

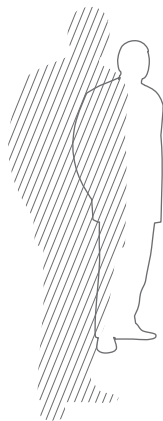
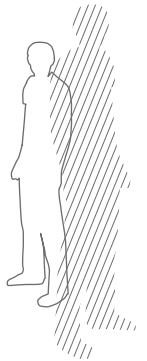
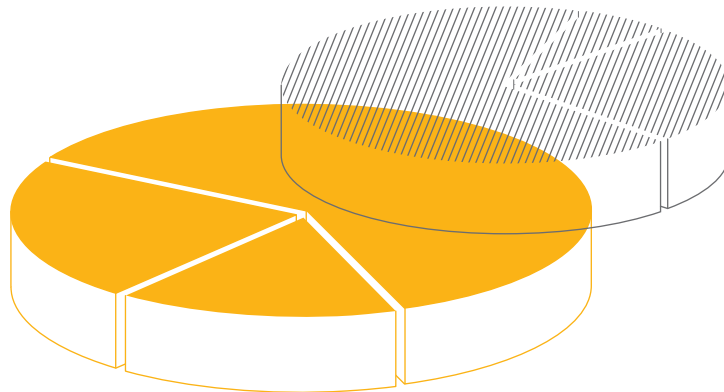
# GESCHÄFTSJAHR 2017

## JAHRESABSCHLUSS

### LAGEBERICHT

---

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



**KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017**

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	41.375	70.783
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	462.267	542.428
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.160.233	11.085.344
2. Beteiligungen	34.058	34.057
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	158.034	177.014
4. Sonstige Ausleihungen	2.644.691	2.513.367
	13.997.016	13.809.782
	<b>14.500.658</b>	<b>14.422.993</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Gesellschaftsanteile	12.503	22.218
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	1.924.024
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	37.885.463	50.382.761
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.161.874	513.068
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.257.197	1.299.803
	40.304.534	54.119.656
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	7.344.492	1.249.725
	<b>47.661.529</b>	<b>55.391.599</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	13.858	70.954
	<b>62.176.045</b>	<b>69.885.546</b>

in EUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	13.001.430	13.001.430
<b>II. Kapitalrücklage</b>	9.291.264	9.291.264
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage	681.907	681.907
2. Andere Gewinnrücklagen	1.689.571	1.689.571
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	11.994.901	12.568.296
	<b>36.659.073</b>	<b>37.232.468</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Steuerrückstellungen	768.769	285.932
2. Sonstige Rückstellungen	3.625.395	794.883
	<b>4.394.164</b>	<b>1.080.815</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Anleihen	0	20.312.500
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	1.793.546
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.029	111.625
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.398.328	5.486.242
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.125	10.125
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 754.797 Euro (Vorjahr: 742.237 Euro)	9.384.988	3.253.031
	<b>20.080.470</b>	<b>30.967.069</b>
<b>D. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>	<b>1.042.338</b>	<b>605.194</b>
	<b>62.176.045</b>	<b>69.885.546</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2017

in EUR	2017	2016
1. Umsatzerlöse	2.552.532	897.515
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.121.199	1.832.394
	5.673.731	2.729.909
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien	2.296.899	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	20.028	5.276
	2.316.927	5.276
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	3.749.842	3.367.811
b) Soziale Abgaben	314.890	279.461
davon für Altersversorgung: 5.425 Euro (Vorjahr: 5.425 Euro)	4.064.732	3.647.272
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	240.994	265.175
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.762.998	5.389.627
	<b>12.385.651</b>	<b>9.307.350</b>
7. Erträge aus Beteiligungen	1.030.541	148.190
davon aus verbundenen Unternehmen: 970.758 Euro (Vorjahr: 680 Euro)		
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	8.203.901	7.683.124
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	61.642	36.549
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.850.230	2.342.617
davon aus verbundenen Unternehmen: 1.794.574 Euro (Vorjahr: 2.268.960 Euro)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	6.781	0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.444.984	1.882.204
davon an verbundene Unternehmen: 372.862 Euro (Vorjahr: 326.556 Euro)		
davon aus Aufzinsung: 40.011 Euro (Vorjahr: 28.277 Euro)		
	<b>9.694.549</b>	<b>8.328.276</b>
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.085.730	880.080
davon aus Veränderung bilanzierter latenter Steuern: 437.143 Euro (Vorjahr: 633.870 Euro)		
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.896.899</b>	<b>870.755</b>
15. Sonstige Steuern	22	-33.760
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>1.896.877</b>	<b>904.515</b>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	10.098.024	11.663.781
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>11.994.901</b>	<b>12.568.296</b>

# HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG, BERGISCH GLADBACH ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## // ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 ist nach den Vorschriften des HGB, den rechtsformspezifischen Vorschriften des AktG sowie der ergänzenden Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gegliedert.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG („Hahn AG“) hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach und ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Köln (HRB 46697). Die Gesellschaft ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen, welches als kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB zu qualifizieren ist. Jedoch wird kein Gebrauch von den Erleichterungsvorschriften für kleine Kapitalgesellschaft gemacht.

Die Hahn AG stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Der Konzernabschluss und -lagebericht bzw. der Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 wurden am 10. Mai 2017 im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind jeweils die entsprechenden Vorjahresbeträge angegeben.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 265, 266, 275 Abs. 2 HGB sowie §§ 152, 158 AktG. Das Gliederungsschema gemäß § 266 und § 275 wurde zur verbesserten Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage um Positionen erweitert bzw. Bezeichnungen angepasst. Unter der Bilanzposition A. III. „Finanzanlagen“ die Position „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ eingefügt, in der An-

teile an vermögensverwaltenden Gesellschaften in der Rechtsform einer GbR oder GmbH & Co. KG ausgewiesen werden. Unter der Bilanzposition B. I. „Vorräte“ wurde die Position „Gesellschaftsanteile“ eingefügt. Hierbei handelt es sich um zur Veräußerung bestimmte Gesellschaftsanteile, weshalb der Ausweis unter den Vorräten erfolgt. Zur Verdeutlichung der Zahlen der Ertragslage wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position 3. „Materialaufwand“ die Position „a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien“ eingefügt.

Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unter Berücksichtigung der genannten Ausweisänderungen unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

## // ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNG-, BEWERTUNG- UND AUSWEISMETHODEN SOWIE ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Bilanz

#### Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, angesetzt. Abschreibungen werden grundsätzlich linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Diese belaufen sich auf 3 bis 13 Jahre.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von 410 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Anlagegüter bis zu einem Wert von 150 Euro werden direkt im Aufwand erfasst.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten oder zum dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Anleihe wurde zum Nennwert zuzüglich abgrenzter Zinsen angesetzt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der gesonderten Anlage A als Anlage zum Anhang dargestellt.

## Umlaufvermögen

### Vorräte

#### Gesellschaftsanteile

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

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (37.885.463 Euro; Vorjahr: 50.382.761 Euro) resultieren in Höhe von 25.647.382 Euro (Vorjahr: 48.604.993 Euro) aus Darlehen nebst aufgelaufenen Zinsen sowie aus Forderungen aus Ergebnisübernahmen für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 11.131.002 Euro (Vorjahr: 2.928.273 Euro), in Einzelfällen nach Verrechnung mit entsprechenden kurzfristigen Verbindlichkeiten im Verbundbereich, und im Übrigen aus dem Leistungsverkehr. Alle Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Die sonstigen Vermögensgegenständen enthalten solche in Höhe von 41.551 Euro (Vorjahr: 89.924 Euro), die eine Laufzeit von über einem Jahr haben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Erkennbare Risiken sind durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen worden. Zum Prüfungszeitpunkt lagen Einzelrisiken wegen Uneinbringlichkeit vor, die durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt 2.634.144 Euro (Vorjahr: 3.784.651 Euro) berücksichtigt wurden.

#### Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die liquiden Mittel sind zum Nennwert angesetzt. In dieser Position sind im Vorjahr liquide Mittel enthalten, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind. Hierbei handelte es sich um die im Rahmen der Anleiheemission verpfändeten erhaltenen Ausschüttungen aus den Immobilienfonds, deren Anteile ebenfalls verpfändet und für die Kuponzahlung zweckbestimmt sind. Aufgrund der planmäßigen Rückführung der Anleihe im Oktober 2017 werden keine derartigen Gelder mehr unter der Position ausgewiesen.

