auswirkt. Insbesondere aufgrund der Engpasssituation auf den Ankaufsmärkten besteht das Risiko, dass nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisziele, insbesondere die Erzielung der zur Ergebniserreichung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment, umgesetzt werden können.

## 2.3. Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen durch Investmentvermögen oder von eigenen Investitionen der Hahn Gruppe in Mehr- und Minderheitsbeteiligungen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Hahn Gruppe nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung zum gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote birgt das Risiko für die Hahn Gruppe in den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten und somit den Erwerb und die Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken. Um diesem Risiko zu begegnen, baut die Hahn Gruppe ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern weiter aus und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements, das in das Portfolio- und Risikomanagement der Investmentvermögen und der Hahn Gruppe eingebunden ist, um negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentvermögen und des Konzerns zu vermeiden.

## 2.4. 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 Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und deren operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung und damit dem unmittelbaren Risiko eines Ausfalls von Verwaltungsvergütungen.

## 2.5. Sonstige Ausfallrisiken

Die Hahn Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner, im Wesentlichen Immobilienfonds, ihren Verpflichtungen nicht nachkommen können. Diese Verpflichtungen bestehen hauptsächlich in der Begleichung von Forderungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet. Die Hahn Gruppe erfasst und überwacht das Kreditrisiko sowie die „Assets under Management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für sonstige Ausfallrisiken genutzt werden kann.

## 2.6. Liquiditätsrisiko

Vorrangiges Ziel der Hahn Gruppe ist es sicherzustellen, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit in Zukunft die Schulden-tilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben. Die Hahn Gruppe steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität.

Die Hahn Gruppe überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines der Größe der Organisation angemessenen Liquiditätsplanungs-Tools. Die Simulation der Liquiditätslage zeigt auch ohne weiteres Neugeschäft im Prognosezeitraum keinerlei Unterdeckungen.

Hinsichtlich der von der Hahn Gruppe unterhaltenen Bank-einlagen besteht das Risiko, dass bei Ausfall der Banken Ein-lagen nicht, nicht vollständig oder nur mit Verzögerung zu-rückgezahlt werden können. Diesem Risiko begegnet die Hahn Gruppe dadurch, dass Einlagen nur bei sorgfältig aus-gewählten öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten erfolgen oder bei Genossenschaftsbanken, die der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlichen freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deut-schen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) angeschlossen sind. Des Weiteren erfolgt ein fortlaufendes Monitoring der Bankenratings.

## 2.7. Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines von der Hahn Gruppe verwalteten Investmentvermögens haben kann. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität/ Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise durch Extremwetterereignisse physische Schäden an der Immobilie auftreten, politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen. Weiterhin können politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen, oder gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostategie im Risiko- und Portfoliomanagement verankert.

## 2.8. Risiken der Informationssicherheit

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

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

Die Position des betrieblichen Datenschutzbeauftragten ist auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden. Die Regelungen der DSGVO werden entsprechend umgesetzt.

## 2.9. Personalrisiken

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

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

## 2.10. Compliance-Risiken

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

## 2.11. Rechtssituation und Risiken aus Gesetzesänderungen

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Hahn Gruppe Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Prospekthaftungstatbeständen oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die Hahn Gruppe bildet für aus Rechtsstreitigkeiten und Verfahren erwachsende Risiken Rückstellungen, wenn

- (a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht,
- (b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen und
- (c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann.

Darüber hinaus haben die operativen Gesellschaften der Hahn Gruppe eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entsprechen.

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

Durch Steuersatzänderungen bzw. eine Änderung der Steuerbemessungsgrundlage kann sich der Steueraufwand für den Konzern zukünftig erhöhen. Auch können sich steuerliche Veränderungen nachteilig auf die Immobilientransaktionskosten auswirken und damit die Beschaffung neuer Objekte erschweren.

## 2.12. Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

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

## 2.13. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Konzernrechnungslegungsprozesses

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

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des (Konzern-) Abschlusses werden vom Bereich Rechnungswesen definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Die Konzernbuchhaltung ist von der Buchhaltung der konsolidierten Unternehmen personell getrennt. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen wird zum einen die klare Zuständigkeit für die einzelnen Abschlusserstel-

lungstätigkeiten sichergestellt, zum anderen werden Kontrollprozesse wie beispielsweise das 4-Augen-Prinzip gefördert. Die Zusammenführung der Geschäftsdaten im Rahmen der Konzernberichterstattung erfolgt durch ein zentrales, IT-basiertes Konsolidierungssystem, in das alle konsolidierten Konzernunternehmen der Hahn Gruppe eingebunden sind. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt, der von den einbezogenen Unternehmen anzuwenden ist.

Der personelle Umfang der Buchhaltung des Konzerns und der konsolidierten Einzelunternehmen entspricht den Bedürfnissen der Hahn Gruppe an eine qualitativ hochwertige interne und externe Berichterstattung. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt.

Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten als auch durch externe Fortbildungsmaßnahmen über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-) Rechnungslegung unterliegt einerseits der Leitung des Rechnungswesens, die die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und der Leitung Rechnungswesen erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

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

## 2.14. Gesamtbewertung der Risikosituation

Neben der wirtschaftlichen Entwicklung und der Entwicklung des Steuersystems werden das Risiko der Produktverfügbarkeit und die wachsende Anzahl von Fondsanbietern im Segment versorgungsorientierter Einzelhandel als die dominantesten Risiken gesehen.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht der Vorstand davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatsbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden. Allerdings bleibt zu beobachten, wie sich die Inflation und das gestiegene Zinsniveau bzw. die damit einhergehenden Folgen wie der Anstieg der Löhne, Energiekosten, Mieten und Finanzierungskosten auf die Einzelhändler und ihre Geschäftsmodelle, die Verkehrswerte der Immobilien und die Transaktionspreise sowie das Nachfrageverhalten der Investoren auf die Produkte der Hahn Gruppe auswirkt.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand und das Management jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Das Risikodeckungspotential hat sich infolge der Erwirtschaftung positiver Ergebnisse bei gleichzeitig restriktiver Ausschüttungspolitik erhöht. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken und gegenüber dem Vorjahr keine grundlegenden Änderungen der Risikolage vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn AG derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

### 3. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Folgende Quellen werden dabei zu Rate gezogen: Die Vorschriften der IFRS, Verlautbarungen anderer Standardsetter und anerkannte Branchenpraktiken. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen. Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegenden Quellen kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, neutral, vorsichtig und vollständig sind und die geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiederzugeben.

### 4. Prognosebericht

Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den nachfolgend dargestellten Konjunkturberichten dargelegt ist. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass sich die pandemische Lage gegenüber dem jetzigen Zustand und der Russland – Ukraine Konflikt nicht weiter verschärfen. Kommt es pandemiebedingt, auf Grund einer Ausweitung des Russland – Ukraine Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten oder aufgrund sonstiger Ereignisse zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe negativ beeinflussen.

Der Vorstand der Hahn Gruppe erwartet, dass das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments hoch bleiben wird. Auch bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem realen Wirtschaftswachstum von 0,2 Prozent für das Jahr 2023. Es wird erwartet, dass die Löhne und Gehälter in diesem Jahr um durchschnittlich 5,2 Prozent ansteigen werden. Für das Jahr 2023 wird ein Rückgang der Inflationsrate auf 6,0 Prozent prognostiziert, welcher teilweise auf die Energiekosten-Entlastungsprogramme der Bundesregierung zurückzuführen sein dürfte.<sup>14</sup>

Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet für 2023, dass eine verhaltene Konsumstimmung und sinkende Realeinkommen die Umsätze im deutschen Einzelhandel negativ beeinträchtigen werden. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 2,0 Prozent. Preisbereinigt wird ein Umsatzrückgang von 3,0 Prozent erwartet. Gemäß Prognose soll der Onlinehandel auch real wachsen, wobei die voraussichtliche Wachstumsrate von 4,0 Prozent voraussichtlich nicht an die Dynamik früherer Jahre anknüpfen kann.<sup>15</sup>

Für 2023 ist mit einem stabilen Finanzierungsumfeld zu rechnen. Die Commerzbank rechnet damit, dass die EZB bis zum Frühjahr 2023 den Leitzins auf 3,25 Prozent anheben und danach für eine längere Zeit pausieren wird. Im Markt für festverzinsliche Wertpapiere rechnet das Institut im Jahresverlauf mit wieder sinkenden Renditen.<sup>16</sup>

Für den Immobilieninvestmentmarkt erwartet der Investmentmakler CBRE, dass ab Mitte 2023 eine stetige Erholung des deutschen Markts einsetzen wird. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Immobilienrenditen angesichts höherer Finanzierungskosten und gestiegener Renditen für Alternativenanlagen auf einem neuen Niveau eingependelt haben werden.<sup>17</sup> Der Investmentmakler BNP Paribas erwartet trotz dieser Stabilisierung auf Jahressicht einen leichten Rückgang des Transaktionsvolumens.<sup>18</sup>

#### 4.1. Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft rechnet die Hahn Gruppe in 2023 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem beurkundeten Neuvolumen von rd. 275 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird durch externe anzubindende Objekte erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, zwei Publikums-AIF mit einem Fondsvolumen von insgesamt mindestens 50 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2023 wird auf Basis dieser Annahmen ein Deckungsbeitrag vor Steuern im Neugeschäftssegment zwischen 5,0 und 6,0 Mio. Euro erwartet.

#### 4.2. Segment Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für wiederkehrende und einmalige Managementerträge. Bedingt durch den Verkauf des aus 13 Fachmarktzentren bestehenden Investmentportfolios für den institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund ist für 2023 zunächst von einem Rückgang des verwalteten Immobilienfondsvermögens auszugehen. Die Hahn Gruppe strebt auf Grundlage der geplanten Neuinvestitionen sowie einer weiteren Ausweitung der Wertschöpfungskette in diesem Segment mittelfristig eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an.

Der Vorstand rechnet für 2023 in diesem Segment mit einem Deckungsbeitrag vor Steuern in einer Bandbreite zwischen 14,0 und 15,0 Mio. Euro.

#### 4.3. Segment Beteiligungen

Die Ertragsentwicklung im Segment Beteiligungen steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Investitionsstrategie. Der Vorstand der Hahn AG erwartet in diesem Segment einen Deckungsbeitrag vor Steuern in 2023 zwischen 2,0 und 3,0 Mio. Euro.

#### 4.4. Konzern

Der Vorstand der Hahn AG erwartet auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente und unter Einbezug der auf Holdingebene anfallenden Gemeinkosten für 2023 ein Ergebnis vor Steuern von rund 10,0 Mio. Euro. Sollte der Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes 2023 durch Immobilieninvestitionen in der geplanten Größenordnung nicht möglich machen, und somit eine Erzielung der zur Ergebnisreicherung notwendigen Einmalerträge im Neugeschäftssegment nicht umgesetzt werden können, ist eine auch deutliche Unterschreitung der Ergebnisprognose nicht ausgeschlossen.

## VI. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN

### VERTRETER

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Bergisch Gladbach, 24. März 2023

Der Vorstand



Thomas Kuhlmann  
-Vorstandsvorsitzender-



Daniel Löhken  
- Mitglied des Vorstands -

<sup>14</sup> Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung, Januar 2023

<sup>15</sup> HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2023

<sup>16</sup> Commerzbank Research-Paper vom 9. Februar 2023

<sup>17</sup> CBRE Pressemitteilung vom 31. Januar 2023

<sup>18</sup> BNP Paribas Investmentmarkt Deutschland Q4/2022

# KONZERNABSCHLUSS

## 2022

### Konzernstruktur

#### HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



### Konzern-Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2022

Angaben in EUR	2022	2021	Anhang
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	70.671.511	59.401.501	
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-63.457.188	-53.310.178	
<b>Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>7.214.323</b>	<b>6.091.323</b>	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	51.437.294	24.277.326	[2]
Sonstige Umsatzerlöse	5.259.463	6.833.797	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	666.755	948.711	[4]
Erträge aus Ausschüttungen	3.117.587	1.758.963	[5]
Sonstige betriebliche Erträge	977.066	1.764.251	[6]
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-10.803.374	-2.176.017	[7]
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	0	-576.645	[8]
Personalaufwand	-21.623.067	-16.054.826	[9]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.212.822	-1.406.668	[10]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.074.594	-6.968.264	[11]
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>	<b>26.958.631</b>	<b>14.491.951</b>	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-340.647	-420.054	
Finanzerträge	33.642	41.999	
Finanzaufwendungen	-3.076.932	-3.160.962	[12]
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	510.353	781.458	[13]
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>24.085.047</b>	<b>11.734.392</b>	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.946.276	-4.140.893	[14]
<b>Periodenergebnis</b>	<b>15.138.771</b>	<b>7.593.499</b>	
Davon entfallen auf: Anteilseigner des Mutterunternehmens	15.013.931	7.460.542	
Nicht beherrschende Anteile	124.840	132.957	
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>15.138.771</b>	<b>7.593.499</b>	
Davon entfallen auf: Anteilseigner des Mutterunternehmens	15.013.931	7.460.542	
Nicht beherrschende Anteile	124.840	132.957	

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022

Angaben in EUR	31.12.2022	31.12.2021	Anhang
<b>Aktiva</b>			
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Sachanlagen	5.899.334	6.149.279	[15]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	590.700	590.700	[16]
Immaterielle Vermögenswerte	2.188.600	1.971.735	[17]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	6.198.570	554.141	[18]
Forderungen gegen nahestehende Personen	400.000	1.480.000	[19]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	19.807.164	22.238.782	[20]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.371.137	2.350.466	[21]
Latente Steueransprüche	1.497.126	2.538.253	[22]
	<b>38.952.631</b>	<b>37.873.356</b>	
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	59.255.204	78.079.963	[23]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	16.886.495	10.762.221	[24]
Geleistete Anzahlungen auf erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	1.090.922	
	<b>76.141.699</b>	<b>89.933.106</b>	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.553.361	6.292.935	[25]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	23.604	[26]
Forderungen aus Ertragsteuern	316.330	180.417	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.025.795	1.481.191	[27]
Sonstige übrige Vermögenswerte	956.637	665.059	
	<b>29.852.123</b>	<b>8.643.206</b>	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	33.509.650	24.985.050	[28]
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	252.034	115.438	[29]
	<b>139.755.506</b>	<b>123.676.800</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>178.708.137</b>	<b>161.550.156</b>	

Angaben in EUR	31.12.2022	31.12.2021	Anhang
<b>Passiva</b>			
<b>EIGENKAPITAL</b>			[30]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	45.176.392	33.932.875	
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>66.459.444</b>	<b>55.215.927</b>	
Nicht beherrschende Anteile	148.630	133.803	
	<b>66.608.074</b>	<b>55.349.730</b>	
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600.000	6.600.000	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	39.275.039	38.241.552	[32]
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.759.989	6.239.080	[22]
	<b>53.635.028</b>	<b>51.080.632</b>	
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.310.392	749.036	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	2.270.316	1.096.806	[33]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	4.511.871	5.027.247	
Rückstellungen	5.867.000	1.939.775	[34]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.117.356	29.896.111	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11.896.347	12.304.884	[35]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	3.176.154	2.903.875	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	2.315.599	1.202.060	[36]
	<b>58.465.035</b>	<b>55.119.794</b>	
	<b>112.100.063</b>	<b>106.200.426</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>178.708.137</b>	<b>161.550.156</b>	

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

### Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand 1. Januar 2021	13.001	8.282	682	28.781	29.463	50.746	137	50.883
Periodenergebnis	0	0	0	7.460	7.460	7.460	133	7.593
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	7.460	7.460	7.460	133	7.593
Dividendenaus-schüttungen	0	0	0	-2.990	-2.990	-2.990	-136	-3.126
Stand 31. Dezember 2021	13.001	8.282	682	33.251	33.933	55.216	134	55.350

### Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

Angaben in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand 1. Januar 2022	13.001	8.282	682	33.251	33.933	55.216	134	55.350
Periodenergebnis	0	0	0	15.014	15.014	15.014	125	15.139
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	15.014	15.014	15.014	125	15.139
Dividendenaus-schüttungen	0	0	0	-3.771	-3.771	-3.771	-110	-3.881
Stand 31. Dezember 2022	13.001	8.282	682	44.494	45.176	66.459	149	66.608