Des Weiteren sind flüssige Mittel, die der normalen Geschäftstätigkeit dienen, in der Position enthalten.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Einnahmen, die Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen sind in aktiven Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt.

### Gezeichnetes Kapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Namen lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 2017 und 2016 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

### Kapitalrücklage

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

Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses 2011 wurde aus der Kapitalrücklage ein Betrag in Höhe von 13.215.171 Euro zum Ausgleich der handelsrechtlichen Verlustvorträge aus den Vorjahren (13.874.693 Euro), soweit dieser nicht durch den Jahresüberschuss 2011 gedeckt wurde, entnommen.

### Gewinnrücklagen

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

Mit Beschluss vom 31. Mai 2017 hat die Hauptversammlung beschlossen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von 12.568.296 Euro eine Ausschüttung von 2.470.272 Euro vorzunehmen. Die Ausschüttung ist im Geschäftsjahr 2017 abgeflossen.

Der verbliebene Bilanzgewinn von 10.098.024 Euro wurde vorge tragen.

### Vorgeschlagene Ausschüttungen

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2017 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 11.994.901,00 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 2.990.328,90 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,23 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet.

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 9.004.572,10 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse ab. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Erfüllungsbeträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen enthalten solche für Personalkosten (885.404 Euro; Vorjahr: 366.666 Euro), ausstehende Rechnungen (219.526 Euro; Vorjahr: 167.123 Euro), Gewährleistungen und Garantien (1.099.580 Euro; Vorjahr: 104.219 Euro) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (191.232 Euro; Vorjahr: 156.875 Euro). Im Weiteren sind Verpflichtungen aus nachträglichen Kaufpreiszahlungen in Höhe von 398.603 Euro ausgewiesen, deren Auszahlung an die künftige Ergebnissituation des erworbenen Unternehmens gekoppelt ist. Im Vorjahr wurden diese unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Es bestehen keine drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften.

## Verbindlichkeiten

Zum 31. Dezember 2017 bestehen keine Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit > 5 Jahre.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat am 10. September 2012 eine Anleihe mit einem Emissionsvolumen von 20 Mio. Euro ausgegeben. Das Wertpapier hatte einen festen jährlichen Kupon von 6,25 Prozent und eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Notierung der Anleihe erfolgte seit dem 22. Januar 2015 am Primärmarkt der Börse Düsseldorf (vorher: Mittelstandsmarkt an der Börse Düsseldorf) mit einer Segmentierung nach Zinshöhen.

Zum 2. Oktober 2017 hat die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG die Unternehmensanleihe planmäßig vollständig zurückgeführt. Im Zuge dieser Rückzahlung wurde die Verpfändung der als Sicherheiten hinterlegten Anteile an zwei institutionellen Immobilienfonds sowie Kommanditanteilen an neun Immobilienfonds sowie die ebenfalls als Sicherheiten hinterlegten Ausschüttungen aufgehoben bzw. freigegeben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 10.398.328 Euro (Vorjahr: 5.486.242 Euro) resultieren zum einen aus kurzfristigen Darlehen 9.883.961 Euro (Vorjahr: 10.268.629 Euro), welche aufgrund von Saldierungen mit Forderungen aus Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 0 Euro (Vorjahr: 4.782.385 Euro) gemindert wurden. Weiterhin sind innerhalb der Position Zinsverbindlichkeiten von

352.911 Euro (Vorjahr: 0 Euro) sowie Steuerverbindlichkeiten von 134.087 Euro (Vorjahr: 0 Euro) enthalten, welche im Zusammenhang mit der umsatzsteuerrechtlichen Organschaft bestehen. Die übrigen Verbindlichkeiten von 27.369 Euro (Vorjahr: 0 Euro) betreffen Verbindlichkeiten aus erbrachten Beratungsleistungen.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, handelt es sich um eine ausstehende Einlage in Höhe von 10.125 Euro, welche zum Bilanzstichtag noch offen ist.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Nennwert bzw. dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten konzerninterne Umlagen bzw. Verpflichtungen aus dem gruppeninternen Cash-Pooling, wohingegen die Hahn AG als Cash-Poolführerin fungiert.

## Latente Steuern

Bei der Gesellschaft als Organträgerin und ihrem steuerlichen Organkreis bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen und Schulden und ihren steuerlichen Wertansätzen Differenzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Diese Differenzen führen sowohl zu passiven als auch zu aktiven latenten Steuern. Des Weiteren resultieren aktive latente Steuern auch aus steuerlichen Verlustvorträgen, welche voraussichtlich innerhalb der nächsten 5 Jahre verrechnet werden können.

Nach § 274 Abs. 1 Satz 1 HGB besteht eine Passivierungspflicht des sich insgesamt ergebenden Überhangs der passiven latenten Steuern in der Bilanz zum 31. Dezember 2017. Die passiven latenten Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Die ausgewiesenen passiven latenten Steuern in Höhe von 1.042.407 Euro (Vorjahr: 605.194 Euro) resultieren im Wesentlichen aus aktivierten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen des ertragsteuerlichen Organkreises der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017. Die Bewertung geht davon aus, dass sämtliche Verlustvorträge innerhalb des Prognosezeitraums von 5 Jahren durch Gewinne aufgebraucht werden.

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

Bei der Bewertung der latenten Steuern wurden unternehmensindividuelle Steuersätze herangezogen. Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag wird mit 15,83 Prozent abgegrenzt und die Gewerbesteuer mit 16,10 Prozent berücksichtigt.

in EUR	Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	Veränderung	Stand zu Ende des Geschäftsjahres
Aktive latente Steuern	2.187.145	493.386	1.693.759
Passive latente Steuern	2.792.339	56.242	2.736.097
Saldierter Ausweis			
Aktive latente Steuern	0	0	0
Passive latente Steuern	605.194	437.143	1.042.337

## // GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.  
Sie setzen sich wie folgt zusammen:

in EUR	2017	2016
Zweitmarkttransaktionen	1.723.391	0
Vermittlungsprovisionen	665.423	465.213
Verwaltungstätigkeit	163.498	93.514
Erlöse aus Konzernverrechnung mit Marge	220	226.404
Erlöse aus Nebenkostengarantien	0	100.000
sonstige Erlöse	0	12.384
	<b>2.552.532</b>	<b>897.515</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge sind im Wesentlichen konzerninterne Umlagen in Höhe von 1.764.210 Euro (Vorjahr: 1.482.162 Euro) sowie aus Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 36.165 Euro (Vorjahr: 23.148 Euro) enthalten. Im Weiteren werden Erträge aus der Auflösung einer in Vorjahren wertberichtigten Forderung in Höhe von 1.150.505 Euro (Vorjahr: 0 Euro) als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst, welcher periodenfremd ist. Die Forderungen bestanden gegen eine immobilienführende Gesellschaft, welche im Rahmen der Umfinanzierung vor dem Hintergrund wieder werthaltig geworden sind.

Darüber hinaus sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen periodenfremde Erträge in Höhe von 23.148 Euro (Vorjahr: 36.166 Euro) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten.

### Personalaufwand

Der Anstieg des Personalaufwands um 417.461 Euro auf 4.064.73 Euro (Vorjahr: 3.647.272 Euro) ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der erfolgsabhängigen Vergütungen zurückzuführen.



## Sonstiger betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in EUR	2017	2016
Gewährleistungsansprüche	1.010.276	0
Fahrzeugkosten	734.071	627.858
Nicht abziehbare Vorsteuer	606.239	565.845
Rechts-, Beratungs- und Abschlusskosten	627.368	486.926
Immobilienkosten	479.666	481.239
Verwaltungskosten	126.805	135.484
EDV Kosten	259.170	260.628
Fremdarbeiten	208.399	277.739
Versicherungsbeiträge	200.319	172.516
Aufsichtsratsvergütung	180.000	190.915
Kosten Investor Relations	159.282	185.431
Vertriebsaufwendungen	151.692	154.009
Printmedien	139.011	127.219
sonstige Raumkosten	127.131	122.161
Verkaufsprovisionen	95.000	150.000
Personalaquisition	91.004	51.334
Gebühren und Beiträge	54.956	68.176
Einstellung in die Einzelwertberichtigung	0	652.590
Sonstige Aufwendungen	512.609	679.557
	<b>5.762.998</b>	<b>5.389.627</b>

Die Zunahme der Aufwendungen aufgrund von Gewährleistungsansprüchen bestehen aus von einem 100%igen Tochterunternehmen übernommenen Verpflichtungen, welchen weitgehend in gleicher Größenordnung Forderungen gegenüberstehen. Die Ansprüche als auch die Verbindlichkeiten resultieren aus einem im Jahr 2010 abgewickelten geschlossenen Immobilienfonds und dem damaligen Generalunternehmer.

In den sonstigen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 94.769 Euro (Vorjahr: 15.744 Euro) enthalten. Des Weiteren ist der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen vor allem auf erhöhte Reise- und Unterkunftskosten im Rahmen von einmaligen Events und Veranstaltungen im Geschäftsjahr zurückzuführen.

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der im Berichtsjahr aufgelaufene Ertragsteueraufwand beläuft sich auf 1.085.730 Euro (Vorjahr: 880.080 Euro) und resultiert insbesondere aus der Auflösung der aktiven latenten Steuern und der Bildung der passiven latenten Steuern in Höhe von 437.143 Euro (Vorjahr: 633.869 Euro) sowie aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von 648.587 Euro (Vorjahr: 246.211 Euro) für das Geschäftsjahr (376.576 Euro) sowie Vorjahre (271.687 Euro). Ursächlich für die Auflösung der aktiven latenten Steuern ist im Wesentlichen die Veränderung latenter Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 417.355 Euro, die Veränderung latenter Steuern auf Anteile an Fondsgesellschaften in Höhe von 77.063 Euro sowie die Veränderung latenter Steuern auf die sonstigen temporären Differenzen in Höhe von -1.032 Euro.

Die Veränderungen der passiven latenten Steuern (-56.242 Euro) ist ausschließlich den Anteilen an Fondsgesellschaften zuzurechnen.

**// Anteilsbesitz**

Die Gesellschaft hält folgende Beteiligungen zum Stichtag 31. Dezember 2017:

	<i>Höhe des Anteils in %</i>	<i>Eigenkapital in TEUR</i>	<i>Jahresergebnis in TEUR</i>	<i>Jahresab- schluss von</i>
HAHN Beteiligungsholding II GmbH	100,00	2.048	697	2017*
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100,00	321	30	2017
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100,00	36	-2	2017
HAHN Retail GmbH	34,00	29	1	2017
HAHN Parking GmbH	100,00	270	-106	2017
Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH	34,00	41	3	2017
GRO Ground Beteiligungs GmbH	100,00	27	-3	2017
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH	100,00	46	0	2017
HAHN Fonds Invest GmbH	100,00	1.802	248	2017*
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG	100,00	161	3	2017
HAHN Beteiligungsholding GmbH	100,00	25	1.481	2017*
Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH	33,30	81	13	2017
Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH	33,30	69	7	2017
Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH	33,30	51	5	2017
HAHN & Partner Beteiligungs VI GmbH	33,30	78	13	2017
Milan Einkaufszentrum Beteiligungs GmbH	100,00	32	0	2017
Anthus Einkaufszentrum Beteiligungs GmbH	100,00	28	0	2016
HAHN Management GmbH	100,00	-1.828	-229	2017*
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	2.624	1.083	2017
HAHN Management B.V., Maastricht (NL)	100,00	0	0	2017
Hahn PRIMUS Beteiligungs GmbH	100,00	61	11	2017
Hahn VZWL Beteiligungs GmbH	100,00	54	9	2017
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	259	233	2017
ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	180	94	2017
Hahn Erste Beteiligungs GmbH	100,00	40	9	2016
German Retail Property Management GmbH	100,00	78	32	2017
Anthus Beteiligungs GmbH	100,00	28	5	2017
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH	67,00	22	-2	2017
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH	80,00	780	654	2017
Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH	80,00	149	49	2017
HAHN Fonds und Asset Management GmbH	100,00	3.562	5.775	2017*
CP Capital Pioneers GmbH	47,00	0	0	2016
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	25,10	3.381	352	2016

	<i>Höhe des Anteils in %</i>	<i>Eigenkapital in TEUR</i>	<i>Jahresergebnis in TEUR</i>	<i>Jahresab- schluss von</i>
Baumarkt Kiel GbR	26,02	0	0	2016**
SB-Markt Wuppertal GbR	47,04	-259	315	2016**
Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG	92,45	227	524	2016
Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG	25,85	713	183	2016
Baumarkt Suhl GbR	37,00	-447	-1.480	2016**
City-Center Greiz GbR	29,63	-2.780	129	2016**
SB-Warenhaus Hannover GbR	28,73	-872	455	2016**
Bürohaus Marsdorf GbR	49,46	-1.280	55	2016**
Kaufpark Uchte GbR	30,98	409	64	2016**
Hahn SB-Warenhaus Bergneustadt GmbH & Co. KG	56,53	-411	294	2016**
Hahn Einkaufszentren Kleve + Delmenhorst GmbH & Co. KG	44,73	1.910	2.342	2016
Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG	38,05	1.738	476	2016
HAHN SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG	26,74	2.727	-27	2016
Hahn SB WH Holzminden GmbH & Co. KG	33,56	-8.485	566	2016
Hahn Pluswertfonds 167 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	100,00	10	0	2016
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR	94,50	563	21	2016**
Hahn SBW Celle GmbH & Co. KG	100,00	5	-6	2016
Hahn GZ Bremen Blumenthal GmbH & Co. KG	94,96	-149	0	2016
Hahn Fachmarktzentren Nordhorn u. Offenbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	39,95	3.339	66	2016
Tadorna Grundbesitz Bergneustadt GmbH & Co. KG	100,00	10	0	2016
Gladium Citygalerie GmbH	50,00	41	1	2016
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG	44,90	-50	-5	2016
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	-266	-1	2016**
Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH	50,00	0	0	2016
Hahn Fachmarktzentrum Lauingen GmbH & Co. KG	100,00	1	-27	2016
Hahn Zweitmarktfonds 3 GmbH & Co. KG	23,75	0	0	2016

Wenn nicht separat vermerkt, ist der Firmensitz der Gesellschaften Bergisch Gladbach

\* Es liegen Gewinnabführungsverträge vor.

\*\* Auf Grund der Rechtsform erfolgt keine Bilanzierung, sondern nur eine EÜ-Rechnung.

Es bestehen seit dem 25. April 2002 zwischen der HAHN Beteiligungsholding GmbH, der HAHN Fonds Invest GmbH sowie seit dem 5. November 2002 mit HAHN Beteiligungsholding II GmbH und der HAHN Fonds und Asset Management GmbH entsprechend § 291 Abs. 1 Satz 1 AktG mit der Hahn AG als herrschendem Unternehmen jeweils Beherrschungs- und Ergebnisab-

führungsverträge, die mit Ergänzung vom 5. Juni 2013 an den Wortlaut der aktuellen Gesetzgebung angepasst wurden. Seit dem 10. Dezember 2014 besteht ein Gewinnabführungsvertrag zwischen der HAHN Beteiligungsholding GmbH und der HAHN Management GmbH. Alle aufgeführten Gesellschaften haben ihren Sitz in Bergisch Gladbach.

**// SONSTIGE ANGABEN****Aufsichtsrat****DR. ECKART JOHN VON FREYEND, BAD HONNEF**

- Aufsichtsratsvorsitzender -  
Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Bad Honnef

Aufsichtsratsvorsitzender bei den folgenden Gesellschaften:

- »» Hamborner REIT AG, Duisburg (bis 26.04.2018)
- »» EUREF AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrats bei den folgenden Gesellschaften:

- »» Litos Immobilien AG, Pöcking
- »» Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn (stellvertretender Vorsitz) (bis 10.06.2017)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- »» Mitglied des Verwaltungsrats der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn

**JOACHIM LOH, HAIGER**

- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

Unternehmer sowie Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften:

- »» Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger
- »» Schulo Verwaltungs-GmbH, Haiger

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

- »» Dürr Dental AG, Bietigheim-Bissingen (bis 01.06.2017)

**STEFAN BRENDGEN, MÖNCHEGLADBACH**

- Mitglied des Aufsichtsrats -  
Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:

- »» TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (bis 31.12.2017)
- »» Aamundo Asset Management KGaA, Frankfurt am Main (ab 15.10.2017)
- »» Instone Real Estate Group N.V., Essen (ab 13.02.2018)

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

- »» IVG Immobilien AG, Bonn (bis 24.08.2017)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- »» Board of Directors der Climeon AB, Stockholm, Schweden

**HELMUT ZAHN, STARNBERG**

- Mitglied des Aufsichtsrats -  
Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:

- »» Leifheit AG, Nassau/Lahn

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

- »» Flossbach von Storch AG, Köln (stellv. Vorsitz)

**Vorstand****MICHAEL HAHN, BERGISCH GLADBACH**

Betriebswirt  
- Vorstandsvorsitzender -

**THOMAS KUHLMANN, DÜSSELDORF**

Dipl.-Betriebswirt  
- Mitglied des Vorstands -

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Die fixen Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2017	2016
Dr. Eckart John von Freyend	71	56
Joachim Loh	57	38
Stefan Brendgen (Vorjahr: anteilig ab 26. Mai 2016)	43	21
Helmut Zahn (Vorjahr: anteilig ab 26. Mai 2016)	43	21
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk (anteilig bis 25. Mai 2016)	0	28
Robert Löer (anteilig bis 25. Mai 2016)	0	10
Bärbel Schomberg (anteilig bis 25. Mai 2016)	0	8
Wolfgang Erbach (anteilig bis 25. Mai 2016)	0	8
	<b>214</b>	<b>190</b>

Der Vorstand hat neben den fixen Bezügen von 817 TEUR (Vorjahr: 817 TEUR) einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme für das Geschäftsjahr 2017 von insgesamt 826 TEUR (Vorjahr: 542 TEUR), da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse im Geschäftsjahr 2017 erreicht wurden. Die Tantieme berechnet sich bei beiden Vorständen auf denjenigen Teil des konsolidierten Ergebnisses nach IFRS, der ein EBT von 4 Mio. Euro übersteigt mit 8 Prozent, und 10 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der ein EBT von 5 Mio. Euro übersteigt.

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

### **Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen**

Herrn Michael Hahn wurden diverse Darlehen von der Hahn AG gewährt, welche zweckgebunden und marktüblich verzinst werden. Diese Gelder dienen der Beteiligung als Minderheitsgesellschaftler für Investmentvehikel der Hahn Gruppe.

### **Personal**

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug 29 (Vorjahr: 28). Es handelt sich ausschließlich um Angestellte.

### **Haftungsverhältnisse**

Zum 31. Dezember 2017 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von 1.614.024 Euro (Vorjahr: 3.836.303 Euro). Diese dienen der Absicherung einzelner von Kontokorrentlinien. Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen keine Bürgschaftsverpflichtungen. Die Bürgschaften dienen im Wesentlichen der Sicherung von an Fondsgesellschaften gewährten Darlehen fremder Dritter in Höhe von insgesamt 7.462.600 Euro (Vorjahr: 9.944.798 Euro).

Ferner hat die Hahn AG im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung von Anteilsrwerbungen durch Fondszeichner Verwertungs-garantien in Höhe von 0 Euro (Vorjahr: 15.156 Euro) gegenüber der finanzierenden Bank abgegeben.

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

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen/ nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte**

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von 3.845.821 Euro (Vorjahr: 2.711.210 Euro). Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 723.551 Euro (Vorjahr: 779.192 Euro). Insgesamt sind im Kalenderjahr 2017 Miet- und Leasingraten in Höhe von 1.264.888 Euro (Vorjahr: 875.419 Euro) fällig. Diese Dauerschuldverhältnisse wurden eingegangen, um die gemieteten bzw. geleasteten Vermögensgegenstände im Vergleich zum Kauf liquiditätsschonend nutzen zu können. Dem gegenüber steht das allgemeine Risiko, dass eine wirtschaftliche Nutzung vor Ablauf der fest kontrahierten Grundmietzeiten entfallen könnte.

### **Finanzgarantien**

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag folgende Finanzgarantien abgegeben:

Im Rahmen einer Fondsplatzierung hat die Hahn Gruppe einen Nebenkosten- und Mietgarantievertrag vom 29. Juli 2016 abgeschlossen, welcher u.a. die Garantie der im Prospekt ausgewiesenen Mieten sowie mögliche übersteigende Baukosten beinhaltet.

Es bestehen Nebenkostengarantieverträge, durch die eine Erstvermietungsgarantie, welche eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem initiierten Immobilienfonds garantiert.

### **Persönlich haftende Gesellschafter**

Es bestehen Haftungsverhältnisse, die nicht in der Bilanz erscheinen, aus den allgemeinen Haftungsrisiken als Gesellschafter von vermögensverwaltenden GbRs mit Sitz in Bergisch Gladbach, soweit sie nicht privatschriftlich ausgeschlossen wurden. Zum Stichtag werden Anteile an folgenden vermögensverwaltenden GbRs ausgewiesen:

- »» City Center Greiz GbR
- »» SB-Warenhaus Aalen GmbH & Co. KG (vormals: SB-Warenhaus Aalen GbR)
- »» EKZ Aalen GmbH & Co. KG (vormals: EKZ Aalen GbR)
- »» Fachmarktcenter Kitzingen GbR
- »» Bürohaus Marsdorf GbR

### **Abschlussprüfer**

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

### **Nachtragsbericht**

Zur kurzfristigen Finanzierung von Anteilsrückkäufen der von der Hahn Gruppe initiierten Immobilienfonds wurden durch die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zwei kurzfristige Darlehen in Höhe von 4 Mio. Euro bzw. 6 Mio. Euro aufgenommen. Das Darlehen in Höhe von 4 Mio. Euro wurde durch den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden Joachim Loh begeben und bei einer Laufzeit von vier Monaten zu 4,5 Prozent p.a. verzinst.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2017 sind darüber hinaus keine weiteren wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind.

Bergisch Gladbach, 9. April 2018

Der Vorstand

**Michael Hahn**  
Vorstandsvorsitzender

**Thomas Kuhlmann**  
Mitglied des Vorstands

## ANLAGESPIEGEL DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2017

in EUR	Anschaffungskosten			Stand 31.12.2017
	Stand 01.01.2017	Zugänge 2017	Abgänge 2017	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	993.796	5.929	0	999.725
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.147.494	126.215	719	2.272.990
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.085.344	2.402.603	2.327.714	11.160.233
2. Beteiligungen	736.804	0	0	736.804
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	314.396	86.892	105.871	295.417
4. Sonstige Ausleihungen	2.979.664	131.324	0	3.110.988
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>15.116.208</b>	<b>2.620.819</b>	<b>2.433.585</b>	<b>15.303.442</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>18.257.498</b>	<b>2.752.963</b>	<b>2.434.304</b>	<b>18.576.157</b>

## Abschreibungen

<i>Stand 01.01.2017</i>	<i>Zugänge 2017</i>	<i>Zuschreibung 2017</i>	<i>Abgänge 2017</i>	<i>Stand 31.12.2017</i>	<i>Buchwert 31.12.2017</i>	<i>Buchwert 31.12.2016</i>
923.013	35.337	0	0	958.350	41.375	70.783
1.605.066	205.657	0	0	1.810.723	462.267	542.428
0	0	0	0	0	11.160.233	11.085.344
702.747	0	0	0	702.747	34.058	34.057
137.382	0	0	0	137.382	158.034	177.014
466.297	0	0	0	466.297	2.644.691	2.513.367
1.306.426	0	0	0	1.306.426	13.997.016	13.809.782
<b>3.834.505</b>	<b>240.994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.075.499</b>	<b>14.500.658</b>	<b>14.422.993</b>

---

# HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG, BERGISCH GLADBACH LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## // GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

### Gruppenstruktur und Geschäftstätigkeit

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (Hahn AG oder Gesellschaft), mit Sitz in Bergisch Gladbach, ist das Holdingunternehmen der Hahn Gruppe. Die Hahn Gruppe ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum der Hahn Gruppe zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken.

Die immobiliennahen Tätigkeiten der Gruppe reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Immobilien der Nutzungsart großflächiger Einzelhandel. 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 die Hahn Gruppe 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, Beteiligungs- und Unternehmens-Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind derzeit sechs operative Tochtergesellschaften angesiedelt: die DeWert

Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, die HAHN Fonds Invest GmbH, die German Retail Property Management GmbH sowie die Gesellschaften Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH und Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH. Die Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Geschäftsbereichen zuordnen:

Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIFs) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-AIF. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfoliomanagement und das Risikomanagement von Investmentvermögen zuständig. 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 Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe nach außen. Das Fonds Management beinhaltet die Administration und Steuerung der Investmentvehikel sowie die Anlegerbetreuung. Zum Immobilien Management zählen die Asset Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotentialen für das Investmentvermögen. Die Tochtergesellschaft German Retail Property Management GmbH, mit Sitz in Köln, deckt das kaufmännische sowie technische Property Management für sämtliche Immobili-



lienobjekte ab, die sich in der Verwaltung befinden. Die Wertschöpfungskette wird durch die auf Center Management spezialisierten Tochtergesellschaften Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, mit Sitz in Oberhausen, und Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH, mit Sitz in Oberhausen, abgerundet.