## Konzernkapitalflussrechnung\*

Angaben in TEUR	2022	2021
<b>Periodenergebnis</b>	<b>15.139</b>	<b>7.593</b>
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-667	-949
Erträge aus Ausschüttungen	-3.118	-1.759
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	11	9
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.213	1.406
Finanzerträge	-34	-42
Finanzaufwendungen	3.077	3.161
Tatsächliche Steueraufwendungen	6.384	4.336
Latente Steueraufwendungen	2.562	-193
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	-12	-216
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Anteile an Immobilienfonds	4.011	-20.355
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-2.779	-1.060
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	-21.073	452
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	9.287	1.293
Gezahlte Zinsen	-3.077	-3.068
Erhaltene Zinsen	34	42
Gezahlte Steuern	-6.428	-4.955
Erhaltene Steuern	180	435
Erhaltene Ausschüttungen	8.877	8.535
<b>Mittelzu-/abfluss aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.588</b>	<b>-5.335</b>
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-364	-147
Einzahlungen aus immateriellen Vermögenswerten	0	0
Auszahlungen für Sachanlagen	-1.071	-303
Einzahlungen aus Sachanlagen	0	0
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	0	0
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	0	0
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	1.080	646
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-86	-150
<b>Mittelab-/zufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-441</b>	<b>46</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	0	0
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	0	-490
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-741	-763
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-3.771	-2.990
An die nicht beherrschenden Anteile gezahlte Dividenden	-110	-136
Auszahlungen für die Aufstockung einer Mehrheitsbeteiligung	0	0
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.622</b>	<b>-4.379</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>8.525</b>	<b>-9.668</b>
<b>Finanzmittelfonds 01.01.</b>	<b>24.985</b>	<b>34.653</b>
<b>Finanzmittelfonds 31.12</b>	<b>33.510</b>	<b>24.985</b>

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

# KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2022

## I. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Der Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochterunternehmen (im Folgenden „Hahn Gruppe“, „Konzern“ oder „Gruppe“) für das Geschäftsjahr 2022 ist am 31. März 2023 zur Veröffentlichung durch den Vorstand an den Aufsichtsrat vorgesehen.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (im Folgenden „Hahn AG“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Köln (HRB 46697), ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen. Die Hahn Gruppe konzipiert und verwaltet über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

Informationen über die Konzernstruktur werden unter V. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VII. [26], VII. [33] sowie IX.1. dargestellt.

## II. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

### 1. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind finanzielle Vermögenswerte, welche ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis oder ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden sowie als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt als Bestandteil der Erläuterungen der angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, welcher ebenso die funktionale Währung des Mutterunternehmens darstellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet, wodurch sich Rundungsdifferenzen von +/- 1 TEUR ergeben können.

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

### 2. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – Geänderte Standards und Interpretationen

Die Gesellschaft hat im aktuellen Geschäftsjahr neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen erstmalig angewandt.

Folgende neuen bzw. geänderten Standards und Rechnungslegungsmethoden waren ab dem 1. Januar 2022 anzuwenden:

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

Ein belastender Vertrag ist ein Vertrag, bei dem die unvermeidbaren Kosten (d. h. die Kosten, die der Konzern nicht vermeiden kann, weil er den Vertrag hat) zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen höher sind als der erwartete wirtschaftliche Nutzen.

Mit den Änderungen wird präzisiert, dass ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend oder verlustbringend ist, direkt zurechenbare Kosten im Zusammenhang mit der Erfüllung von Verträgen über die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen einschließlich zusätzlicher Kosten (z. B. direkter Lohn- und Materialkosten) und weiterer Kosten, die sich unmittelbar auf Tätigkeiten zur Vertragserfüllung beziehen (z. B. planmäßige Abschreibung von Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung, die zur Vertragserfüllung genutzt werden, und Kosten für Organisation und Überwachung der Vertragserfüllung), zu berücksichtigen hat. Allgemeine Verwaltungskosten stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Vertrag und fallen somit nicht unter die Vertragserfüllungskosten, es sei denn, eine Weiterbelastung an den Kunden ist im Vertrag ausdrücklich vorgesehen.

#### Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept

Mit den Änderungen wird der Verweis auf eine frühere Fassung des Rahmenkonzepts des IASB durch einen Verweis auf die im März 2018 veröffentlichte aktuelle Fassung ersetzt, ohne deren bestehende Regelungen signifikant zu ändern.

Mit den Änderungen wird darüber hinaus eine Ausnahmeregelung in Bezug auf die Grundsätze für den Ansatz in IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse eingeführt, um zu vermeiden, dass sog. Day-2-Gewinne oder -Verluste bei Schulden und Eventualverbindlichkeiten entstehen, die in den Anwendungsbereich von IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen oder IFRIC 21 Abgaben fielen, wenn sie gesondert eingegangen würden. Gemäß der Ausnahmeregelung müssen Unternehmen die Kriterien von IAS 37 bzw. IFRIC 21 anstelle des Rahmenkonzepts anwenden, um zu bestimmen, ob zum Erwerbszeitpunkt eine gegenwärtige Verpflichtung besteht.

Schließlich wird mit den Änderungen ein neuer Paragraph in IFRS 3 aufgenommen, in dem präzisiert wird, dass Eventualforderungen zum Erwerbszeitpunkt nicht anzusetzen sind.

Diese Änderungen hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da es während des Berichtszeitraums keine Eventualforderungen, Schulden oder Eventualverbindlichkeiten gab, die in den Anwendungsbereich dieser Änderungen fallen.

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

Gemäß den Änderungen ist es Unternehmen nicht mehr gestattet, Erlöse aus dem Verkauf von Gegenständen, die produziert werden, während eine Sachanlage zu ihrem Standort und in den Zustand gebracht wird, der erforderlich ist, damit sie in der vom Management beabsichtigten Weise genutzt werden kann, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieser Sachanlage abzuziehen. Stattdessen sind diese Erlöse zusammen mit den Herstellungskosten der Gegenstände in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

#### Änderung an IFRS 1: Erstanwendung durch ein Tochterunternehmen

Die Änderung gestattet einem Tochterunternehmen, das Paragraph D16(a) des IFRS 1 anwendet, kumulierte Umrechnungsdifferenzen auf der Grundlage der im Konzernabschluss des Mutterunternehmens ausgewiesenen Beträge zu bewerten, ausgehend von dem Zeitpunkt, zu dem das Mutterunternehmen auf IFRS umgestellt hat.

Dies gilt jedoch nur, wenn keine Anpassungen für Konsolidierungsvorgänge und die Auswirkungen des Unternehmenszusammenschlusses, bei dem das Mutterunternehmen das Tochterunternehmen erworben hat, vorgenommen wurden. Diese Änderung gilt auch für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die IFRS 1.D16(a) anwenden.

Diese Änderung hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern kein Erstanwender ist.

#### Änderung an IFRS 9: Gebühren beim 10-Prozent-Barwerttest vor Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten

Durch die Änderung wird klargestellt, welche Gebühren ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob die Bedingungen einer neuen oder modifizierten finanziellen Verbindlichkeit wesentlich von denjenigen der ursprünglichen finanziellen Verbindlichkeit abweichen, zu berücksichtigen hat. Es sind nur solche Gebühren einzubeziehen, die zwischen dem Kreditnehmer und dem Kreditgeber gezahlt oder erhalten wurden, einschließlich solcher, die entweder vom Kreditnehmer oder vom Kreditgeber im Namen des jeweils anderen gezahlt oder erhalten wurden. Für IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung gibt es keinen vergleichbaren Änderungsvorschlag.

#### Änderung an IAS 41: Besteuerung bei Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert

Mit der Änderung entfällt die Vorschrift in Paragraph 22 des IAS 41, wonach steuerliche Zahlungsströme bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts von biologischen Vermögenswerten nicht zu berücksichtigen sind.

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

### 3. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und die Abschlüsse ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2022.

Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt, d. h. ab dem Zeitpunkt, an dem der Konzern die Beherrschung erlangt, vollkonsolidiert. Die Konsolidierung endet, sobald diese Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Eine Beherrschung liegt dann, und nur dann vor, wenn das Konzern-Mutterunternehmen

- die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen besitzt (d. h. die Konzern-Mutter besitzt aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- einer Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen ausgesetzt wird und
- die Fähigkeit besitzt, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die eigenen Rückflüsse aus dem Engagement des Beteiligungsunternehmens beeinflusst werden.

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

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

Ergeben sich aus Sachverhalten und Umständen Hinweise, dass sich eines oder mehrere der drei Beherrschungselemente verändert haben, muss der Konzern erneut prüfen, ob er ein Beteiligungsunternehmen beherrscht. Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurden, werden ab dem Tag, an dem der Konzern die Beherrschung über das Tochter-

unternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst.

Grundsätzlich haben alle Tochtergesellschaften den gleichen Abschlussstichtag. Bei Bedarf werden Anpassungen an den Abschlüssen von Tochterunternehmen vorgenommen, um deren Rechnungslegungsmethoden an die des Konzerns anzugleichen. Alle konzerninternen Vermögenswerte und Schulden, Eigenkapital, Erträge und Aufwendungen, die zwischen Konzernunternehmen stattfinden, werden ebenso wie ein gegebenenfalls entstehender Zwischengewinn, bei der Konsolidierung vollständig eliminiert.

Eine Veränderung der Beteiligungshöhe an einem Tochterunternehmen ohne Verlust der Beherrschung wird als Eigenkapitaltransaktion bilanziert.

Verliert der Konzern die Beherrschung über das Tochterunternehmen, so erfolgt eine Ausbuchung der damit verbundenen Vermögenswerte (einschließlich dem zugehörigen Geschäfts- oder Firmenwert), Schulden und nicht beherrschenden Anteile. Jeder daraus entstehende Gewinn oder Verlust wird in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt. Jede zurückbehaltenene Beteiligung wird zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

### 4. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

#### 4.1. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs bemessen sich als Summe der übertragenen Gegenleistung, bewertet mit dem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt, und der nicht beherrschenden Anteile am erworbenen Unternehmen. Bei jedem Unternehmenszusammenschluss entscheidet der Konzern, ob er die Anteile ohne beherrschenden Einfluss am erworbenen Unternehmen zum beizulegenden Zeitwert oder zum entsprechenden Anteil des identifizierbaren Nettovermögens des erworbenen Unternehmens bewertet. Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Aufwand erfasst und als Verwaltungskosten ausgewiesen.

Erwirbt der Konzern einen Vermögenswert oder eine Gruppe von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 bilden, werden die einzelnen erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden identifiziert und mit den anteiligen Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten werden den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Eine solche Transaktion oder ein solches Ereignis führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert.

Ob Vereinbarungen über bedingte Zahlungen an verkaufende Anteilseigner als bedingte Gegenleistung bei einem Unternehmenszusammenschluss gelten oder als separate Transaktionen angesehen werden, wird von der Art der Vereinbarungen abhängig gemacht. Zur Beurteilung der Art der Vereinbarung werden die Gründe herangezogen, warum der Erwerbsvertrag eine Bestimmung für bedingte Zahlungen enthält, wer den Vertrag eingeleitet hat und wann die Vertragsparteien den Vertrag abgeschlossen haben.

Die Bedingungen der fortgesetzten Beschäftigung der Anteilseigner, welche Teile ihrer bestehenden Beteiligungen veräußert haben und der Mitarbeiter, die in Schlüsselpositionen bleiben, werden als Indikator für den wirtschaftlichen Gehalt einer bedingten Entgeltvereinbarung gedeutet. Die entsprechenden Bedingungen einer fortgesetzten Beschäftigung können in einem Anstellungsvertrag, Erwerbsvertrag oder sonstigem Dokument enthalten sein. Eine bedingte Entgeltvereinbarung, in der die Zahlungen bei einer Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses automatisch verfallen, ist als eine Vergütung für Leistungen nach dem Zusammenschluss anzusehen und wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Personalaufwand der jeweiligen Periode ausgewiesen.

Bei sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen wird der vom Erwerber zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu bestimmt und der daraus resultierende Gewinn oder Verlust erfolgswirksam erfasst. Anschließend wird er bei der Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwerts berücksichtigt.

Vor dem Erwerbszeitpunkt im sonstigen Ergebnis erfasste Wertänderungen an den zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltenen Eigenkapitalanteil werden, wenn die Gesellschaft die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt, in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht und unter dem Posten Wertänderungen an finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gesamtgegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren neubewerteten Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. vorgenommener außerplanmäßiger Wertminderungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß profitieren werden. Dies gilt un-

abhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des erworbenen Unternehmens diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Im Hinblick auf den Wertminderungstest wird auf VII. [17] verwiesen.

Wenn ein Geschäfts- oder Firmenwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnet wurde und ein Geschäftsbereich dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbereich zuzurechnende Geschäfts- oder Firmenwert als Bestandteil des Buchwerts des Geschäftsbereichs bei der Ermittlung des Ergebnisses aus der Veräußerung dieses Geschäftsbereichs berücksichtigt. Der Wert des veräußerten Anteils des Geschäfts- oder Firmenwerts wird – vorbehaltlich abweichender Sachverhaltsmerkmale – auf der Grundlage der relativen Werte des veräußerten Geschäftsbereichs und des verbleibenden Teils der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt.

Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens die übertragene Gesamtgegenleistung, beurteilt der Konzern erneut, ob er alle erworbenen Vermögenswerte und alle übernommenen Schulden richtig identifiziert hat, und er überprüft die Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, die zum Erwerbszeitpunkt ausgewiesen werden müssen. Sofern der beizulegende Zeitwert weiterhin über der übertragenen Gesamtleistung liegt, wird der resultierende Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt im Periodenergebnis erfasst.

#### 4.2. Anteile an assoziierten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei welchem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. In der Folge erhöht oder vermindert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Eigentümers an den Änderungen des Nettovermögens des assoziierten Unternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt. Der mit dem assoziierten Unternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens. Änderungen des sonstigen Ergebnisses dieser Betei-

ligungsunternehmen werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen eliminiert.

Der Gesamtanteil des Konzerns am Ergebnis eines assoziierten Unternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ dargestellt und stellt das Ergebnis nach Steuern und Anteilen ohne beherrschenden Einfluss an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens dar.

Die Abschlüsse des assoziierten Unternehmens werden zum gleichen Abschlussstichtag aufgestellt wie der Abschluss des Konzerns. Soweit erforderlich, werden Anpassungen an konzernweitliche Rechnungslegungsmethoden vorgenommen.

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen und dem Buchwert ermittelt und unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ erfolgswirksam erfasst. Beim Wertminderungstest werden die erwarteten Cashflows der Berechnung des Nutzungswerts zugrunde gelegt, die nach Abstimmung mit der aktuellen Kenntnislage durch die Gesellschaft in den nächsten Perioden noch erwirtschaftet werden können. Da in der Regel die Anhaltspunkte für eine Wertminderung mit einer Reduzierung oder dem Ausbleiben von Cashflows in naher Zukunft verbunden sind, werden Abzinsungssätze und Wachstumsraten in der Schätzung nicht einkalkuliert.

Um zu ermitteln, ob Indikatoren dafür vorliegen, dass die Anteile an assoziierten Unternehmen in ihrem Wert gemindert sind, werden die Vorschriften des IAS 28.41A ff. herangezogen. Sofern ein Wertminderungstest vorzunehmen ist, wird der Beteiligungsbuchwert (inklusive Geschäfts- oder Firmenwert) nach den Vorschriften des IAS 36 auf Werthaltigkeit getestet. Dazu wird der erzielbare Betrag, d.h. der höhere Betrag aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, der Beteiligung mit ihrem Beteiligungsbuchwert verglichen. Der ermittelte Wertminderungsbedarf wird gegen den Beteiligungsbuchwert verrechnet. Eine Aufteilung des Wertminderungsaufwands auf die im Buchwert des Anteils enthaltenen Vermögenswerte einschließlich Geschäfts- oder Firmenwert wird nicht vorgenommen. Sofern der erzielbare Betrag in Folgejahren wieder ansteigt, wird in Übereinstimmung mit IAS 36 eine Wertaufholung vorgenommen. Die Wertaufholung kann dabei auch den rein rechnerisch auf den Geschäfts- oder Firmenwert entfallenden Anteil beinhalten.

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem das Unternehmen kein assoziiertes Unternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist.

Behält der Konzern einen Anteil am ehemaligen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zurück und stellt dieser Anteil einen finanziellen Vermögenswert im Sinne des IFRS 9 dar, so wird er zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung mit seinem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Differenz zwischen dem vorherigen Buchwert des assoziierten Unternehmens zum Zeitpunkt der Beendigung der Equity-Methode und dem beizulegenden Zeitwert eines zurückbehaltenen Anteils und jeglichen Erlösen aus dem Abgang eines Teils der Anteile an dem assoziierten Unternehmen ist bei der Bestimmung des Veräußerungsgewinns/-verlusts zu berücksichtigen. Zusätzlich bilanziert der Konzern alle bezüglich dieses assoziierten Unternehmens bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beträge so, wie es verlangt würde, wenn das assoziierte Unternehmen direkt die Vermögenswerte oder Schulden verkauft hätte. Demzufolge ist bei Beendigung der Equity-Methode ein Gewinn oder Verlust, der vom assoziierten Unternehmen bislang im sonstigen Ergebnis erfasst und bei Verkauf der Vermögenswerte oder Schulden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert würde, vom Konzern aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern.

Sofern sich die Beteiligungsquote des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen ändert, aber der Konzern weiterhin die Equity-Methode anwendet, wird der Teil des zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinns oder Verlusts, der auf die Verringerung der Beteiligungsquote entfällt, aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert, falls dieser Gewinn oder Verlust bei der Veräußerung der dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert werden müsste. Der Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung als auch die erhaltene Gegenleistung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden“ ausgewiesen und gesondert im Anhang erläutert.

#### 4.3. Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

Der Konzern gliedert seine Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz in kurz- und langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden. Ein Vermögenswert ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder

- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswerts zur Erfüllung einer Verpflichtung sind für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

- die Erfüllung der Schuld innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird,
- die Schuld primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Erfüllung der Schuld innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht zur Verschiebung der Erfüllung der Schuld um mindestens zwölf Monate nach dem Abschlussstichtag hat.

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft. Latente Steueransprüche und -schulden werden immer als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

#### 4.4. Ertragsrealisierung

Erlöse aus Verträgen mit Kunden werden erfasst, wenn die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wird. Die Erfassung erfolgt in Höhe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

#### Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen

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

Die im Rahmen der Konzeptionserstellung eines Immobilienfonds anfallenden Erträge gelten in Abhängigkeit von der vertraglichen Gestaltung mit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes oder der Vollendung der mehrheitlichen Platzierung der zum Verkauf stehenden Anteile als realisiert.

Der Erlös bei der direkten Veräußerung von Immobilien (asset-deal) wird dann erfasst, wenn der Käufer die Verfügungsgewalt über die Immobilie erlangt. Die Verfügungsgewalt geht dann

über, wenn der Käufer die Nutzung über die Immobilie zu bestimmen hat und den Nutzen daraus zieht (bspw. Zahlungsströme).

Aus Konzernsicht stellt die vollständige Veräußerung von Anteilen einer als Tochterunternehmen vollkonsolidierten immobilienführenden Gesellschaft eine entgeltliche Übertragung aller enthaltenen Vermögenswerte und Schulden dar. Kern der Transaktion ist die Veräußerung der in dieser Gesellschaft eingebetteten Einzelhandelsimmobilie. Bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an diesen Immobilienfonds werden demzufolge in Höhe der veräußerten Immobilienwerte Umsatzerlöse ausgewiesen.

Die bei nicht vollständigem Verkauf der Anteile an immobilienführenden Tochterunternehmen im Rahmen der Entkonsolidierung zum Fair Value erfassten verbleibenden Anteile werden bei einem maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des IFRS 5 gegeben sind (vgl. 4.16. dieses Abschnitts). Sofern diese verbleibenden Anteile keinen maßgeblichen Einfluss begründen, werden diese unter der Position „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Im Weiteren weist die Hahn Gruppe zudem Anteile an Investmentfonds nach IFRS 5 aus, bei denen ein maßgeblicher Einfluss vorliegt und der Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird.

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

#### Mieterträge

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

#### Erträge aus Ausschüttungen

Beteiligungserträge werden mit der Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst; das ist grundsätzlich der Zeitpunkt, an dem die Anteilseigner die Dividende beschließen. Bei Investment Gesellschaften (Investment KG), die durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden, ist der Zeitpunkt der Entscheidung dieser maßgeblich. Diese werden als Beteiligungsertrag erfasst, wenn die ausschüttende Gesellschaft die Dividende aus realisierten Ergebnissen erwirtschaftet hat. Wenn es sich bei den Entnahmen aus der Gesellschaft nicht um realisierte Ergebnisse oder Gewinnrücklagen handelt, werden diese Einzahlungen bei der zu erfassenden Unternehmensgesellschaft als Minderung des Beteiligungswertes erfasst.

#### Erbringung von Dienstleistungen

Managementgebühren für Serviceleistungen werden über die Laufzeit der jeweiligen Leistung vereinnahmt. Einmalvergütungen, die durch die Kommanditisten bzw. die Fonds zum Zeitpunkt des Abschlusses der jeweiligen Servicevereinbarung zu leisten sind, werden in Höhe des Transaktionspreises ertragswirksam erfasst, sofern durch die Hahn Gruppe eine separat identifizierbare Leistung erbracht wird.

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

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

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

#### Zinserträge und -aufwendungen

Bei allen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten werden Zinserträge und Zinsaufwendungen anhand der Effektivzinssatzmethode erfasst; dabei handelt es sich um den ursprünglichen Kalkulationszinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die erwartete Laufzeit des Finanzinstruments oder gegebenenfalls eine kürzere Periode exakt auf den Nettobuchwert des finanziellen Vermögenswerts oder der finanziellen Verbindlichkeit abgezinst werden. Zinserträge und -aufwendungen werden im Periodenergebnis als Teil der Finanzerträge bzw. -aufwendungen (Finanzergebnis) ausgewiesen.

#### 4.5. Steuern vom Einkommen und Ertrag

##### Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag setzen sich dabei aus Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und dem Solidaritätszuschlag zusammen.

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer gem. § 23 Abs. 1 KStG in Höhe von 15 Prozent (unverändert zu 2021) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielt, der Gewerbesteuer. Dabei wird der aktuelle Gewerbesteuererhebungsatz von 460 Prozent berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Gewerbesteuererhebungsatz von 16,1 Prozent. Folglich ergibt sich daraus eine effektive Steuerbelastung von 31,93 Prozent.

Steuerliche Effekte bei den Immobilienfonds werden im Konzernabschluss nur in dem Umfang berücksichtigt, in dem die Hahn Gruppe an den Immobilienfonds beteiligt ist, da die Besteuerung der Ergebnisse der Immobilienfonds auf Ebene der Kommanditisten eintritt und somit für die außenstehenden Kommanditisten außerhalb der Hahn Gruppe erfolgt.

##### Latente Steuern

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Liability-Methode auf bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem Steuerbilanzwert zum Abschlussstichtag.

Latente Steuerschulden und latente Steueransprüche werden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst, mit Ausnahme von:

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,

- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften jedoch lediglich in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Für die temporären Differenzen und Verlustvorträge der Immobilienfonds wurden latente Steuern nur auf den der Gruppe zurechnenden Anteil gebildet, da die Ergebnisse dieser Gesellschaften lediglich auf Gesellschafterebene einer Besteuerung unterliegen und damit die auf die außenstehenden Kommanditisten entfallenden Anteile der latenten Steuern außerhalb des Konzerns anfallen.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, die in der Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, voraussichtlich Gültigkeit erlangen werden. Dabei werden die Steuersätze (und Steuergesetze) zugrunde gelegt, die zum Abschlussstichtag gelten oder für die Zukunft wirksam erlassen sind.

Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral gebucht. Latente Steuern werden dabei entsprechend des ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfalles entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst.

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

#### 4.6. Umsatzsteuer

Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst. Eine Ausnahme bilden folgende Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder bei der Inanspruchnahme von Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde zurückgefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.

- Forderungen und Verbindlichkeiten werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

Der Umsatzsteuerbetrag, der von der Steuerbehörde zu erstatten oder an diese abzuführen ist, wird in der Bilanz unter dem Posten Sonstige übrige Vermögenswerte bzw. Sonstige übrige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

#### 4.7. Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Wenn wesentliche Teile von Sachanlagen in regelmäßigen Abständen ausgetauscht werden müssen, erfasst der Konzern solche Teile als gesonderte Vermögenswerte mit spezifischer Nutzungsdauer bzw. Abschreibung. Sämtliche Wartungs- und Instandhaltungskosten werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

- Gebäude 25 Jahre
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre

Sachanlagen werden entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des angesetzten Vermögenswerts kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus der Ausbuchung des Vermögenswerts resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode erfolgswirksam im Periodenergebnis erfasst, in der der Vermögenswert ausgebucht wird.

Die Restwerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden der Sachanlagen werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und bei Bedarf prospektiv angepasst.

#### 4.8. Leasingverhältnisse

##### Konzern als Leasingnehmer

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

Der Konzern erfasst und bewertet alle Leasingverhältnisse (mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen und solchen, bei denen der zugrunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist) nach einem einzigen Modell. Er erfasst Verbindlichkeiten zur Leistung von Leasingzahlungen und Nutzungsrechte für das Rechts auf Nutzung des zugrunde liegenden Vermögenswertes.

Leasingzahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse (Laufzeit ab Bereitstellungsdatum bis zu 12 Monaten und ohne Kaufoption) sowie für Leasingverhältnisse, denen ein geringwertiger Vermögenswert (Neuwert bis 5 TEUR) zugrunde liegt, werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Aufwand erfasst.

##### i) Nutzungsrechte

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

- Grundstücke und Bauten 3 bis 8 Jahre
- Kraftfahrzeuge 3 Jahre

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

Die Nutzungsrechte werden ebenfalls auf Wertminderung überprüft. Einzelheiten zu den Rechnungslegungsmethoden sind unter I.4.14 dargestellt.

Der Ausweis der Nutzungsrechte an Grundstücken und Bauten sowie an den Kraftfahrzeugen erfolgt innerhalb der Sachanlagen (vgl. Abschnitt VII. [15]).

##### ii) Leasingverbindlichkeiten

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

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

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

Im Berichtsjahr erfolgten Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen in Höhe von 798 TEUR (Vorjahr: 828 TEUR)

##### Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Leasingzahlungen (Mieteinnahmen) für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag im Periodenergebnis erfasst. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingvertrages entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstands hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses korrespondierend zu den Mieterträgen linear als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden. Finanzierungsleasingverhältnisse unterhält der Konzern nicht.

#### 4.9. Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswerts zugeordnet werden können, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, werden als Teil der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts aktiviert. Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert.

Alle sonstigen Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Fremdkapitalkosten sind Zinsen und sonstige Kosten, die einem Unternehmen im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital entstehen.

#### 4.10. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Periode ihrer Entstehung im Periodenergebnis unter entsprechender Postenbezeichnung erfasst.

Die Hahn Gruppe weist unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein unbebautes Grundstück, das für eine gegenwärtig unbestimmte künftige Nutzung gehalten wird, aus. Die Bewertung erfolgt mit dem Bodenrichtwert abzüglich Kosten für die Herstellung des Zustandes der Bebaubarkeit.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie veräußert werden. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam unter dem Posten „Gewinne und Verluste aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien“ erfasst.

#### 4.11. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte, die nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben werden, werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte, die über eine bestimmte Nutzungsdauer verfügen, werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der zuvor gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. In den Folgeperioden erfolgt die Bewertung mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen. Planmäßige Abschreibungen erfolgen nicht. Dazu wird mindestens einmal jährlich auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [17].

Die immateriellen Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben (Linearabschreibung) und auf eine mögliche Wertminderung überprüft, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft. Die aufgrund von Änderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder des erwarteten Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode oder der Abschreibungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswerts im Unternehmen entspricht. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [17].

Bei den immateriellen Vermögenswerten, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, handelt es sich bei der Hahn Gruppe um im Rahmen von Unternehmenserwerben erlangte Geschäfts- oder Firmenwerte sowie befristete und unbefristete Rahmenverträge. Bei Letztgenannten wird eine Laufzeit von 15 Jahren angenommen über die diese planmäßig, linear abgeschrieben werden. Darüber hinaus wird einmal jährlich für den einzelnen Rahmenvertrag eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt.

Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung immaterieller Vermögenswerte werden als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam erfasst.

#### 4.12. Finanzinstrumente – erstmalige Erfassung und Folgebewertung

##### 4.12.1. Klassifizierung

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

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

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

- **FVOCI:** Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme und zur Veräußerung der finanziellen Vermögenswerte gehalten werden, und bei denen die Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derzeit sind keine finanziellen Vermögenswerte dieser Klasse zugeordnet.
- **Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet:** Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden, und bei denen diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Klasse sind u.a. die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen sowie die sonstigen finanziellen Vermögenswerte zugeordnet.

- **FVPL:** Vermögenswerte, welche die Kriterien der Klassen „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ oder „FVO-Cl“ nicht erfüllen, werden in die Klasse „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingestuft. Derzeit werden Eigenkapitalinstrumente sowie Anteile an Immobilienfonds und Investmentvermögen dieser Klasse zugeordnet.

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz wie folgt klassifiziert:

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

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

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

Angaben in TEUR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet		Maximales Kreditausfallrisiko	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>						
Forderungen gegen nahestehende Personen	400	1.480	0	0	400	1.480
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	19.807	22.239	19.807	22.239
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	120	120	2.251	2.230	2.371	2.350
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>						
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	16.887	10.762	16.887	10.762
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27.553	6.293	0	0	27.553	6.293
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	24	0	0	0	24
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.026	1.481	0	0	1.026	1.481
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>33.510</b>	<b>24.985</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.510</b>	<b>24.985</b>
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.600	6.600	0	0	6.600	6.600
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	39.275	38.242	0	0	39.275	38.242
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.310	749	0	0	1.310	749
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	2.270	1.097	0	0	2.270	1.097
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	4.512	5.027	0	0	4.512	5.027
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.117	29.896	0	0	27.117	29.896
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11.896	12.305	0	0	11.896	11.286
<b>NETTOERGEBNIS</b>						
Erfolgswirksam	167	99	510	781	677	880
Erfolgsneutral	0	0	0	0	0	0

#### Änderungen der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit:

Angaben in TEUR	1. Januar 2022	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2022
langfristige Leasingverbindlichkeiten	905	0	-287	618
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	677	-741	625	560
<b>Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.582</b>	<b>-742</b>	<b>338</b>	<b>1.178</b>

Angaben in TEUR	1. Januar 2021	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2021
langfristige Leasingverbindlichkeiten	1.269	0	-364	905
kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	490	-490	0	0
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	774	-763	666	677
<b>Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.533</b>	<b>-1.253</b>	<b>302</b>	<b>1.582</b>

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

#### 4.12.2. Ansatz und Ausbuchung

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

#### 4.12.3. Bewertung

##### Finanzielle Vermögenswerte

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

##### Schuldinstrumente

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

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

#### Eigenkapitalinstrumente

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

#### Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

#### 4.12.4. Wertminderung

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

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9. Es wurde zum Stichtag kein Wertminderungsaufwand identifiziert. Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste (ECL). Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows, die vertragsgemäß zu zahlen sind, und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, abgezinst mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz. Die erwarteten Cashflows beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer Kreditbesicherungen, die wesentlicher Bestandteil der Vertragsbedingungen sind.