Die Akquisition von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint Ventures ist Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft HAHN Fonds Invest GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach. Ein weiterer Geschäftszweck ist die Revitalisierung bzw. die Neuentwicklung von Immobilien.

Neben den genannten Gesellschaften existieren weitere Tochtergesellschaften, die im Anhang aufgeführt werden. Insbesondere zählen dazu die HAHN Beteiligungsholding GmbH, die HAHN Beteiligungsholding II GmbH sowie die ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH und ZM Zweitmarkt Beteiligungs GmbH, jeweils mit Sitz in Bergisch Gladbach. Die Gesellschaften HAHN Beteiligungsholding GmbH und HAHN Beteiligungsholding II GmbH halten diverse Anteile an geschlossenen Immobilienfonds bzw. Co-Investments, wohingegen die beiden letztgenannten Gesellschaften sich weitgehend mittels strategischer Anteile an geschlossenen Immobilienfonds weitgehend kurz- bis mittelfristig beteiligen.

### Geschäftsbereiche

Die Hahn Gruppe untergliedert ihr Geschäft in die drei Segmente Bestandsmanagement, Neugeschäft und Beteiligungen. Diese Struktur bildet die Grundlage für die interne Steuerung der Hahn Gruppe ab und ist maßgeblich für die interne und externe Finanzberichterstattung.

### Strategie und Steuerung

Ziel der Geschäftstätigkeit ist es, das verwaltete Immobilienvermögen kontinuierlich auszubauen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementlöhnen 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 wie auch nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Als wesentlicher finanzieller Leistungsindikator und damit zur Steuerung des Konzerns dient dem Vorstand das EBIT. Einer besonderen Überwachung unterliegen u.a. die Managementgebühren, der Rohertrag als auch das Transaktionsvolumen sowie das eingeworbene Eigenkapital von Anlegern. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden zur Konzernsteuerung nicht verwendet.

Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wird der Vorstand über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um ebenfalls frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risikomanagement 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 Risikomanagementsystems sind jeweils in einem Handbuch niedergelegt, welches fortlaufend aktualisiert wird.

## // GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Konjunktur entwickelt sich weiterhin positiv. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes in 2017 um 2,2 Prozent über dem Vorjahr. Die Wirtschaft ist damit das achte Jahr in Folge gewachsen. Dabei konnte das Tempo des Aufschwungs im Vergleich zum dynamischen Vorjahr (+1,9 Prozent) nochmals gesteigert werden. In der längerfristigen Betrachtung lag das Wachstum sogar um knapp ein Prozent über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre. Wichtige Impulse gingen einmal mehr vom Konsum aus. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2,0 Prozent über dem Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben verzeichneten einen Anstieg um 1,4 Prozent. Die Bruttoanlageinvestitionen entwickelten sich mit einem Plus von 3,0 Prozent ebenfalls sehr positiv und die Bauinvestitionen legten um 2,6 Prozent zu. Der Außenbeitrag, die Differenz zwischen Exporten und Importen, trug lediglich rund 0,2 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum bei.

Der Konsum in Deutschland profitierte maßgeblich von der unverändert guten Entwicklung des Arbeitsmarkts. Nach Berechnungen des statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 rund 1,5 Prozent mehr Personen in Deutschland erwerbstätig als im Vorjahr. Die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich auf 44,3 Millionen Menschen. Damit wurde nicht nur der positive Trend der Vorjahre fortgesetzt, sondern auch die höchste Zunahme seit dem Jahr 2007 verzeichnet. Altersbedingte demographische Effekte wurden durch eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland mehr als ausgeglichen. Zum Jahresende 2017 lag die Arbeitslosenquote bei 5,7 Prozent und erreichte damit den niedrigsten Stand seit mehr als 25 Jahren.

Nach dem sehr niedrigen Preisauftrieb der Vorjahre gab es erstmals wieder einen spürbaren Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland. Diese erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insbesondere die Nahrungsmittelpreise (+3 Prozent) und die Energiepreise (+3,1 Prozent) trugen zur Teuerung bei. Die gute konjunkturelle Lage spiegelt

sich auch in der Entwicklung der Nettolöhne und Gehälter wieder. Sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,4 Prozent. Die Unternehmens- und Vermögenseinkommen verzeichneten mit plus 3,9 Prozent einen noch kräftigeren Zuwachs. Der deutsche Einzelhandel setzte auf Grundlage der guten Daten im Jahr 2017 preisbereinigt um 2,3 Prozent mehr um als im Vorjahr. Nominal waren es sogar rund 4,2 Prozent Umsatzsteigerung, die erreicht wurden. Der deutsche Einzelhandel ist somit das achte Jahr in Folge gewachsen, mit Wachstumsraten, die in etwa auf der Höhe des Vorjahres lagen.

Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2017 um real 1,5 Prozent bzw. nominal 3,9 Prozent. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich deutlich besser als der Fachhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze preisbereinigt um 3,0 Prozent und nominal um 4,3 Prozent zu. Zu diesem Anstieg trugen alle Non-Food-Wirtschaftszweige bei. Im stationären Handel war bei Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren die höchste Wachstumsrate zu verzeichnen (real +4,2 Prozent). Der Internet- und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 7,7 Prozent.

Hingegen konnte der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt gemäß den Ermittlungen des Investmentmaklers CBRE im abgelaufenen Jahr 2017 nicht vollständig an das sehr gute Ergebnis des Vorjahres anschließen. Zwar wurden im vergangenen Jahr 2.724 Anmietungen von Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben registriert, dies waren aber rund 17 Prozent weniger als im Jahr 2016. Insbesondere blieb der in den vergangenen Jahren im zweiten Halbjahr zu beobachtende sequenzielle Anstieg der Anmietungszahlen im Einzelhandelsvermietungsmarkt diesmal aus. So stellte das vierte Quartal 2017 mit knapp über 600 registrierten Mietvertragsabschlüssen das schwächste Quartal des abgelaufenen Jahres dar. Erfreulicherweise hat allerdings die Anzahl der Neueintritte von internationalen Unternehmen in den deutschen Markt mit 54 neuen Einzelhandels- und Gastronomiekonzepten wieder einen Spitzenwert erreicht. Das unterstreicht die große Attraktivität des deutschen Marktes.

### **Inländischer Immobilien-Investmentmarkt**

Das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt ist gemäß den Statistiken des Investmentmaklers CBRE im Vergleich zum Vorjahr nochmals signifikant gestiegen. Geprägt durch das große Kaufinteresse deutscher und internationaler Investoren erhöhte sich das investierte Volumen von 12,8 Mrd. Euro in 2016 auf rund 14,1 Mrd. Euro in 2017. Die positive Sonderstellung des Jahres wird auch darin deutlich, dass lediglich in 2015 und 2006 noch höhere Transaktionsvolumen zu verzeichnen waren. Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien belegt somit einmal mehr, dass er bei Investoren zu einem der wichtigsten Zielmärkte für die Immobilienallokation zählt, was sich in einer sehr starken Nachfrage aus

dem In- und Ausland widerspiegelt. Das Investitionsvolumen lag zudem weit über dem zehnjährigen Durchschnitt von rund 9,7 Mrd. Euro.

Der größte Anteil der Einzelhandelsinvestments entfiel wie im Vorjahr auf das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Hier wurden insgesamt rund 6,2 Mrd. Euro bzw. 44 Prozent des Gesamtvolumens investiert. Dies entspricht einem Anstieg von über 17 Prozent gegenüber 2016. Geprägt durch zahlreiche Warenhaustransaktionen erhöhte sich das Investitionsvolumen bei innerstädtischen Geschäftshäusern ebenfalls deutlich. Rund 4 Mrd. Euro bzw. 28 Prozent des Gesamtvolumens wurden in dieses Segment investiert, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 71 Prozent entspricht. Einen deutlichen Rückgang des Investitionsvolumens gab es hingegen bei den Shopping-Centern. Gegenüber dem Vorjahr war ein Rückgang der Investments von 3,9 Mrd. Euro auf lediglich 2,8 Mrd. Euro zu verzeichnen. Mit 20 Prozent Anteil am Gesamtvolumen belegt der Objekttyp der Shopping-Center nur noch den dritten Platz bei den Einzelhandelsimmobilien.