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

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

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

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

Der Posten beinhaltet u.a. gemäß IAS 2 zu Vertriebszwecken gehaltene Immobilien (Vorratsimmobilien) sowie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte, welche Gesellschaftsanteile an immobilienführenden Gesellschaften im Sinne des IFRS 9 beinhalten. Dies sind solche Vermögenswerte, die grundsätzlich zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger vorgesehen sind. Die Bewertung der Vorratsimmobilien erfolgte zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten. Soweit der prognostizierte Nettoveräußerungswert unter den Anschaffungskosten liegt, erfolgt die Bewertung gemäß IAS 2.9 zum niedrigeren Wert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Vertriebskosten. Ein sich daraus ergebender Wertminderungsaufwand wird in den „Wertminderungen von Vorratsimmobilien“ ausgewiesen.

Gesellschaftsanteile sind ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden solche Beteiligungen ausgewiesen, die aufgrund fehlender Beherrschung im Sinne des IFRS 10 nicht konsolidiert werden und zum Vertrieb bestimmt sind. Die Bewertungsergebnisse werden im Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ ausgewiesen.

#### 4.14. Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

Die Hahn Gruppe ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung nichtfinanzieller Vermögenswerte vorliegen. Liegen solche Anhaltspunkte vor oder ist eine jährliche Überprüfung eines Vermögenswerts auf Werthaltigkeit erforderlich, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des jeweiligen Vermögenswerts vor. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert. Der erzielbare Betrag ist für jeden einzelnen Vermögenswert zu bestimmen, es sei denn, ein Vermögenswert erzeugt keine Mittelzuflüsse, die weitestgehend unabhängig von denen anderer Vermögenswerte oder anderer Gruppen von Vermögenswerten sind. Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer ZGE den jeweils erzielbaren Betrag, ist der Vermögenswert wertgemindert und wird auf seinen erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Zur Ermittlung des Nutzungswerts werden die erwarteten künftigen Cashflows unter Zugrundelegung eines Abzinsungssatzes vor Steuern, der die aktuellen Markterwartungen hinsichtlich des Zinseffekts und der spezifischen Risiken des Vermögenswerts widerspiegelt, auf ihren Barwert abgezinst. Zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten werden kürzlich erfolgte Markttransaktionen berücksichtigt. Sind keine derartigen Transaktionen identifizierbar, wird ein angemessenes Bewertungsmodell angewandt. Dieses stützt sich auf Bewertungsmultiplikatoren oder andere zur Verfügung stehende Indikatoren für den beizulegenden Zeitwert.

Wertminderungsaufwendungen der fortzuführenden Geschäftsbereiche werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen.

Für Vermögenswerte, mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts, wird zu jedem Abschlussstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts oder der ZGE vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig

gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung der Annahmen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Die Wertaufholung ist dahingehend begrenzt, dass der Buchwert eines Vermögenswerts weder seinen erzielbaren Betrag noch den Buchwert übersteigen darf, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben hätte, wenn in früheren Jahren kein Wertminderungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

Die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte wird einmal jährlich überprüft. Eine Überprüfung findet ebenfalls dann statt, wenn Umstände darauf hindeuten, dass der Wert gemindert sein könnte.

Die Wertminderung wird durch die Ermittlung des erzielbaren Betrages der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (oder der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) bestimmt, der (denen) der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde. Sofern der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit den Buchwert dieser Einheit unterschreitet, wird ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein für den Geschäfts- oder Firmenwert erfasster Wertminderungsaufwand darf in den nachfolgenden Berichtsperioden nicht aufgeholt werden.

#### 4.15. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

Weiterhin werden in diesem Posten liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind.

Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente die oben definierten Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen.

#### 4.16. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch die fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet, sofern keine Bewertungsausnahme greift. Veräußerungskosten sind die zusätzlich anfallenden Kosten, die direkt der Veräußerung eines Vermögenswerts zuzurechnen sind, mit Ausnahme der Finanzierungskosten und des Ertragssteueraufwands.

Die Klassifizierungskriterien als zur Veräußerung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand

sofort veräußerbar ist. Aus den für die Durchführung der Veräußerung erforderlichen Maßnahmen sollte hervorgehen, dass es unwahrscheinlich ist, dass wesentlichen Änderungen an dem Veräußerungsplan vorgenommen werden oder dass die Entscheidung für die Veräußerung rückgängig gemacht wird. Das Management muss beschlossenen haben, die geplante Veräußerung durchzuführen, von der erwartet wird, dass sie innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgen wird.

#### 4.17. Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Sofern die Hahn Gruppe für eine passivierte Rückstellung zumindest teilweise eine Rückerstattung erwartet (wie z.B. bei einem Versicherungsvertrag), wird die Erstattung als gesonderter Vermögenswert erfasst, sofern der Zufluss der Erstattung so gut wie sicher ist.

Ist der aus einer Diskontierung resultierende Zinseffekt wesentlich, werden Rückstellungen mit einem Zinssatz vor Steuern abgezinst, der für die Schuld spezifische Risiken widerspiegelt. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Finanzaufwendungen erfasst.

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

Finanzinstrumente, die für den Halter einen Anspruch auf Rückzahlung des der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Kapitals begründen, sind gemäß IAS 32 als Fremdkapital zu klassifizieren. Die Immobilienfonds der Hahn Gruppe sind in der Rechtsform von Personengesellschaften konzipiert, bei der der Gesellschafter durch Ausübung eines vertraglichen Kündigungsrechts oder eines gesetzlichen Kündigungsrechts, das durch den Gesellschaftsvertrag nicht ausgeschlossen werden kann, die Gesellschaft zur Auszahlung der Kapitaleinlagen und der auf sie entfallenden Gewinnanteile verpflichten kann. Des Weiteren werden die Gesellschaften aufgrund ihres Charakters als Investitionsobjekt nicht auf Dauer errichtet, sodass aufgrund der zu erwartenden Auflösung der Gesellschaft ein Anspruch der Gesellschafter gegen die Gesellschaft entstehen wird. Der Anspruch der außenstehenden Gesellschafter auf das Nettovermögen der Immobilienfonds, das maßgeblich durch den Zeitwert der Immobilien bestimmt wird, ist daher im IFRS-Konzernabschluss der Hahn Gruppe als Fremdkapital unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss“ ausgewiesen. Die Gewinn- bzw. Verlustzuweisungen an die außenstehenden Gesellschafter werden unter dem Posten „Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen“ innerhalb der Finanzergebnisse ausgewiesen.

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

#### 4.19. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet seine finanziellen Vermögenswerte, sofern nicht der Bewertungsklasse zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte zugeordnet, und die als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts angenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt wird. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, getätigt wird entweder auf dem:

- Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld

oder

- am vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die von den Marktteilnehmern bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde gelegt würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird auf die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts durch einen Marktteilnehmer abgestellt, sofern diese rechtlich und technisch möglich oder wirtschaftlich sinnvoll ist. Sofern nicht eindeutige Hinweise vorliegen, wird davon ausgegangen, dass die aktuelle Nutzung auch die höchste und beste Verwendung darstellt.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei ist die Verwendung beobachtbarer Inputfaktoren möglichst hoch und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren möglichst gering zu halten.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Level 1 – in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise
- Level 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist
- Level 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

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

Der Bewertungsausschuss des Konzerns legt die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende und nicht wiederkehrende Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest. Dem Bewertungsausschuss für die Wertfindung von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie von Gesellschaftsanteilen gehören der Leiter des Portfoliomanagements, der Leiter des Rechnungswesens und Beteiligungscontrollings, der Beteiligungscontroller und die für die einzelnen Immobilien zuständigen Manager an.

Externe Wertgutachter werden für die Bewertung wesentlicher Vermögenswerte, wie in der unten folgenden Tabelle dargestellt, hinzugezogen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bewertung des jeweiligen Immobilienvermögens, welches sich anteilig im beizulegenden Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte bilanziell widerspiegelt. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Bewertungsausschuss getroffen, sofern die auf bestimmte Immobilienfonds oder Immobilienobjektgesellschaften anzuwendenden gesetzlichen Vorschriften keine jährliche externe Bewertung vorsehen. Auswahlkriterien für die Bestellung eines externen Wertgutachters sind beispielsweise die Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der Bewertungsausschuss legt fest, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

Der Bewertungsausschuss analysiert zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten, die gemäß den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns neu bewertet oder neu beurteilt werden müssen. Bei dieser Analyse überprüft der Bewertungsausschuss die wesentlichen Inputfaktoren, die bei der letzten Bewertung angewandt wurden, indem er die Informationen in den Bewertungsberechnungen mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgleicht.

Gemeinsam mit den externen Wertgutachtern des Konzerns vergleicht der Bewertungsausschuss außerdem die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts jedes Vermögenswerts mit der entsprechenden Entwicklung in den wertbeeinflussenden Parametern, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts plausibel sind.

Um die Angabepflichten über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat der Konzern Klassen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Bemessungshierarchie festgelegt.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte des Konzerns nach Hierarchiestufen:

**Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte zum 31. Dezember 2022 (in Klammern: 31. Dezember 2021)**

Angaben in TEUR	Gesamt	Level 1	Level 2	Level 3
a) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	591 (591)	0 (0)	0 (0)	591 (591)
b) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte (Anteile an Immobilienfonds) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	19.807 (22.239)	0 (0)	930 (930)	18.877 (21.309)
c) Sonstige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	1.904 (1.818)	0 (0)	0 (0)	1.904 (1.818)
d) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (Gesellschaftsanteile) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	16.886 (10.762)	0 (0)	0 (0)	16.886 (10.762)

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

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2022 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
<b>ANTEILE AN GESCHLOSSENEN IMMOBILIENFONDS (ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 3.214 TEUR	-1.663 TEUR	1.663 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	9,0 bis 23,1	-1.508 TEUR	1.508 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 72,11 %	-958 TEUR	958 TEUR
<b>GESELLSCHAFTSANTEILE (ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	311 TEUR bis 3.036 TEUR	-1.814 TEUR	1.814 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 17,35	-1.641 TEUR	1.641 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 83,98 %	-1.066 TEUR	1.066 TEUR

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2021 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
<b>ANTEILE AN GESCHLOSSENEN IMMOBILIENFONDS (ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 3.001 TEUR	-1.919 TEUR	1.919 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,6 bis 20,5	-1.924 TEUR	1.924 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 68,19 %	-940 TEUR	940 TEUR
<b>GESELLSCHAFTSANTEILE (ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	297 TEUR bis 2.896 TEUR	-1.238 TEUR	1.238 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,5 bis 19,0	-1.097 TEUR	1.097 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 90,23 %	-750 TEUR	750 TEUR

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

Angaben in TEUR	1. Januar 2022	Im Berichtszeitraum in der Gewinn- oder Verlustrechnung angesetzte Gewinne und Verluste	Im Berichtszeitraum im sonstigen Ergebnis angesetzte Gewinne und Verluste	Käufe/ Verkäufe	Umgruppierungen	31. Dezember 2022
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0	0	0	0	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	24.057	1.479	0	-3.825	0	21.711
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.762	-1.100	0	7.225	0	16.887

Angaben in TEUR	1. Januar 2021	Im Berichtszeitraum in der Gewinn- oder Verlustrechnung angesetzte Gewinne und Verluste	Im Berichtszeitraum im sonstigen Ergebnis angesetzte Gewinne und Verluste	Käufe/ Verkäufe	Umgruppierungen	31. Dezember 2021
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0	0	0	0	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	24.434	1.222	0	-564	-1.035	24.057
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	10.347	-281	0	1.551	-855	10.762

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

### III. WESENTLICHE ERMESSENS- ENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses werden vom Management Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen getroffen, die sich auf die Höhe der ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und der jeweils zugehörigen Angabe sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundenen Unsicherheiten könnten Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

#### Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden des Konzerns hat das Management folgende Ermessensentscheidungen getroffen, die die Beträge im Konzernabschluss wesentlich beeinflussen:

##### Ermessensausübung bei der Wertberichtigung von Aktivposten

Das Management trifft hinsichtlich der Werthaltigkeit diverser Aktivposten Ermessensentscheidungen über die Realisierbarkeit des künftigen Zahlungszuflusses und nimmt aufgrund der Einschätzung ggfs. Wertberichtigungen vor.

##### Ermessensausübung bei der Bilanzierung von Rückstellungen

Die Passivierung der Rückstellungen spiegelt stets das Ermessen des Managements hinsichtlich der Höhe als auch der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wider.

#### Schätzungen und Annahmen

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

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

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

Die wesentlichsten im Konzernabschluss der Hahn Gruppe zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Posten sind Anteile an geschlossenen und offenen Immobilienfonds. Die Bewertungsmethode sieht vor, dass der Wertansatz der den Anteilswert wesentlich bestimmenden Immobilien, sofern kein aktiver Markt oder eine vergleichbare Transaktion für identische Anteile vorliegt, durch einen branchenüblichen Faktor bezogen auf die Jahresnettosollmiete berechnet wird. Dieser branchenübliche Faktor spiegelt u. a. Erfahrungswerte, Standortanalysen als auch das aktuelle Marktgeschehen sowie einen Illiquiditätsabschlag wider und stellt einen Ermessensspielraum des Managements dar.

Es besteht eine ausreichende Anzahl von Referenztransaktionen, um verlässliche Rückschlüsse auf die aktuellen Bewertungsniveaus von Handelsimmobilien abzuleiten. Darüber hinaus sind eine solide Marktkenntnis und fachliches Know-how erforderlich, um zu validen Schätzungen zu kommen.

##### Schätzungen bei der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts

Sofern keine Marktdaten für die jeweiligen Objekte zur Verfügung stehen, wird eine auf einer Discounted-Cashflow-Methode basierende Bewertungsmethode herangezogen, für die Schätzungen und Annahmen getroffen werden müssen. Der so ermittelte beizulegende Zeitwert der Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig.

Für die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts der Vorratsimmobilien wird auf interne Bewertungsmethoden zurückgegriffen. Im Weiteren findet eine Einschätzung des Managements anhand der aktuellen Marktsituation statt. Die Bewertung dient als Indikator für einen gegebenenfalls niedrigeren Wertansatz.

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

#### Schätzungen bei der Bewertung anhand der Discounted-Cashflow-Methode

Nach der Discounted-Cashflow-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von 10 Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere aus den Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Grundlage für die Ermittlung der Mieteinnahmen bilden die geltenden Mietverträge bzw. realistische Marktmieten innerhalb eines 10-Jahres-Zeitraums einschließlich einer Inflationsanpassung. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die objektspezifischen Diskontierungszinssätze sind marktgerecht, Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten eingestellt. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode (10 Jahre) wird ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse der die ersten 10 Jahre überschreitenden Folgejahre mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.

#### Schätzungen bei der Bilanzierung latenter Steuern

Annahmen und Schätzungen erfolgen auch im Rahmen des potenziellen Ansatzes aktiver latenter Steuern auf steuerliche Verlustvorträge bezüglich der Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit dieser aktiven latenten Steuern können von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung dieser latenten Steuern abweichen. Die Verlustvorträge verfallen bei Nachweis einer Totalüberschuss-Absicht nicht und können nicht mit zu versteuernden Einkommen anderer Konzerngesellschaften verrechnet werden.

Hinsichtlich der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge liegt die Überlegung zugrunde, dass diese steuerlichen Verlustvorträge mit künftigen positiven steuerlichen Ergebnissen verrechnet werden können und die definitive Steuerlast mindern. Das Management übt das Ermessen innerhalb der Planung des künftigen steuerlichen Ergebnisses in der Form aus, dass Prognosen über den künftigen Verlauf der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zugrunde gelegt werden.

#### Schätzungen bei der Abbildung von Eventualschulden

Im Hinblick auf die Eventualschulden erfolgen Schätzungen für Finanzgarantien auf der Basis von Wirtschaftlichkeitsrechnungen von Immobilienfonds. Tatsächliche Entwicklungen in der Zukunft können von den in den Wirtschaftlichkeitsrechnungen unterstellten Annahmen wesentlich abweichen.

### IV. KAPITALSTEUERUNG

Das Eigenkapital umfasst Stammaktien, auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Kapitalrücklagen und alle sonstigen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Gewinnrücklagen sowie nicht beherrschende Anteile. Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements der Hahn Gruppe ist es sicherzustellen, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben.

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von durchschnittlich über 40 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset und Investment Managers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich bietet die Orientierung an diesem Durchschnittswert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrzunehmen.

Der Konzern steuert seine Kapitalstruktur und nimmt Anpassungen unter Berücksichtigung des Wandels der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vor. Die Hahn Gruppe steuert die finanzielle Substanz über die Eigenkapitalquote und Liquidität. Die Bilanzsumme ist stark von der stichtagsbezogenen Anbindung von Immobilien abhängig, so dass die in Abhängigkeit stehende Eigenkapitalquote stichtagsbezogen schwanken kann. Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	66.608	55.350
Bilanzsumme	178.708	161.550
Eigenkapitalquote	37,27 %	34,26 %
Flüssige Mittel	33.510	24.985

Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 44,5 Prozent (Vorjahr: 43,9 Prozent).

### V. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

#### Konsolidierte Tochterunternehmen

	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2022	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2021
HAHN Fonds und Asset Management GmbH <sup>1</sup>	100,00	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH (verschmolzen auf HAHN Fonds und Asset Management GmbH)	-	100,00
Spinus Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH <sup>1</sup>	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding II GmbH <sup>1</sup>	100,00	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Parking GmbH	100,00	100,00
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
Anthus Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00
Hahn Immobilien Projekt GmbH	96,85	96,85
Tadorna Grundbesitz Bergneustadt GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	100,00
Hahn Fachmarktzentrum Lauingen GmbH & Co. KG	-	100,00
Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG	-	89,90
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	94,90	94,90
Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	94,99	94,99
Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	97,00	97,00
Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG	65,08	63,78
Hahn SB-Warenhaus Diez GmbH & Co. KG	91,85	91,85
Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. KG	-	89,90

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

Assoziierte Unternehmen ,at equity' bewertet	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2022	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2021
Steguweit Brand Perspectives GmbH, Offenbach	33,34	33,34
Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG	49,90	-

Einschließlich der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat sich der Konsolidierungskreis der Hahn Gruppe wie folgt entwickelt:

	Unternehmen der Hahn Gruppe		Fonds-Objektgesellschaften		Gesamt
	Vollkonsolidiert	At equity	Vollkonsolidiert	At equity	
Stand 31.12.2021	15	1	10	0	26
Zugänge	0	0	0	1	1
Abgänge	1	0	3	0	4
Stand 31.12.2022	14	1	7	1	23

### Vollkonsolidierung – Unternehmen der Hahn Gruppe und Immobilienfonds

#### Zugänge

Im Berichtsjahr erfolgten keine Zugänge von im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzern einzubeziehenden Unternehmen oder Objektgesellschaften.

#### Abgänge

Aufgrund der Verschmelzung der HAHN Fonds Invest GmbH auf die HAHN Fonds und Asset Management GmbH im Geschäftsjahr 2022 reduzierte sich die Anzahl der in den Konzernabschluss einzubeziehenden Unternehmen.

Infolge des Beherrschungsverlustes wurden folgende Investmentgesellschaften im Geschäftsjahr 2022 entkonsolidiert:

- Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG
- Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. KG (Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG)

Des Weiteren wurde die Hahn Fachmarktzentrum Lauingen GmbH & Co. KG auf Grund ihrer unwesentlichen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als Abgang erfasst.

#### Angaben zu konsolidierten strukturierten Unternehmen

Zum Bilanzstichtag haben weder die Muttergesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften Finanzhilfen an konsolidierte strukturierte Unternehmen gewährt. Darüber hinaus sind keine Ereignisse oder Umstände bekannt, die dazu führen, dass die Hahn Gruppe einen Verlust erleiden könnte. Auch beabsichtigt die Geschäftsführung nicht, einem konsolidierten strukturierten Unternehmen eine Finanzhilfe oder sonstige Hilfe zu gewähren.

Angaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen Die Hahn Gruppe verwaltet Investmentvermögen, die als nicht konsolidierte strukturierte Unternehmen gelten. Es handelt sich um fünfzehn (Vorjahr: vierzehn) geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaften, vier geschlossene Spezial-Investmentkommanditgesellschaften sowie drei offene Spezial-Sondervermögen.

#### Publikums-Investmentkommanditgesellschaften

Die Anteile der Publikums-Investmentkommanditgesellschaften werden von privaten und (semi-) professionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage ihrer Mittel in Immobilien und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien oder Mixed-Use-Immobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der jeweiligen Laufzeit mit Gewinn wieder zu veräußern.

### Spezial-Investmentkommanditgesellschaften

Die Anteile der Spezial-Investmentkommanditgesellschaften werden ausschließlich von professionellen und semiprofessionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Gesellschaften ist die Anlage ihrer Mittel in Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien oder Mixed-Use-Immobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der Laufzeit Jahren mit Gewinn wieder zu veräußern.

### Sondervermögen

Die Anteile am Sondervermögen werden ausschließlich von institutionellen Anlegern gehalten. Gegenstand der Sondervermögen ist die Anlage ihrer Mittel in Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften und die Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie. Die Anlagestrategie ist darauf ausgerichtet, das von den Anlegern investierte Eigenkapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien oder Mixed-Use-Immobilien in Deutschland anzulegen, die erworbenen Immobilien professionell zu bewirtschaften und nach der jeweiligen Laufzeit mit Gewinn wieder zu veräußern. Die von der Hahn Gruppe an die strukturierten Unternehmen erbrachten Leistungen umfassen Dienstleistungen im Rahmen des Portfolio- und Immobilienmanagements sowie der Geschäftsführung. Darüber hinaus hält die Hahn Gruppe auch Beteiligungen an den Investmentvermögen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximale Ausfallrisiken, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Angaben in TEUR	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	1,00 %	0	0	2.411	2.411
Spezial-InvKG	0,01 %	799	799	44	44
Sondervermögen	0,17 %	352	352	930	930
		<b>1.151</b>	<b>1.151</b>	<b>3.384</b>	<b>3.384</b>

\* Die Werte des maximalen Ausfallrisikos werden unabhängig von der tatsächlichen Eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximales Ausfallrisiken, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Angaben in TEUR	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	0,97 %	3	3	1.780	1.780
Spezial-InvKG	0,01 %	1.082	1.082	43	43
Sondervermögen	0,19 %	1.677	1.677	930	930
		<b>2.762</b>	<b>2.762</b>	<b>2.753</b>	<b>2.753</b>

\* Die Werte des maximalen Ausfallrisikos werden unabhängig von der tatsächlichen Eintrittswahrscheinlichkeit dargestellt.

Zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres sowie im Vorjahr, haben weder die Muttergesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften Finanzhilfen an die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen gewährt. Auch wird nicht beabsichtigt, einem nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen eine Finanzhilfe zu gewähren oder bei der Beschaffung einer finanziellen Hilfe zu unterstützen.

Insgesamt weisen die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zum Stichtag 31.12.2022 folgende Vermögen aus:

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	Von	Bis	Gesamt	Von	Bis	Gesamt
Publikums-InvKG	162	57.192	419.834	144	33.607	262.366
Spezial-InvKG	13.055	350.315	577.977	9.683	349.695	526.610
Sondervermögen	185.359	399.489	977.909	116.043	245.157	605.768
	198.576	806.997	1.975.720	125.870	628.458	1.394.744

Insgesamt weisen die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zum Stichtag 31.12.2021 folgende Vermögen aus:

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	Von	Bis	Gesamt	Von	Bis	Gesamt
Publikums-InvKG	204	54.969	360.778	182	28.128	212.224
Spezial-InvKG	12.533	326.575	550.107	8.972	325.980	498.157
Sondervermögen	52.318	388.171	795.716	36.896	235.182	504.860
	65.055	769.716	1.706.201	46.050	589.290	1.215.241

#### Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen

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

Angaben in %	Anteile der Hahn Gruppe		Nicht beherrschende Anteile	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00	20,00	20,00
HAHN-Immobilien Projekt GmbH	96,85	96,85	3,15	3,15

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Vermögenswerte	2.521	2.283	184	203
Kurzfristige Schulden	2.351	1.988	34	50
Kurzfristige Netto-Vermögenswerte	170	295	150	153
Langfristige Vermögenswerte	728	553	0	0
Langfristige Schulden	178	203	0	0
Langfristige Netto-Vermögenswerte	550	350	0	0
Netto-Vermögenswerte	720	645	150	153
Kumulierte nicht beherrschende Anteile	144	129	5	5

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2022	2021	2022	2021
Umsatzerlöse	6.564	4.757	0	9.790
Periodenergebnis	624	550	-2	739
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	624	550	-2	739
Auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallendes Ergebnis	125	110	0	23
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteilseigner	110	104	0	32

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2022	2021	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.245	715	-19	1.182
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-309	-81	0	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-777	-706	0	-1.000
Veränderung des Finanzmittelfonds	159	-72	-19	182

## At Equity Bewertung

### Assoziierte Unternehmen / Gemeinschaftsunternehmen

#### Zugänge

Im Geschäftsjahr 2022 veräußerte die Hahn Gruppe 40 Prozent ihrer Anteile an der Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG. Hinsichtlich der verbleibenden Anteile erfolgt eine Bilanzierung als assoziiertes Unternehmen.

#### Abgänge

Im Berichtsjahr erfolgten keine Abgänge bei den als assoziierten gehaltenen Unternehmen.

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

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN</b>		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	16.288	1.220
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.392	1.682
Summe der langfristigen Schulden	4.532	200
Summe der kurzfristigen Schulden	1.888	1.039
Summe des Eigenkapitals	13.259	1.663
Anteil des Konzerns	33,34 % bis 49,9 %	33,34%
Buchwert der Beteiligungen	6.199	554
<b>ERLÖSE UND ERGEBNIS DER ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN</b>		
Summe der Umsatzerlöse	4.944	8.404
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.787	2.854
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0
Summe des Gesamtergebnisses	1.787	2.854
Anteil des Konzerns	667	949

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Rückstellungen, Eventualschulden oder Eventualverbindlichkeiten gegenüber den assoziierten Unternehmen. Die assoziierten Unternehmen sind für die Hahn Gruppe nicht wesentlich. Zur Überleitungsrechnung des Buchwerts und zu weiteren Ausführungen wird auf VI. [4] sowie VII. [18] verwiesen.

## VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMT- ERGEBNISRECHNUNG

### [1] Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen

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

Angaben in TEUR	2022	2021
<b>ERLÖSE AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN UND DER VERMITTLUNG GESELLSCHAFTSANTEILEN</b>		
- Privatkundenbereich	64.039	51.865
- Institutioneller Bereich	1.070	1.843
Eigenkapitalbeschaffungsgebühren	2.308	2.170
Konzeptionsgebühren	2.363	1.363
Platzierungsgarantiegebühren	0	1.750
Erlöse aus dem Verkauf von Minderheitsanteilen an Immobilienfonds	891	410
<b>Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>70.671</b>	<b>59.401</b>
<b>AUFWAND IM ZUSAMMENHANG MIT DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN UND DER VERMITTLUNG UND GESELLSCHAFTSANTEILEN</b>		
- Privatkundenbereich	-60.139	-50.639
- Institutioneller Bereich	0	0
Verkaufsprovisionen	-1.970	-1.735
Prospektierungskosten	-608	-543
Aufwand aus dem Verkauf von Minderheitsanteilen an Immobilienfonds	-740	-393
<b>Aufwendungen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>-63.457</b>	<b>-53.310</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen gesamt</b>	<b>7.214</b>	<b>6.091</b>

Im Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe in 2022 den Immobilienfonds „Hahn Pluswertfonds 179 – Baumarktportfolio“ erfolgreich am Kapitalmarkt platziert. Der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH aufgelegte Immobilien-Investmentfonds investiert in ein Portfolio aus drei Handelsimmobilien, die sich in Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf befinden und alle den Bau- und Gartenmarktbetreiber OBI als Ankermieter aufweisen. Weiterhin hat die Hahn Gruppe im Rahmen eines Anteilsgeschäfts

ihre mehrheitliche Beteiligung an dem sich in der Verwaltung der Hahn Gruppe befindlichen Privatkundenfonds mit Liegenschaft in Olpe (Fondsvolumen rund 15 Mio. Euro) übertragen.

Für die von der Hahn Gruppe für institutionelle Anleger konzipierten und verwalteten Investmentvermögen wurden im Berichtsjahr insgesamt sechs Objekte mit einem Gesamtankaufsvolumen von rund 106 Mio. Euro akquiriert. Die Gesamtakquisitionsgebühren belaufen sich auf 1,1 Mio. Euro.

## [2] Umsatzerlöse aus Managementgebühren

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

Angaben in TEUR	2022	2021
Portfolio Management	8.448	7.234
Fonds Management	3.019	2.975
Asset Management	28.097	4.938
Property Management	11.292	8.740
Geschäftsführung	265	282
Finanzierungsvermittlung	316	108
	<b>51.437</b>	<b>24.277</b>

Die Portfolio- bzw. Fondsmanagementvergütungen stellen Entgelte für die treuhänderische Verwaltung der in den Privatkundenfonds bzw. institutionellen Fonds gehaltenen Vermögenswerte dar.

Die Erlöse aus Asset Management beinhalten die aus dem Neuabschluss oder der Verlängerung von Mietverträgen resultierenden Mietvermittlungsgebühren (4,7 Mio. Euro, Vorjahr 2,4 Mio. Euro) sowie die aus dem Verkauf von Immobilien aus dem verwalteten Immobilienbestand resultierenden Verkaufsprovisionen (23,1 Mio. Euro, Vorjahr 2,6 Mio. Euro). Ebenfalls beinhaltet dieser Posten seit 2022 auch die mit Revitalisierungen / Projektentwicklungen im Zusammenhang stehenden Erlöse (0,3 Mio. Euro). Im Vorjahr wurden diese Erlöse in Höhe von 0,5 Mio. Euro unter den sonstigen Umsatzerlösen ausgewiesen (vgl. VI. [3]). Auf Grund der Unregelmäßigkeit neu abzuschließender oder zu verlängernder Mietverträge sowie von Verkäufen kann dieser Posten Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen.

Die Gebühren für Property Management beinhalten kaufmännische und technische Managementleistungen für die eigens verwalteten Immobilien sowie im Rahmen von Drittmandaten.

## [3] Sonstige Umsatzerlöse

Die Mieterlöse resultieren aus den im Geschäftsjahr 2022 ganzjährig im Vorratsbestand befindlichen Objekten in Voerde, Diez und Lübbecke sowie drei von April bis September 2022 im Bestand befindlichen Baumarktobjekten in Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf. Den Mieterlösen stehen während der Haltephase anfallende Objektbetriebskosten sowie Objekt- und Anteilsfinanzierungskosten gegenüber. Die Revitalisierungs- und Projektentwicklungsgebühren werden ab dem Geschäftsjahr 2022 unter den Umsatzerlösen aus Managementvergütungen (Asset Management) ausgewiesen (vgl. VI. [2]).

Angaben in TEUR	2022	2021
Mieten	5.114	6.150
Revitalisierung/ Projektentwicklung	0	547
Übrige	146	137
	<b>5.260</b>	<b>6.834</b>

## [4] Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen

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

## [5] Erträge aus Ausschüttungen

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

## [6] Sonstige betriebliche Erträge

Der Posten beinhaltet vor allem Erträge aus weiterbelasteten Aufwendungen (0,5 Mio. Euro, Vorjahr: 0,9 Mio. Euro), die im Wesentlichen Erwerbsvorbereitungskosten betreffen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Objekten oder Objektgesellschaften für von der Hahn Gruppe verwaltete Immobilienfonds.

## [7] Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen

Angaben in TEUR	2022	2021
Gewährleistungen	8.692	514
Objektbetreuungskosten	1.194	1.058
Vermittlungsprovisionen	492	195
Objektbetriebskosten	375	389
Übrige	50	20
	<b>10.803</b>	<b>2.176</b>

Der Posten Gewährleistungen beinhaltet erwartete Aufwendungen der Hahn Gruppe aus vertraglich zugesicherten Steuerausgleichszahlungen an Immobilienfonds sowie aus Managementleistungen resultierenden rechtlichen oder faktischen Verpflichtungen.