Die stärkste Käufergruppe waren gemäß CBRE offene Immobilien- und Spezialfonds, die knapp EUR 3,5 Mrd. oder rund 25 Prozent des Gesamtvolumens investierten. An zweiter Stelle standen Asset- und Fondsmanager mit EUR 3,3 Mrd. oder 23 Prozent Anteil. Auf Seiten der Verkäufer waren es Asset- und Fondsmanager, die sich von Einzelhandelsimmobilien im Wert von 4,1 Mrd. Euro trennten (29 Prozent), sowie Privatinvestoren mit 2,8 Mrd. Euro oder 20 Prozent. Der Anteil der inländischen Investoren am deutschen Markt hat gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht zugenommen. Rund 8,9 Mrd. Euro bzw. 63 Prozent des Gesamtvolumens wurden von Inländern investiert. Internationale Investoren steuerten die restlichen 5,2 Mrd. Euro bei. Die drei wichtigsten Anlegernationen waren Österreich (rund 1,3 Mrd. Euro), das Vereinigte Königreich (rund 1,2 Mrd. Euro) und die USA (rund 1 Mrd. Euro).

Aufgrund der starken Nachfrage der Investoren hat sich der Renditerückgang im Markt für Einzelhandelsimmobilien weiter fortgesetzt. Die stärksten Kaufpreisanstiege bzw. Renditerückgänge waren im Fachmarktsegment sowie bei innerstädtischen Geschäftshäusern zu beobachten. So sank bei einem sich verknappenden Angebot die Nettoanfangsrendite für Fachmarktzentren zum Jahresende 2017 auf nur noch 4,6 Prozent. Dies entspricht im Jahresverlauf einem beachtlichen Renditerückgang von 40 Basispunkten gegenüber dem Vorjahreswert (5,0 Prozent). Bei freistehenden Fachmärkten war ein Renditerückgang von 35 Basispunkten auf 5,4 Prozent zu verzeichnen. Für erstklassige Geschäftshäuser ging die Ankaufsrendite ebenfalls zurück. Die Durchschnittsrendite der Top-6-Standorte lag zum Jahresende bei 3,1 Prozent für erstklassige High-Street-Objekte. In München wurden sogar bis zu 2,7 Prozent Spitzenrendite von den Investoren akzeptiert. Weniger dynamisch ist die Entwicklung bei Shopping-Centern: Die gezahlte Spitzenrendite von 4 Prozent lag auf dem Niveau des Vorjahres.

## Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und Immobilien-Spezialfonds

Der Markt für regulierte Publikums-AIF befindet sich im Aufwärtstrend. Gemäß den Berechnungen des Finanzportals Investmentcheck wurde im Jahr 2017 rund 1,57 Mrd. Euro Eigenkapital für diese Investmentvermögen eingesammelt. Das entspricht einem Anstieg um 19 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Zeichnungssumme der Privatanleger lag bei 45.600 Euro. Mit einem Gesamtmarktanteil von 83,3 Prozent waren Immobilieninvestments in 2017 erneut die mit Abstand bedeutendste Assetklasse. Weit dahinter rangierten Anlageklassen wie Private Equity mit 6,9 Prozent, Luftfahrzeuge mit 4,7 Prozent sowie Infrastrukturinvestments mit 2,4 Prozent. Rund 63 Publikums-AIF waren im letzten Jahr in der Vermarktung, darunter 29 neu aufgelegte und weitere 34 Investmentvermögen, die bereits vor 2017 in den Vertrieb gegangen sind.

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank dokumentiert die institutionellen Investitionen in offene Immobilien-Spezialfonds. Die Zahlen belegen, dass die institutionellen Investoren ihre Immobilieninvestments in 2017 stark ausgebaut haben. Im Zeitraum Januar bis Ende November 2017 lagen die Netto-Mittelzuflüsse in offene Immobilien-Spezialfonds bei rund 9,9 Mrd. Euro (Vorjahr: 7,5 Mrd. Euro). Das in deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds verwaltete Vermögen belief sich per Ende November 2017 auf 86,4 Mrd. Euro. Gegenüber dem Stand vom Jahresende 2016 (75,6 Mrd. Euro) ist dies ein unterjähriger Anstieg von 14,3 Prozent.

## // ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die Hahn AG mit ihren Tochterunternehmen hat ihre gute Geschäftsentwicklung in 2017 fortgesetzt. Die Gruppe hat in den Geschäftsbereichen Beteiligungen und Neugeschäft seine Ertragsziele erreichen bzw. übertreffen können. Im Segment Bestandsmanagement wurden die Ertragsziele nur knapp unterschritten.

Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von rund 102 Mio. Euro eingeworben. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich entsprechend auf 2,8 Mrd. Euro. Durch einen schrittweisen Ausbau der Serviceleistungen im Immobilien- und Fonds-Management sowie den kontinuierlichen Zuwachs beim verwalteten Vermögen sind die Erlöse aus wiederkehrenden Managementgebühren in den letzten Jahren signifikant gestiegen. Die Bedeutung von Einmalerträgen für die Ergebnisentwicklung hat entsprechend abgenommen, wie auch die Abhängigkeit von konjunkturellen Einflüssen auf die Ertragslage.

Die Hahn AG befindet sich mit ihren Tochterunternehmen nach unserer Auffassung in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition, um bestehende und zukünftige Verpflichtungen zu erfüllen und seine strategischen Ziele zu erreichen.

### Ertragslage

in TEUR	2017	2016
Umsatzerlöse	2.553	898
Sonstige betriebliche Erträge	3.121	1.832
<b>Gesamtleistung</b>	<b>5.674</b>	<b>2.730</b>
Materialaufwand	2.317	5
Personalaufwand	4.065	3.647
Übrige Aufwendungen	5.763	5.390
<b>EBITD</b>	<b>-6.471</b>	<b>-6.312</b>
Abschreibungen	241	265
<b>EBIT</b>	<b>-6.712</b>	<b>-6.577</b>
Finanzergebnis	9.695	8.328
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>2.983</b>	<b>1.751</b>
Steuern	1.086	846
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.897</b>	<b>905</b>

Der Anstieg der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die Veräußerung von Anteilen an einer immobilienführenden Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Bergisch Gladbach zurückzuführen.

### Entwicklung der Umsatzerlöse

in TEUR	2017	2016
Zweitmarkttransaktionen	1.723	0
Vermittlungsprovisionen	665	465
Verwaltungstätigkeit	163	94
Erlöse aus Konzernverrechnung mit Marge	0	226
Erlöse aus Nebenkostengarantien	0	100
sonstige Erlöse	2	13
	<b>2.553</b>	<b>898</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich in der Berichtsperiode auf 3,1 Mio. Euro nach 1,8 Mio. Euro im Vorjahr. Gegen die oben genannte Objektgesellschaft wurde eine Forderung durch den Verkauf wieder werthaltig, so dass die in den Vorjahren gebildete Wertberichtigung ergebnisbegünstigend aufgelöst werden konnte (rd. 1,2 Mio. Euro).

Der Materialaufwand spiegelt den, in fast gleicher Größenordnung der Umsatzerlöse aus Zweitmarkttransaktion abgebildeten, Buchwert der veräußerten Beteiligung wider.

Der Personalaufwand erhöhte sich von 3,6 Mio. Euro auf 4,1 Mio. Euro. Bei einer im Vergleich zum Vorjahr nahezu unveränderten Anzahl der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von 29 (Vorjahr: 28) geht der Anstieg weitgehend auf gestiegene abgegrenzte Bonuszahlungen für Mitarbeiter und Vorstand zurück.

Die übrigen Aufwendungen erhöhten sich von 5,4 Mio. Euro auf 5,8 Mio. Euro, was im Wesentlichen auf den Anstieg der Gewährleistungsaufwendungen von rd. 1,0 Mio. Euro zurückzuführen ist. Diese resultieren weitgehend aus einer übernommenen Verpflichtung eines mit einem Ergebnisabführungsvertrag angebandenen Tochterunternehmens, da in vergleichbarer Größenordnung eine Forderung von Seiten der Hahn AG gegen den externen Dritten besteht und demnach der Sachverhalt wirtschaftlich zusammengehörig abgebildet ist.

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei -6,7 Mio. Euro und erhöhte sich somit leicht im Vergleich zum Vorjahr (-6,6 Mio. Euro).

Das Finanzergebnis, welches sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Ergebnisabführungen und Zinserträgen bzw. Zinsaufwendungen zusammensetzt, ist deutlich im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und belief sich aufgrund höherer Beteiligungserträge und höherer Ergebnisabführungen auf 9,7 Mio. Euro (Vorjahr: 8,3 Mio. Euro).

Die Erträge aus Ergebnisabführung setzen sich dabei in den beiden Jahren wie folgt zusammen:

in TEUR	2017	2016
HAHN Beteiligungsholding GmbH	1.481	2.789
HAHN Fonds und Asset Management GmbH	5.777	4.434
HAHN Fonds Invest GmbH	248	349
HAHN Beteiligungsholding II GmbH	698	111
	<b>8.204</b>	<b>7.683</b>

Neben den oben genannten Tochtergesellschaften bestehen wesentliche Ergebniskomponenten bei weiteren Tochterunternehmen ohne Ergebnisabführungsvertrag, so dass sich dieser Ergebniseffekt phasenverschoben nach Feststellung des Jahresabschlusses und der entsprechenden Ausschüttung abbilden wird.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag bei 3,0 Mio. Euro nach 1,8 Mio. Euro im Vorjahr. Das Ergebnis nach Steuern beträgt 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 0,9 Mio. Euro).

## Finanzlage

Die vereinfachte Cashflow-Betrachtung stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2017	2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.990	9.181
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-318	-4.187
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-22.783	-7.851
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	7.889	-2.857
Finanzmittelfonds am 01.01.	-545	2.311
Finanzmittelfonds am 31.12.	7.344	-545
Davon jederzeit fällige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	1.793

Auf Grund des im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Jahresergebnisses von 1,9 Mio. Euro, das im Wesentlichen aus den Ergebnisabführungen der operativen Tochtergesellschaften und Holdinggesellschaften für das Geschäftsjahr 2017 resultiert, sowie des abgeschlossenen Cash-Poolingvertrages in 2017, gingen die Forderungen gegen verbundenen Unternehmen zurück. Im Weiteren konnten die für die Unternehmensanleihe von einem Tochterunternehmen als Sicherheiten hinterlegten Beteiligungen in ein u.a. mit fremdem Eigenkapital finanziertes Investmentvermögen eingebracht werden. Dies führte zu einem positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zum Jahresende auf 31,0 Mio. Euro. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt zum einen die an die Aktionäre der Hahn AG im Berichtsjahr 2017 ausgeschüttete Dividende als auch die planmäßige Rückführung der Unternehmensanleihe von 20,0 Mio. Euro wider.

Die Hahn Gruppe verfügt unverändert zum Vorjahr insgesamt über fünf Kontokorrentlinien von insgesamt 5,3 Mio. Euro, über welche sie frei verfügen kann. Zum Bilanzstichtag wurde keine der fünf in Anspruch genommen.

## Vermögenslage

	31.12.2017		31.12.2016	
	<i>in TEUR</i>	<i>in %</i>	<i>in TEUR</i>	<i>in %</i>
<b>AKTIVA</b>				
Immaterielles Anlagevermögen	41	0,07	71	0,10
Sachanlagen	462	0,74	542	0,78
Finanzanlagen	13.997	22,51	13.810	19,76
Vorräte	13	0,02	22	0,03
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	40.318	64,85	54.191	77,54
Liquide Mittel	7.344	11,81	1.250	1,79
<b>Bilanzsumme</b>	<b>62.176</b>	<b>100,00</b>	<b>69.886</b>	<b>100,00</b>
<b>PASSIVA</b>				
Eigenkapital	36.659	58,96	37.232	53,28
Rückstellungen	4.406	7,09	1.081	1,55
Verbindlichkeiten	21.111	33,95	31.573	45,17
<b>Bilanzsumme</b>	<b>62.176</b>	<b>100,00</b>	<b>69.886</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2017 ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig bei rd. 62,2 Mio. Euro (Vorjahr: 70,0 Mio. Euro). Auf der Aktivseite gingen die Forderungen im Verbundbereich um rd. 12,5 Mio. Euro zurück, was weitgehend auf den im Jahr 2017 begründeten Cash-Poolingvertrag zurückzuführen ist, die Hahn AG fungiert hierbei als Cash-Poolführerin. Dies geht einher mit dem Anstieg der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2017 bzw. der Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling.

Die planmäßige Rückführung der im Jahr 2012 initiierten Unternehmensanleihe Anfang Oktober 2017 führte zu einem Rückgang der entsprechenden Verbindlichkeiten um 20 Mio. Euro.

Die im Berichtsjahr 2017 beschlossene und erfolgte Dividendenzahlung an die Aktionäre in Höhe von rd. 2,5 Mio. Euro konnte weitgehend durch das positive Jahresergebnisses kompensiert werden, so dass das Eigenkapital auf Vorjahresniveau blieb. Bei einer leicht zum Vorjahr rückläufigen Bilanzsumme und einem weitgehend konstanten Reinvermögen veränderte sich die Eigenkapitalquote auf 59,0 Prozent (Vorjahr: 53,3 Prozent).

Zum Jahresende beliefen sich die Bürgschaften auf 1,6 Mio. Euro (Vorjahr: 3,8 Mio. Euro). Eine im Vorjahr ausgewiesene Bürgschaft wurde aufgrund des oben genannten Abverkaufs von dem finanzierenden Kreditinstitut zurückgegeben. Die verbleibenden Bürgschaften dienen weiterhin der Absicherung einzelner Engagements bei den Kreditinstituten.

## Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Hahn AG hat zusammen mit ihren Tochtergesellschaften ihre gute Geschäftsentwicklung in 2017 fortgesetzt. Die Gruppe hat in den Geschäftsbereichen Beteiligungen und Neugeschäft seine Ertragsziele erreichen bzw. übertreffen können. Im Bereich Bestandsmanagement wurden die Ertragsziele nur knapp aufgrund der anhaltenden Startup-Phase eines Tochterunternehmens unterschritten. Von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr Eigenkapital in Höhe von rund 102 Mio. Euro eingeworben. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich entsprechend auf 2,8 Mrd. Euro. Durch einen schrittweisen Ausbau der Serviceleistungen im Immobilien- und Fonds-Management sowie den kontinuierlichen Zuwachs beim verwalteten Vermögen sind die Erlöse aus wiederkehrenden Managementgebühren in den letzten Jahren signifikant gestiegen. Die Bedeutung von Einmalerträgen für die Ergebnisentwicklung hat entsprechend abgenommen, wie auch die Abhängigkeit von konjunkturellen Einflüssen auf die Ertragslage.

Die Hahn AG befindet sich zusammen mit Ihren Tochterunternehmen nach unserer Auffassung in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition, um bestehende und zukünftige Verpflichtungen zu erfüllen und ihre strategischen Ziele zu erreichen.

## // MITARBEITER

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der Gruppe. Indem neue Talente gewonnen und langfristig an das Unternehmen gebunden werden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investmentmanager für Handelsimmobilien in Deutschland. Die Hahn AG setzt dafür zusammen mit ihren Tochtergesellschaften auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. Die angebotenen Fortbildungsmodulare beinhalten die fachliche und persönliche Weiterbildung der Mitarbeiter und variieren in einer Bandbreite, die von eintägigen Inhouse-Schulungen bis hin zu mehrjährigen, international durchgeführten Postgraduierten-Programmen reicht.

Um ein starkes Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen zu schaffen, verfügt die Gruppe über ein Unternehmensleitbild, welches kontinuierlich umgesetzt wird. 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. Die Anzahl der Mitarbeiter betrug im Jahresdurchschnitt 29 Personen (Vorjahr: 28).

## // CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### CHANCENBERICHT

Die Hahn AG nimmt zusammen mit ihren Tochtergesellschaften eine führende Position als Asset und Investment Manager von großflächigen Handelsimmobilien am deutschen Markt ein. Die Gruppe ist in einer guten Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der unverändert positiven Nachfragesituation in Bezug auf Handelsimmobilien-Investments 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 2018 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

#### Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der gesamten Gruppe. Der Ausblick 2018 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Ausblick 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.

#### Chancen durch Portfolioankäufe

In unserem Kernsegment, den großflächigen Einzelhandelsimmobilien, 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.

### Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind größtenteils 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 2018 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.

### 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. Im Ausblick 2018 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor oder Asset Manager 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 Erhalt eines umfangreichen Management-Mandats für Dritte oder durch eine Joint Venture-Kooperation erfolgen.