Die Objektbetreuungskosten resultieren aus von Dritten erbrachten Objektverwaltungsleistungen.

Die Objektbetriebskosten stehen im Zusammenhang mit den im Berichtsjahr (zeitweise) als Bestandsimmobilien gehaltenen Objekten in Voerde, Lübbecke, Diez und den drei Baumarktobjekten.

## [8] Wertminderungen von Vorratsimmobilien

Im Berichtsjahr wurden keine Wertminderungsaufwendungen auf Vorratsimmobilien erfasst. Im Vorjahr wurde eine Wertminderung in Bezug auf zwei unbebaute Grundstücke in Höhe von 0,6 Mio. Euro erfasst.

## [9] Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2022	2021
Gehälter	19.367	14.009
Sozialabgaben	2.256	2.046
	<b>21.623</b>	<b>16.055</b>

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 176 in Vollzeitkräften umgerechnete Mitarbeiter, inklusive Geschäftsführer und Vorstand, (Vorjahr: 168 in Vollzeitkräften umgerechnete Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt.

Im Berichtsjahr wurden Rentenversicherungsbeiträge in Höhe von 2.103 TEUR (Vorjahr: 1.927 TEUR) gezahlt; davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 1.056 TEUR (Vorjahr: 972 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

Die im Rahmen des Erwerbs einer Tochtergesellschaft im Anteilskaufvertrag fixierte bedingte Gegenleistung, welche an die Erreichung von bestimmten Ergebniszielen gekoppelt ist, wird als laufender Personalaufwand berücksichtigt und beläuft sich im Berichtsjahr auf 84 TEUR (Vorjahr: 84 TEUR).

## [10] Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Der Posten beinhaltet neben den linearen Abschreibungen auf Software, Gebäude sowie auf allgemeine Betriebs- und Geschäftsausstattung die Abschreibungen der fortgeführten Anschaffungskosten der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses übernommenen und aktivierten Managementverträge. Die Abschreibungen der identifizierten immateriellen Vermögenswerte belaufen sich auf 44 TEUR (Vorjahr: 104 TEUR). Außerplanmäßige Wertminderungen wurden im Berichtsjahr nicht erfasst (Vorjahr: 0 TEUR).

Planmäßige Abschreibungen auf aktivierte Nutzungsrechte an Grundstücken/Gebäuden und PKWs sind in Höhe von 737 TEUR (Vorjahr: 768 TEUR) in dem Posten enthalten.

## [11] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	2.247	1.508
Nicht abziehbare Vorsteuer	613	616
EDV-Aufwendungen	601	600
Versicherungen und Beiträge	417	412
KFZ-Kosten	513	354
Aufsichtsratsvergütung	321	300
Reparaturen und Instandhaltungen	276	298
Vertriebsaufwendungen	419	295
Porto, Telefon und Bürobedarf	243	226
Personalbeschaffung	258	211
Miet- und Leasingaufwendungen	232	193
Energie- und sonstige Raumkosten	205	182
Lizenzgebühren	190	133
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	136	103
Reisekosten	100	57
Übrige sonstige Aufwendungen	1.304	1.480
	<b>8.075</b>	<b>6.968</b>

Die übrigen sonstigen Aufwendungen enthalten Aufwendungen, die weiterbelastet wurden und denen demzufolge korrespondierende sonstige betriebliche Erträge gegenüberstehen (vgl. VI. [6]).

## [12] Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen enthalten ausschließlich Zinsen und resultieren im Wesentlichen aus zweckgebundenen Fremdkapitalien zum Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios an Fonds der Hahn Gruppe bzw. zur Eigenkapitalvorfiananzierung von Investmentvermögen (1,9 Mio. Euro, Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) und aus Objektfinanzierungen aus in der Haltephase befindlichen Immobilienfonds (1,0 Mio. Euro, Vorjahr: 0,9 Mio. Euro).

Aus Leasingverbindlichkeiten resultierten Zinsaufwendungen in Höhe von 55 TEUR (Vorjahr: 65 TEUR) und aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten 49 TEUR (Vorjahr: 51 TEUR).

## [13] Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten

Es handelt sich hierbei um Bewertungsänderungen der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte. Den Werterhöhungen von 2.191 TEUR (Vorjahr: 2.105 TEUR) stehen Wertminderungen von 1.680 TEUR (Vorjahr: 1.323 TEUR) gegenüber.

## [14] Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

Angaben in TEUR	2022	2021
Tatsächlicher Steueraufwand	6.384	4.336
Latenter Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	2.562	-195
	<b>8.946</b>	<b>4.141</b>

Der latente Steueraufwand des Berichtsjahres beinhaltet mit 2.657 TEUR Steuern auf die Veränderung von temporären Differenzen (Vorjahr: latenter Steuerertrag -463 TEUR) sowie einen latenten Steuerertrag aus der Veränderung von gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge in Höhe von -95 TEUR (Vorjahr: latenter Steueraufwand 268 TEUR).

Der Aufwand für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, der sich unter Anwendung des Steuersatzes der Konzernobergesellschaft Hahn AG in Höhe von 31,93 Prozent (unverändert zum Vorjahr) auf das IFRS-Konzernergebnis vor Steuern ergeben hätte, lässt sich wie folgt auf die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag laut Konzern-Gesamtergebnisrechnung überleiten:

Angaben in TEUR	2022	2021
Ergebnis vor Steuern (EBT)	24.085	11.734
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
Erwarteter Steueraufwand	7.690	3.746
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	368	58
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	78	52
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	44	108
Gewerbesteuerliches Schachtelprivileg	-276	0
Steuerfreie Gewinnausschüttungen (§ 8b KStG, steuerfrei nach DBA)	53	-93
Beteiligungsbewertung, Bewertung at equity (§ 8b KStG)	-158	0
Veräußerungsgewinne/ -verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	1.180	198
Unterlassene Aktivierung latenter Steuern auf steuerliche Verluste	1	9
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	-44	0
Abweichung gewerbesteuerlicher Hebesatz	9	10
Sonstige Effekte	1	53
Steueraufwand gemäß Konzern-Gesamtergebnisrechnung	<b>8.946</b>	<b>4.141</b>

Steuerliche Effekte bei den Immobilienfonds werden im Konzernabschluss nur in dem Umfang berücksichtigt, in dem die Hahn Gruppe an den Immobilienfonds beteiligt ist, da die Besteuerung der Ergebnisse der Immobilienfonds auf Ebene der Gesellschafter eintritt und somit für die außenstehenden Gesellschafter außerhalb der Hahn Gruppe erfolgt.

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### [15] Sachanlagen

Angaben in TEUR	Grund- stücke und Bauten	Nutzungs- rechte Grund- stücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsaus- stattung	Nutzungs- rechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Anlagen im Bau	Gesamt
STAND 01.01.2021						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.704	4.168	3.729	1.711	8	13.320
Kumulierte Abschreibung	-35	-3.070	-2.611	-919	0	-6.635
<b>Buchwert</b>	<b>3.669</b>	<b>1.098</b>	<b>1.118</b>	<b>792</b>	<b>8</b>	<b>6.685</b>
STAND 31.12.2021						
Zugänge	0	138	105	233	198	674
Abgänge	0	0	-50	0	0	-50
Abschreibung	-104	-267	-287	-501	0	-1.159
<b>Buchwert</b>	<b>3.565</b>	<b>969</b>	<b>886</b>	<b>524</b>	<b>206</b>	<b>6.150</b>
STAND 01.01.2022						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.704	4.306	3.830	1.506	206	13.552
Kumulierte Abschreibung	-139	-3.337	-2.944	-982	0	-7.402
<b>Buchwert</b>	<b>3.565</b>	<b>969</b>	<b>886</b>	<b>524</b>	<b>206</b>	<b>6.150</b>
STAND 31.12.2022						
Zugänge	0	0	667	358	403	1.429
Abgänge	0	0	-7	0	-602	-609
Abschreibung	-104	-293	-229	-444	-	-1.070
<b>Buchwert</b>	<b>3.461</b>	<b>676</b>	<b>1.317</b>	<b>438</b>	<b>8</b>	<b>5.900</b>

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

Innerhalb der übrigen Sachanlagen sind insbesondere angeschaffte Büro- und Geschäftsausstattungen sowie Ein- und Umbauten für eine weitere selbstgenutzte Büroimmobilie der Hahn Gruppe enthalten. Sachanlagen mit Ausnahme von geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau werden linear über ihre jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer der Technischen Anlagen und Maschinen beläuft sich auf 8 Jahre und Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 3 bis 13 Jahren Jahre abgeschrieben.

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

### [16] Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Kitzingen.

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes wurde anhand des Bodenrichtwertes ermittelt und liegt bei 60 Euro pro m<sup>2</sup>. Dies führt bei einer Grundstücksfläche von 9.845 m<sup>2</sup> zu einem Wert in Höhe von 591 TEUR.

### [17] Immaterielle Vermögenswerte

Angaben in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Unbefristete Verträge	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	Geringwertige Wirtschaftsgüter	Gesamt
STAND 01.01.2021					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1.046	1.541	405	4.423
Kumulierte Abschreibung	0	-546	-1.348	-377	-2.270
<b>Buchwert</b>	<b>1.431</b>	<b>500</b>	<b>193</b>	<b>28</b>	<b>2.153</b>
STAND 31.12.2021					
Zugänge	0	0	45	102	147
Abgänge	0	0	-80	0	-80
Abschreibung	0	-104	-54	-89	-247
<b>Buchwert</b>	<b>1.431</b>	<b>396</b>	<b>104</b>	<b>41</b>	<b>1.972</b>
STAND 01.01.2022					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1.046	1.586	507	4.570
Kumulierte Abschreibung	0	-650	-1.402	-466	-2.518
<b>Buchwert</b>	<b>1.431</b>	<b>396</b>	<b>104</b>	<b>41</b>	<b>1.972</b>
STAND 31.12.2022					
Zugänge	0	0	327	37	364
Abgänge	0	0	-4	0	-4
Abschreibung	0	-44	-66	-33	-143
<b>Buchwert</b>	<b>1.431</b>	<b>352</b>	<b>361</b>	<b>45</b>	<b>2.189</b>

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

gen Abschreibung. Die Überprüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgt einmal jährlich. Der erzielbare Betrag wird auf der Grundlage des Nutzungswertes bestimmt.

Der Buchwert der Rahmenverträge mit unbeschränkter Laufzeit betrug zum 31. Dezember 2022 nach planmäßiger Abschreibung 352 TEUR (Vorjahr: 396 TEUR). Außerplanmäßige Abschreibungen (z.B. infolge einer vorzeitigen Beendigung von Rahmenverträgen) waren im Berichtsjahr nicht erforderlich. Im Hinblick auf die bestehenden Verträge lag der jeweils erzielbare Betrag, welcher dem Nutzungswert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, oberhalb des Buchwertes. Bei der Schätzung des Nutzungswertes wurde analog zum Vorjahr ein Abzinsungs-

satz von 2,5 Prozent angesetzt. Gemäß den Rahmenverträgen ist während der Laufzeit mit einem Wachstumssatz von 0,0 Prozent zu rechnen.

Der beizulegende Zeitwert der bewerteten Rahmenverträge liegt bei 1.718 TEUR (Vorjahr: 1.645 TEUR). Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der Rahmenverträge würden erst bei Annahme einer deutlichen Verkürzung der Restlaufzeit von zehn auf unter drei Jahre im Durchschnitt den Buchwert unterschreiten.

Die bei der Ermittlung der Bewertung getroffenen Annahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die Laufzeit der Rahmenverträge. Aufgrund der Annahme der Endlichkeit dieser Verträge wurde auf eine gesonderte Sensitivitätsanalyse verzichtet. Die zugrundeliegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rohertrag wird jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests hinterfragt, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert weiterhin decken.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mindestens einmal im Jahr auf Werthaltigkeit getestet und entsprechend angepasst. Der zum Bilanzstichtag gemäß IAS 36 durchgeführte Impairmenttest basiert auf den mittelfristigen Planwerten der übernommenen Unternehmensgruppe. Im Rahmen des Impairmenttests werden die Cashflows aus den neuen Rahmenverträgen im Bereich des Center Management zugrunde gelegt, welche die zukünftige Ertragschancen und somit die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwertes widerspiegeln. Im Vergleich zu den bei der Kaufpreisallokation herangezogenen Parameter haben sich zum Bilanzstichtag keine Verschlechterungen ergeben, so dass im Geschäftsjahr 2022 kein Wertberichtigungsbedarf auf den Geschäfts- oder Firmenwert erforderlich war.

### [18] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Angaben in TEUR	Assoziierte Unternehmen 2022	Assoziierte Unternehmen 2021
Stand 01.01.	554	1.868
Zugänge	5.297	1.117
Gewinn at Equity	667	949
Verlust at Equity	0	0
Abgänge	0	-276
Ausschüttungen	-320	-3.104
Wertminderungen	0	0
Stand 31.12.	6.198	554

### [19] Forderungen gegen nahestehende Personen, langfristig

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

### [20] Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte

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

### [21] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Beteiligungen	1.903	1.818
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	468	532
	2.371	2.350

### [22] Latente Steueransprüche / Latente Steuerverbindlichkeiten

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

Angaben in TEUR	Aktive latente Steuern zum 31.12.2022	Passive latente Steuern zum 31.12.2022	Aktive latente Steuern zum 31.12.2021	Passive latente Steuern zum 31.12.2021
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>				
Grundstücke und Bauten	0	152	0	226
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	70	0	70
Immaterielle Vermögenswerte	0	113	0	127
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	784	0	3
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	242	2.894	898	3.789
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>				
Vorratsimmobilie	177	1.340	158	1.048
Gesellschaftsanteile	457	1.866	946	874
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	98
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10	541	20	4
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>				
Rückstellungen	0	0	0	0
<b>Summe temporärer Differenzen</b>	<b>886</b>	<b>7.760</b>	<b>2.022</b>	<b>6.239</b>
<b>Verlustvorträge</b>	<b>611</b>	<b>0</b>	<b>516</b>	<b>0</b>
<b>Gesamt / Bilanzansatz</b>	<b>1.497</b>	<b>7.760</b>	<b>2.538</b>	<b>6.239</b>

Für die temporären Differenzen und Verluste aus Immobilienfonds wurden latente Steuern nur auf den der Gruppe zuzurechnenden Anteil gebildet, da die Ergebnisse dieser Gesellschaften lediglich auf Gesellschafterebene einer Besteuerung unterliegen und damit die auf die außenstehenden Kommanditisten entfallenden Anteile der latenten Steuern außerhalb des Konzerns anfallen.

Latente Steuern werden auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.845 TEUR (Vorjahr: 1.087 TEUR) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 1.983 TEUR (Vorjahr: 2.155 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.955 TEUR (Vorjahr: 3.338 TEUR) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 4.130 TEUR (Vorjahr: 4.436 TEUR).

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

### [23] Vorratsimmobilien

Zum Stichtag befinden sich Einzelhandelsimmobilien in Voerde, Diez, Lübbecke sowie ein für eine Projektentwicklung vorgesehenes Grundstück in Bergneustadt im Vorratsbestand. Ergebniswirksame Wertminderungen von Vorratsimmobilien wurden in der Berichtsperiode nicht vorgenommen (Vorjahr 577 TEUR).

#### [24] Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

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

#### [25] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Angaben in TEUR	2022	2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	27.556	6.293
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3	0
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>27.553</b>	<b>6.293</b>

Zum 31. Dezember 2022 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2022	2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	27.553	6.293
davon nicht überfällig	27.553	6.293
davon überfällig	0	0

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Gebühren aus Managementleistungen gegenüber den von der Hahn Gruppe verwalteten Investmentvermögen.

#### [26] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	2.450	2.475
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	2.450	2.475
Wertberichtigung auf Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	-2.450	-2.451
<b>Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

Sämtliche Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

#### [27] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2022	2021
Forderungen gegen Fonds	856	1.533
Gezahlte Kautionen	82	78
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	231	113
Wertberichtigungen	-143	-243
<b></b>	<b>1.026</b>	<b>1.481</b>

Die Forderungen gegen Fonds resultieren im Wesentlichen aus kurzfristigen Darlehensgewährungen und von der Hahn Gruppe abgeführte Umsatzsteuern für offene Sondervermögen.

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

#### [28] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände von 33.510 TEUR (Vorjahr: 24.985 TEUR).

Die liquiden Mittel beinhalten die zur Erfüllung der für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe geltenden aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen des § 25 KAGB (zum Stichtag 1.901 TEUR, Vorjahr: 1.918 TEUR).

#### [29] Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

#### [30] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Namen lautenden Stückaktien und ist voll eingezahlt. Dabei entsprechen die Aktienanteile ihrem Nennwert. Zum 31. Dezember 2022 und 2021 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt. Der im Geschäftsjahr an die Eigentümer ausgezahlte Dividendenbetrag pro Aktie lag bei 0,29 Euro.

Die Kapitalrücklage enthält das Agio aus den Kapitalerhöhungen abzüglich der um die Ertragssteuervorteile verminderten Transaktionskosten.

Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die von der Hauptversammlung am 07. Juni 2022 beschlossene Dividendenzahlung in Höhe von 3.770 TEUR wurde unmittelbar nach der Hauptversammlung an die Aktionäre ausgezahlt.

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

### [31] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

Angaben in TEUR	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2022	31.12.2021
Langfristig	Darlehen	2025	2025	2,75 %	6.600	6.600
Kurzfristig	Geldmarktkredit	2025	2025	2,50 %	2.716	24
Kurzfristig	Darlehen	2027	*	2,40 %	0	4.718
Kurzfristig	Darlehen	2032 (Vj.: keine)	*	3,31 % (Vj.: variabel)	10.118	10.320
Kurzfristig	Darlehen	2036	*	2,51 %	6.107	6.330
Kurzfristig	Darlehen	2028	*	2,00 %	8.176	8.504
					<b>33.717</b>	<b>36.496</b>

\* Objektbezogene Fremdfinanzierungen für die Vorratsimmobilien Olpe (entkonsolidiert in 2022), Voerde, Diez und Lübbecke. Da die Immobilien planmäßig im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsgangs in ein Investmentvermögen eingebracht werden sollen, stellt die Finanzierung aus Konzernsicht ein kurzfristiges Darlehen dar.

Es stehen zum Stichtag sieben Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 12,1 Mio. Euro mit einer Verzinsung von 2,5 bis 9,00 Prozent zur Verfügung. Über 8,9 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 3,2 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Fünf Linien können alternativ als Termin- bzw. Geldmarktkredit oder als Festdarlehen mit einer Verzinsung von EURIBOR-Zinssätzen zzgl. einer Marge von 1,45 Prozent bis 2,5 Prozent in Anspruch genommen werden. Zum Stichtag wird aus den bestehenden Linien ein Geldmarktkredit in Höhe von 2,7 Mio. Euro in Anspruch genommen.

### [32] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Darlehen	36.000	36.000
Leasingverpflichtungen	618	905
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	1.889	512
Rentenverpflichtung aus Anteilerwerben	768	825
	<b>39.275</b>	<b>38.242</b>

Die Darlehen sind in Höhe von 36.000 TEUR zweckgebunden und dienen dem Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios sowie der Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen. Die Darlehenslaufzeiten enden zwischen 2023 (mit zwei weiteren Verlängerungsoptionen von je zwölf Monaten) und 2024. Die Zinsen bewegen sich in 2022 in einer Bandbreite zwischen 4,5 Prozent und 4,75 Prozent.

### [33] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	2.270	927
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und assoziierten Unternehmen	0	170
	<b>2.270</b>	<b>1.097</b>

Die in 2022 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen die abgegrenzten und im Folgejahr fälligen Vorstandstantiemeansprüche aus den Jahren 2020 bis 2022 sowie Vergütungen der Aufsichtsräte.

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

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

### [34] Rückstellungen

Die Rückstellungen setzen sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Ausbauverpflichtungen	800	756	44	0	0	0
Belastender Vertrag	134	134	0	0	0	0
Erstvermietungsgarantie	200	0	0	0	200	0
Sonstige Rückstellungen	806	80	59	5.000	5.667	0
	<b>1.940</b>	<b>970</b>	<b>103</b>	<b>5.000</b>	<b>5.867</b>	<b>0</b>

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Vorjahr 2021 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Ausbauverpflichtungen	810	0	10	0	800	0
Belastender Vertrag	134	0	0	0	134	0
Erstvermietungsgarantie	218	18	0	0	200	0
Sonstige Rückstellungen	1.093	272	133	118	806	0
	<b>2.255</b>	<b>290</b>	<b>143</b>	<b>118</b>	<b>1.940</b>	<b>0</b>

Bei den Ausbauverpflichtungen handelte es sich um von der Hahn Gruppe initiierte Immobilienfonds, bei denen diese als Verkäufer Verpflichtungen bzgl. der Begleichung diverser Baukosten übernommen hat. Die Rückstellung wurde in 2022 in Anspruch genommen und der Restbetrag aufgelöst.

Als belastender Vertrag wurde in den Vorjahren eine Rückstellung für vertraglich zugesicherte Baukosten zur Beseitigung von Altlasten gebildet, welche im Zusammenhang mit einer Liegenschaft in Bergisch Gladbach stand. Der Mittelabfluss in Höhe von 134 TEUR fand im abgelaufenen Geschäftsjahr statt und die Rückstellung wurde demnach in Anspruch genommen. Bei der Erstvermietungsgarantie handelt es sich um Verpflichtungen gegenüber einem von der Hahn Gruppe initiierten Immobilienfonds zur Übernahme von für die Erstvermietung notwendigen Ausbauposten.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten erwartete Aufwendungen für aus Managementleistungen resultierende rechtliche oder faktischen Verpflichtungen.

Der infolge der Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes werden im Finanzaufwand in Höhe von 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) erfasst.

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

Angaben in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
MIT EINER FRISTIGKEIT VON:		
bis 1 Jahr	5.867	1.940
1 bis 3 Jahre	0	0
über 3 Jahre	0	0
	<b>5.867</b>	<b>1.940</b>

### [35] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Anschaffungsnebenkosten Immobilienerwerb	0	2.989
Darlehen	0	2.468
Kaufpreisanpassung	4.900	1.634
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	2.900	1.331
Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten	1.169	1.041
Leasingverbindlichkeiten	560	678
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	436	437
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	415	361
Ausstehende Eingangsrechnungen	775	339
Übrige Verbindlichkeiten	741	1.027
	<b>11.896</b>	<b>12.305</b>

### [36] Sonstige übrige Verbindlichkeiten

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 1.843 TEUR (Vorjahr: 1.021 TEUR).

## VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Aus der operativen Geschäftstätigkeit resultierte in 2022 ein Mittelzufluss von 13,6 Mio. Euro. Hierzu trugen neben den Ergebnissen aus dem Neugeschäft und den Einnahmen aus der laufenden Verwaltungstätigkeit auch Mittelrückflüsse infolge von Objektverkäufen durch Gesellschaften, an den die Hahn Gruppe beteiligt ist, bei.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (-4,6 Mio. Euro) resultiert aus den Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG und an nicht beherrschende Anteile sowie aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 8,5 Mio. Euro auf 33,5 Mio. Euro erhöhte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2022 sind zweckbestimmte Mittel aufgrund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) enthalten.

## IX. SONSTIGE ANGABEN

### 1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Hahn AG wird zu 61,13 Prozent von der HAHN-Holding GmbH (als oberstes beherrschendes Unternehmen) und deren Gesellschafter beherrscht. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrschten bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen, die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Hahn AG sowie die assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

Angaben in TEUR	Zinserträge		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	14	35	400	1.480	4.160	1.439
Sonstige sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	0	24	0	170

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2022 und 2021 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

#### Bilanz

Angaben in TEUR	2022	2021
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0

#### Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2022	2021
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	667	949

#### Transaktionen im Zusammenhang mit Anteilen an Immobilienfonds

Im Berichtsjahr hat die Hahn Gruppe insgesamt 40 Prozent der von ihr gehaltenen Anteile an der Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG veräußert. 30 Prozent der Anteile entfielen auf die HAHN-Holding GmbH bzw. auf ein von Gesellschaftern der HAHN Holding GmbH maßgeblich beeinflusstes Unternehmen, 10 Prozent auf nicht nahestehende Dritte. Die Transaktion mit den nahestehenden Unternehmen und dem Dritten erfolgte zu den gleichen, marktüblichen Konditionen.

#### Sonstiges

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

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen gegen und der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben in Abschnitt VII. [26] und [33].

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

##### Erhaltene und ausgereichte Darlehen

Mit Vertrag vom 19. März 2019 wurde Herrn Hahn ein Darlehen in Höhe von 430.000 Euro gewährt. Die Darlehensgewährung dient der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem alternativen Investmentfonds mit Liegenschaft in Kleve im Interesse der Hahn Gruppe. Das Darlehen wurde im Januar 2021 mit einem Teilbetrag von 30.000 Euro getilgt, wird mit 2 Prozent jährlich verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2029. Die Valuta beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2022 400.000 Euro.

In Höhe von 226.000 Euro wurde mit Vertrag vom 11. Juni 2018 ein zweckgebundenes Darlehen von der HAHN AG an Herrn Hahn mit einer Verzinsung von 2 Prozent und einer maximalen Laufzeit bis 31. Dezember 2023 ausgereicht. Das Darlehen diente dem Erwerb von Geschäftsanteilen an der GRFII Objekt Bergneustadt GmbH & Co. KG im Interesse der Hahn Gruppe. Nach drei Teiltilgungen in den Jahren 2020 und 2021 wurde das Restdarlehen in Höhe von 170.000 Euro vorzeitig am 31. Mai 2022 zurückgeführt.

Die Hahn AG hat Herrn Hahn mit Darlehensvertrag vom 6. Dezember 2016 ein zweckgebundenes, endfälliges Darlehen in Höhe von bis zu 440.000 Euro mit einer festen Laufzeit von 66 Monaten, ab Auszahlung der letzten Tranche, gewährt. Das Darlehen ist bis zum Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Die Verzinsung beläuft sich auf 2 Prozent p. a. Die Darlehensgewährung dient der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem als Pluswertfonds realisierten Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kitzingen im Interesse der Hahn Gruppe. Das Darlehen wurde vorzeitig am 10. Juni 2022 vollständig zurückgeführt.

Mit Darlehensvertrag vom 1. September 2016 wurde Herrn Hahn ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu Euro 265.000 gewährt, welches ebenfalls der Aufstockung der Beteiligung an einem Fonds mit einer Liegenschaft in Bad Soden-Salmünster bzw. dessen Kapitalerhöhung im Interesse der Hahn Gruppe galt. Die Konditionen sehen eine feste Laufzeit des Darlehens mit 66 Monaten ab Auszahlung der letzten Tranche sowie einer Verzinsung von 2 Prozent p.a. vor. In Anbetracht des Abrufs der letzten Tranche am 13. Oktober 2016 ist der Darlehensbetrag bis April 2022 zurückzuzahlen. Das Darlehen wurde am 16. Februar 2022 vollständig zurückgeführt.

Herrn Hahn wurde mit gleichen Konditionen mit Vertrag vom 1. September 2016 ein dem oben vergleichbares zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 280.000 Euro für ein Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kirchen gewährt. Mit Auszahlung der letzten Tranche am 13. Oktober 2016 wird die Rückzahlung des Darlehens im April 2022 fällig. Das Darlehen wurde am 17. Februar 2022 vollständig zurückgeführt.

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

#### Bürgschaften

Es wurden im Berichtsjahr keine Bürgschaften außerhalb des Konzerns begründet.

#### Sonstiges

Des Weiteren hat die Hahn AG einen Mietvertrag mit Frau Andrea Hahn am 28. Dezember 2017 zur Anmietung von Lagerflächen und Büroräumen in der Buddestraße 18-20 abgeschlossen. Dies erfolgte zu marktüblichen Konditionen mit einer Laufzeit von 3 Monaten mit Verlängerung um ein weiteres Quartal bzw. einer festen Laufzeit von 60 Monaten und automatischer Verlängerung um 3 Jahre, wenn das Mietverhältnis nicht gekündigt wird.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH hat am 1. Juni 2019 mit der Michael Hahn Vertriebs GmbH eine Vertriebsvereinbarung geschlossen, die bei einer Vermittlung an einer Beteiligung an einem alternativen Investmentfonds zur Berechnung einer Vergütung berechtigt. Die Vereinbarung ist analog den Vertriebsvereinbarungen mit fremden Dritten Partnern abgeschlossen worden. Der Michael Hahn Vertriebs GmbH standen aus dieser Vereinbarung Vergütungen für 2022 in Höhe von 169 TEUR zu.

Die Hahn AG hat mit der Michael Hahn Vertriebs GmbH am 1. Juni 2019 einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Die Nutzung diverser Tätigkeiten aus dem Verwaltungsbereich wird mit einer jährlichen Pauschale vergütet.

#### Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

##### Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats

Angaben in TEUR*	2022	2021
Stefan Brendgen	75	65
Dr. Johannes Fritz	60	56
Felicitas Hamm (ab dem 27. Mai 2021)	50	30
Jörg Kotzenbauer (ab dem 27. Mai 2021)	50	30
Michael Hahn (ab dem 1. Juni 2021)	50	29
Dr. Eckart John von Freyend (bis 27. Mai 2021)	0	30
Joachim Loh (bis 27. Mai 2021)	0	24
	285	264

\* die Auszahlung erfolgt jährlich nachschüssig

##### Feste Bezüge des Vorstands

Angaben in TEUR	2022	2021
Thomas Kuhlmann	464	459
Daniel Löhken	375	0
Michael Hahn	0	100
Jörn Burghardt	0	15
	839	574

## Variable Bezüge des Vorstands

Angaben in TEUR*	2022	2021
Thomas Kuhlmann	1.920	837
Daniel Löhken	1.440	0
Michael Hahn	0	0
Jörn Burghardt	0	350
	<b>3.360</b>	<b>1.187</b>

\* dargestellt sind die für das jeweilige Geschäftsjahr entstandenen Tantiemeansprüche, unabhängig von den Auszahlungszeitpunkten.

Die Vorstände haben für das Geschäftsjahr 2022 einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse erreicht wurden. Der Anspruch entsteht bei Überschreitung eines Konzern-EBT von 4 Mio. Euro. Die Höhe der Tantieme unterliegt einer Staffelung, die zwischen 6 Prozent und 10 Prozent des erzielten Konzern-EBT liegt und auf einen Maximalbetrag begrenzt ist.

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

Die von der Hahn AG für die aktiven Vorstände übernommenen jährlichen Prämien für Unfallversicherungen belaufen sich in Summe auf unter 1 TEUR.

## 2. Haftungsverhältnisse

Zum 31. Dezember 2022 hat die Hahn Gruppe keine Sicherheiten für außerhalb des Konzerns bestehende fremde Verbindlichkeiten gewährt.

## 3. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten umfassen festverzinsliche Darlehen von Geschäftspartnern, Kontokorrentlinien von Banken, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung des Erwerbs von Anteilen an Immobilienfonds durch den Konzern sowie die kurzfristige Eigenkapitalvorfinanzierung bei der Anbindung von Objekten des großflächigen Einzelhandels im Rahmen von share deals. Der Konzern verfügt über Forderungen aus ausgereichten Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren.

Geschäftsverbindungen werden lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern eingegangen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen weitgehend gegen die von der Hahn Gruppe initiierten Investmentvermögen und resultieren aus der Erbringung von Portfolio-/Fonds-, Property-, Asset- und sonstigen Managementleistungen.

Der Konzern ist Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Die Steuerung dieser Risiken obliegt dem Management des Konzerns. Das Management des Konzerns wird dabei von den Abteilungen Finanzierung und Rechnungswesen unterstützt, welche bei Fragen zu Finanzrisiken beraten und dem Konzern ein angemessenes Rahmenkonzept zur Steuerung von Finanzrisiken vorgeben. Die Abteilungen stellen sicher, dass die mit Finanzrisiken verbundenen Tätigkeiten des Konzerns in Übereinstimmung mit den entsprechenden Richtlinien und Verfahren durchgeführt werden und unter Berücksichtigung der Risikobereitschaft des Konzerns identifiziert, bewertet und gesteuert werden.

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

### Marktrisiko

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

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

Die wesentlichen von der Hahn Gruppe gehaltenen Vermögenswerte beziehen sich weitgehend auf Anteile an Investmentvermögen, welche dem Marktrisiko der preisstabilen Immobilien ausgesetzt sind. Im Hinblick auf eine Sensitivitätsanalyse wird auf II.4.19 verwiesen.

### Zinsrisiko

Zinsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze schwanken. Das Risiko von Schwankungen der Marktzinssätze, dem der Konzern ausgesetzt ist, resultiert überwiegend aus den langfristigen variabel verzinslichen Darlehen.

Der Konzern steuert sein Zinsrisiko durch ein ausgeglichenes Portfolio von fest und variabel verzinslichen Darlehen.

### Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

Das Marktpreisrisiko aufgrund variabler Zinssätze besteht in der Hahn Gruppe lediglich in untergeordneter Größenordnung. Dies resultiert daher, dass die wesentliche Fremdfinanzierung (Darlehen von Geschäftspartnern) in fester Verzinsung bis an das Ende der jeweiligen Laufzeit gekoppelt ist und neben Kontokorrentlinien keine weiteren Fremdmittel der Hahn Gruppe existieren, welche nicht in einem Immobilienfonds zweckgebunden sind und demnach bei Abverkauf des jeweiligen Immobilienfonds die Ertragslage der Hahn Gruppe nicht weiter beeinflussen. Eine Analyse der Sensitivität unterbleibt demnach.

### Währungsrisiko

Währungsrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Wechselkurse Kursschwankungen ausgesetzt sind. Es bestehen auf Konzernebene keinerlei Transaktionen außerhalb der Berichtswährung.

Angaben in TEUR	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
Leasingverbindlichkeiten	597 (728)	647 (747)	0 (216)	1.244 (1.691)
andere Finanzverbindlichkeiten	49.257 (31.803)	23.479 (38.773)	594 (7.442)	73.330 (78.018)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	19.429 (19.015)	1.889 (0)	0 (0)	21.318 (19.015)
<b>Gesamt</b>	<b>69.283 (51.546)</b>	<b>26.015 (39.520)</b>	<b>594 (7.658)</b>	<b>95.892 (98.724)</b>

### Ausfallrisiko

Die Hahn Gruppe ist dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner, im Wesentlichen Immobilienfonds, ihren Verpflichtungen gegenüber dem Konzern nicht nachkommen können. Diese Verpflichtungen bestehen hauptsächlich in der Begleichung von Forderungen aus Vermittlungsleistungen sowie aus Treuhand- und Serviceleistungen. Das maximale Ausfallrisiko entspricht bei jeweiligen Kategorien der finanziellen Vermögenswerte ausgewiesenen Nominalwerten.

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

### Liquiditätsrisiko

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

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

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

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

Die langfristigen Verbindlichkeiten setzen sich im Wesentlichen aus Darlehen und Zinszahlungen zusammen.

#### Risikokonzentration

Risikokonzentrationen entstehen, wenn eine Reihe von Geschäftspartnern ähnliche Geschäftstätigkeiten oder Tätigkeiten in derselben Region betreiben oder wirtschaftliche Merkmale aufweisen, die dazu führen, dass sie bei Veränderungen der wirtschaftlichen oder politischen Lage oder anderer Bedingungen in gleicher Weise in ihrer Fähigkeit zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen beeinträchtigt werden. Risikokonzentrationen weisen auf die relative Sensitivität des Konzernergebnisses gegenüber Entwicklungen in bestimmten Branchen hin.

Um unverhältnismäßig hohe Risikokonzentrationen zu vermeiden, wird darauf geachtet, dass eine hohe Diversifikation von Anlegern vorhanden ist. Identifizierte Ausfallrisikokonzentrationen werden entsprechend kontrolliert und gesteuert.

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

#### 4. Prüfungshonorare

Das im Geschäftsjahr 2022 durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar beträgt 237 TEUR (Vorjahr: 230 TEUR). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2022 234 TEUR (Vorjahr: 227 TEUR) und auf sonstige Leistungen 3 TEUR (Vorjahr: 3 TEUR).

#### 5. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzernabschlusses veröffentlichte, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwendende neue und geänderte Standards und Interpretationen werden nachfolgend dargestellt. Der Konzern beabsichtigt, diese neuen und geänderten Standards und Interpretationen ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden.

#### IFRS 17 Versicherungsverträge

Im Mai 2017 veröffentlichte das IASB IFRS 17 Versicherungsverträge, einen umfassenden neuen Rechnungslegungsstandard, der Grundsätze für Ansatz, Bewertung, Darstellung und Angabepflichten in Bezug auf Versicherungsverträge enthält. Mit seinem Inkrafttreten ersetzt IFRS 17 den 2005 veröffentlichten IFRS 4 Versicherungsverträge. IFRS 17 ist unabhängig von der Art des auflegenden Unternehmens auf alle Arten von Versicherungsverträgen (d. h. Lebensversicherungen, Sachversicherungen, Direktversicherungen und Rückversicherungen) und auf bestimmte Garantien und Finanzinstrumente mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung anzuwenden. Hinsichtlich des Anwendungsbereichs gelten einzelne Ausnahmeregelungen. Das übergeordnete Ziel von IFRS 17 ist es, ein für die Versicherer nützlicheres und einheitlicheres Bilanzierungsmodell zu schaffen. Im Gegensatz zu den Regelungen von IFRS 4, die weitgehend Bestandsschutz für frühere lokale Bilanzierungsvorschriften gewähren, stellt IFRS 17 ein umfassendes Modell für Versicherungsverträge dar, das alle relevanten Aspekte der Bilanzierung abbildet. Den Kern des IFRS 17 bildet das allgemeine Modell, ergänzt durch

- eine spezifische Variante für Verträge mit direkter Überschussbeteiligung (variable fee approach: Ansatz der variablen Vergütung) und
- ein vereinfachtes Modell (premium allocation approach: Ansatz der Prämienallokation), in der Regel für kurzfristige Verträge.

IFRS 17 ist erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen.

Vergleichsinformationen sind zwingend anzugeben. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, sofern das Unternehmen bereits IFRS 9 und IFRS 15 anwendet oder zum gleichen Zeitpunkt wie IFRS 17 erstmals anwendet. IFRS 17 findet auf den Konzern keine Anwendung.

#### Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig

Im Januar 2020 hat das IASB Änderungen an den Paragraphen 69 bis 76 des IAS 1 Darstellung des Abschlusses veröffentlicht, um die Vorschriften für die Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig zu präzisieren.

Die Änderungen stellen Folgendes klar:

- Es wird das Recht, die Erfüllung einer Schuld zu verschieben, erläutert.
- Das Recht auf Verschiebung der Erfüllung einer Schuld muss zum Abschlussstichtag bestehen.

- Für die Klassifizierung ist es unerheblich, ob das Unternehmen erwartet, dass es dieses Recht auch tatsächlich ausüben wird.
- Nur wenn es sich bei einem Derivat, das in ein wandelbares Schuldinstrument eingebettet ist, um ein separat zu bilanzierendes Eigenkapitalinstrument handelt, müssen die Bedingungen des Schuldinstruments bei dessen Klassifizierung nicht berücksichtigt werden.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, und sind rückwirkend anzuwenden. Der Konzern prüft derzeit, welche Auswirkungen die Änderungen auf die aktuelle Bilanzierungspraxis haben werden und ob bestehende Kreditvereinbarungen gegebenenfalls neu verhandelt werden müssen.

#### Änderungen an IAS 8: Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen

Im Februar 2021 hat das IASB Änderungen an IAS 8 veröffentlicht, mit denen eine neue Definition für rechnungslegungsbezogene Schätzungen eingeführt wurde. Die Änderungen stellen klar, inwiefern sich Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen von Änderungen der Rechnungslegungsmethoden und Fehlerkorrekturen unterscheiden. Sie erläutern außerdem, wie Unternehmen rechnungslegungsbezogene Schätzungen mithilfe von Bemessungstechniken und Inputfaktoren vornehmen können.

Die Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen, und sind auf Änderungen von Rechnungslegungsmethoden und von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen anzuwenden, die zu oder nach Beginn dieses Geschäftsjahres erfolgen. Eine frühere Anwendung ist zulässig, sofern diese Tatsache angegeben wird.

Der Konzern geht davon aus, dass die Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben werden.

#### Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2: Angabe der Rechnungslegungsmethoden

Im Februar 2021 hat das IASB Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements veröffentlicht, in denen es Leitlinien und erläuternde Beispiele zur Verfügung stellt, die Unternehmen die Beurteilung, wann Informationen zu Rechnungslegungsmethoden als „wesentlich“ einzustufen und folglich anzugeben sind, erleichtern sollen. Die

Änderungen sollen Unternehmen dabei unterstützen, für Abschlussadressaten hilfreichere Angaben zu Rechnungslegungsmethoden zu machen, indem die Anforderung, „maßgebliche“ (significant) Rechnungslegungsmethoden anzugeben, durch die Anforderung, „wesentliche“ (material) Informationen zu Rechnungslegungsmethoden anzugeben, ersetzt wird und Leitlinien ergänzt werden, die es Unternehmen erleichtern sollen, das Konzept der Wesentlichkeit bei der Beurteilung, wann Informationen zu Rechnungslegungsmethoden anzugeben sind, anzuwenden.

Die Änderungen an IAS 1 sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen.

Eine frühere Anwendung ist zulässig. Da die Änderungen am Practice Statement 2 unverbindliche Anwendungsleitlinien für die Definition von „wesentlich“ in Bezug auf Informationen zu Rechnungslegungsmethoden enthalten, wurde ein Zeitpunkt des Inkrafttretens für die Änderungen als nicht notwendig erachtet.

Der Konzern überprüft derzeit, welche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden er angibt, um die Einhaltung der geänderten Anforderungen sicherzustellen.

#### Änderungen an IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einem einzigen Geschäftsvorfall entstehen

Im Mai 2021 hat das IASB Änderungen an IAS 12 veröffentlicht, die den Anwendungsbereich der Ausnahmeregel beim erstmaligen Ansatz gemäß IAS 12 dahin gehend eingrenzen, dass sie nicht mehr für Geschäftsvorfälle gilt, aus denen zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen, die betragsgleich sind. Die Änderungen sind auf Geschäftsvorfälle anzuwenden, die zu oder nach Beginn der frühesten dargestellten Vergleichsperiode erfolgen. Außerdem sind zu Beginn der frühesten dargestellten Vergleichsperiode ein latenter Steueranspruch (sofern ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung steht) und eine latente Steuerschuld für alle abzugsfähigen und zu versteuernden temporären Differenzen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen und Entsorgungsverpflichtungen zu erfassen.

Die Änderungen an IAS 1 sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

Der Konzern untersucht derzeit die Auswirkungen dieser Änderungen.

## 6. Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat

**Stefan Brendgen**, Mönchengladbach  
- Vorsitzender des Aufsichtsrats -  
Selbstständiger Unternehmensberater

*Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaften:*  
Instone Real Estate Group SE, Essen  
aam2core Holding AG, Frankfurt am Main (bis 30.09.2022)

**Dr. Johannes Fritz**, Bad Soden am Taunus  
- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats -  
Selbstständiger Unternehmensberater

*Mitglied des Aufsichtsrats folgender Gesellschaften:*  
Drees & Sommer SE, Stuttgart (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, seit 01.01.2023 Aufsichtsratsvorsitzender),  
ACATIS Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH,  
Frankfurt am Main,  
Messer SE & Co KGaA, Sulzbach (Taunus)

*Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen  
Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:*  
Mitglied im Verwaltungsrat der Evoco AG, Zürich

**Michael Hahn**, Bergisch Gladbach  
Geschäftsführer der HAHN-Holding GmbH,  
Michael Hahn Vertriebs GmbH,  
Andrea Hahn Beteiligungs GmbH sowie  
Albatros Immobilien GmbH, jeweils Bergisch Gladbach

**Jörg Kotzenbauer**, Erlangen  
Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI Partnerschafts-  
Holding GmbH mit Sitz in Erlangen.

*Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaften:*  
ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen

**Felicitas Hamm**, Köln  
Diplom-Sozialpädagogin, Gesellschafterin der Joachim Loh  
Industrieanlagenvertriebs GmbH & Co. KG, Haiger

### Vorstand

**Thomas Kuhlmann**, Düsseldorf  
Dipl.-Betriebswirt  
- Vorstandsvorsitzender -

**Daniel Löhken**, Düsseldorf  
Rechtsanwalt  
- Mitglied des Vorstands -

## 7. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2022 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 23.168.384,65 Euro wie folgt zu verwenden: Ein Teilbetrag in Höhe von 11.311.244,10 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,87 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet.

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 11.857.140,55 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Bergisch Gladbach, 24. März 2023

Der Vorstand



**Thomas Kuhlmann**  
- Vorsitzender -



**Daniel Löhken**  
- Mitglied des Vorstands -

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

AN DIE HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG, BERGISCH GLADBACH

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen:

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und

den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

● holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

● beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

● führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 24. März 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Martin Flür  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Denis Varosi  
Wirtschaftsprüfer

# KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES NACH HGB

## Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	31.12.2022		31.12.2021	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	66	0,1	43	0,1
Sachanlagen	1.224	1,5	971	1,3
Finanzanlagen	12.508	15,1	13.588	18,4
Vorräte	44	0,1	44	0,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	40.689	49,3	40.392	55,0
Liquide Mittel	27.934	33,8	18.544	25,1
Rechnungsabgrenzungsposten	100	0,1	109	0,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>82.565</b>	<b>100,0</b>	<b>73.691</b>	<b>100,0</b>

Passiva	31.12.2022		31.12.2021	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	47.833	57,9	41.543	56,4
Rückstellungen	7.883	9,6	4.605	6,2
Verbindlichkeiten	26.103	31,6	27.108	36,8
Rechnungsabgrenzungsposten	12	0,0	25	0,0
Passive latente Steuern	734	0,9	411	0,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>82.565</b>	<b>100,0</b>	<b>73.691</b>	<b>100,0</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

Angaben in TEUR	2022	2021
Umsatzerlöse	2.407	4.099
Sonstige betriebliche Erträge	3.001	2.717
Gesamtleistung	5.408	6.816
Materialaufwand	0	-32
Personalaufwand	-8.558	-4.957
Übrige Aufwendungen	-6.266	-4.939
EBITD	-9.416	-3.112
Abschreibungen	-230	-292
EBIT	-9.646	-3.404
Finanzergebnis	24.218	7.356
Ergebnis vor Steuern	14.572	3.952
Steuern	-4.511	-949
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>10.060</b>	<b>3.004</b>

## Mehrjahresübersicht des Konzerns

	2022	2021	2020	2019	2018
Rohertag in Mio. €	57,9	38,9	35,9	36,5	33,2
EBIT in Mio. €	27,0	14,5	13,0	12,5	10,2
EBT in Mio. €	24,1	11,7	7,5	9,2	7,3
Konzernergebnis in Mio. €	15,1	7,6	4,5	5,5	5,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. €	13,6	-5,3	-8,0	16,8	21,1
Eigenkapitalquote in %	37,3	34,3	37,5	27,8	47,4
Assets under Management in Mrd. € (ohne RME)	3,3	3,2	3,1	3,0	2,8
Ergebnis je Aktie in €	1,16	0,58	0,35	0,42	0,38
Dividende je Aktie in €	0,87	0,23	0,23	0,23	0,23
Mitarbeiter Anzahl	176	168	160	156	159

## **Impressum**

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 10 Absatz 3 MDStV:  
Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG  
Gestaltung: Friedrichs | GrafikDesignAgentur,  
friedrichs-grafikdesign.de  
Fotos: Hahn Gruppe

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

Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: +49 (0) 2204 94 90-0  
Telefax: +49 (0) 2204 94 90-119  
info@hahnag.de