### Chancen aus einer vertraglichen Verpflichtung

Ein Tochterunternehmen der Hahn AG hat in der Vergangenheit vertragliche Verpflichtungen übernommen, zwei niederländische Körperschaften, welche als Fonds konzipiert worden sind, in steuerlich transparente Personengesellschaften zu überführen. Im Hinblick auf die möglichen aufzudeckenden stillen Reserven wurden bereits in Vorjahren entsprechende Rückstellungen in der betreffenden Tochtergesellschaft gebildet. Die derzeitige Transaktionslage könnte es zulassen, dass eine steuerneutrale Sitzverlegung als auch Umwandlung durchführbar erscheint bzw. ein Abverkauf der Immobilie oder der Fondsgesellschaft die oben genannte Verpflichtung obsolet werden lässt. Hieraus könnten sich dahingehend Chancen ergeben, welche aus der Auflösung der in Vorjahren gebildeten Rückstellung resultieren.

### Chancen durch neue Assetklassen

Der Markt der großflächigen Einzelhandelsimmobilien wird auch im kommenden Geschäftsjahr ein limitierender Faktor sein, so dass möglicherweise die Anbindung von hybriden Investmentvermögen mit ergänzenden Nutzungsarten eine Chance darstellt, da diese das Produktportfolio der Hahn Gruppe ergänzen bzw. abrunden.

## RISIKOBERICHT

Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In den Kernkompetenzfeldern der Hahn AG bzw. ihrer Tochtergesellschaften gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien 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 weitestgehend 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, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren.

Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen und des Abbaus von Risiken gegenüber den Vorjahren tendenziell verbessert. Als erhebliches Risiko wird eine nicht ausreichende Verfügbarkeit geeigneter Immobilien im Segment Neugeschäft angesehen. Die Möglichkeit von Gesetzesänderungen wird ebenfalls als ein erhebliches Risiko für den Konzern angesehen. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der erheblichen Risikopositionen nicht verändert.

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.

### 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.

### Umfeld- und Branchenrisiken

Als Investmenthaus mit dem Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilie ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von

Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien verstärkt zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe im Bereich 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.

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. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des aktuellen Umfelds, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat.

Die 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 konzipieren, die auf die aktuelle Nachfragesituation zugeschnitten sind. In Verbindung mit unserer langjährig guten Marktposition und einem Ausbau unserer Vertriebsaktivitäten wirken wir möglichen Absatzrisiken entgegen. Zudem werden neue Wege hinsichtlich der Digitalisierung der Vertriebskanäle beschritten.

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 Umfeld. Deshalb hat die Hahn Gruppe in den letzten Jahren begonnen, Kontakt zu Innovationsplattformen und Startup-Netzwerken aufzunehmen und sich ebenfalls finanziell daran zu beteiligen. Wir tauschen im Rahmen der Kollaboration Ideen aus und erhalten Anregungen für die Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells.

#### **Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko**

Die zentrale Abteilung Finanzierung erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Hahn Gruppe sowie der „assets under management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrundeliegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem

individuellen Kreditrisiko umzugehen. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichterstattung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die 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 des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn Gruppe in den Bereichen Neugeschäft und Beteiligungen bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

#### **Liquiditäts- und Kreditrisiken**

Die Abteilung Finanzierung ist vornehmlich für die Finanzierung der Objektgesellschaften verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z.B. die anhaltende Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die Hahn Gruppe in den Bereichen Neugeschäft und Beteiligungen steigen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen, hat die Abteilung Finanzen weiterhin ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements, welches in das Portfolio- und Risikomanagement des Investmentvermögens eingebunden ist.

#### **Währungsrisiko**

Die finanziellen Verpflichtungen des Hahn AG sind ausschließlich in Euro determiniert und es liegen keine Währungsderivate vor.

#### **Mietausfallrisiko**

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Bau-nutzungsverordnung 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 derer operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung. Mietausfallrisiken, welche Auswirkungen auf die gesamte Gruppe hätten, haben deshalb eine untergeordnete Bedeutung für die Risikosituation der Hahn AG.



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

Die Hahn Gruppe hat sich im Geschäftsjahr 2017 einem sogenannten Pentest unterworfen, welcher ein vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik anerkannter umfassender Sicherheitstest einzelner Rechner oder Netzwerke jeglicher Größe darstellt. Der Test ermittelt u.a. die Empfindlichkeit des zu testenden Systems gegen externe Angriffe.

Die Position des Datenschutzbeauftragten ist auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden.

### 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 attraktiver 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 teilweise davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, das benötigte Fachpersonal zu integrieren und nachhaltig an die Unternehmen der Hahn Gruppe zu binden.

### Compliance-Risiken

Die Hahn 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 Do-lose-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.

### Rechtssituation und regulatorische Risiken

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 entspricht.

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

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

Die stetige politische Diskussion über eine Reform der Grunderwerbsteuer und die damit verbundene Frage der steuerlichen Auswirkungen auf Anteils- und Grundstückskäufe ist weiterhin noch nicht abgeschlossen. Transaktionen, welche zuvor nicht steuerbar waren, können somit aufgrund einer eventuellen steuerlichen Belastung an Wirtschaftlichkeit verlieren und somit auch für die Anleger in solche Investmentvermögen zu Einbußen führen.

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

## // 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. 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. Folgende Quellen werden dabei zu Rate gezogen werden: 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.

## // PROGNOSEBERICHT

Die deutsche Wirtschaft wird gemäß den Schätzungen der Bundesregierung ihr Wachstumstempo in 2018 beibehalten können. Die Wachstumsprognose von 2,4 Prozent wird getragen von der Erwartung einer soliden binnenwirtschaftlichen Entwicklung, reger Investitionstätigkeit und einer weiterhin florierenden Exportwirtschaft. Ähnlich optimistisch ist der Internationale Währungsfonds (IWF), der für Deutschland mit einem Wachstum von 2,3 Prozent in 2018 rechnet. Die Zahl der Beschäftigten soll nach den Erwartungen der Bundesregierung um rund 490.000 Personen steigen und einen neuen Rekordwert erreichen. Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte sollen mit 3,6 Prozent nochmal kräftig wachsen. Die prognostizierten Lohn- und Vermögensentwicklungen übertreffen diesen Wert mit einem Anstieg von 4,0 Prozent bzw. 4,7 Prozent sogar noch. Für den Konsum in Deutschland sind dies exzellente Vorzeichen. So erwartet der Handelsverband Deutschland HDE, dass der deutsche Einzelhandel von diesem günstigen Umfeld profitieren wird. Der Verband rechnet mit einem nominalen Umsatzwachstum von 2,0 Prozent. Der stationäre Einzelhandel soll im Rahmen dieser Prognose um nominal 1,2 Prozent wachsen.

Nach Ansicht von Immobilien- und Investmentexperten deutet alles darauf hin, dass sich die positive Entwicklung am deutschen Immobilien-Investmentmarkt weiter fortsetzen wird. So rechnet CBRE damit, dass die Dynamik auf dem deutschen Einzelhandels-Investmentmarkt anhalten wird. Gemäß dem Investmentmakler Colliers wird die gute Entwicklung von langfristig

stabilen Rahmenbedingungen wie robustem Arbeitsmarkt, positiver Einkommensentwicklung und niedriger Inflation im Einzelhandelsbereich fortbestehen. In diesem Kontext wird davon ausgegangen, dass sich das Renditeniveau von Fachmarktzentren und Shopping-Centern weiter angleichen wird, da Fachmarktzentren vergleichsweise an Attraktivität gewinnen würden. Zur guten Marktentwicklung würden gemäß dem Investmentmakler Savills insbesondere Preissteigerungen bei Handelsimmobilien mit einem Lebensmittellankermieter beitragen.

Beim Finanzierungsumfeld rechnet der Vorstand der Hahn AG mit ebenfalls günstigen Bedingungen. Die Bundesbank prognostiziert für 2018 im Jahresdurchschnitt eine Inflationsrate von 1,7 Prozent. Die Kreditvergabepraxis der Finanzierungsbanken sollte aufgrund einer bis weit in das Jahr 2018 hinein angekündigt expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank weiterhin großzügig bleiben. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden bei diesen Rahmenbedingungen voraussichtlich nur leicht über dem niedrigen Niveau vom Jahresende 2017 erwartet.

Der Vorstand der Hahn AG erwartet, dass aufgrund der weiterhin niedrigen Verzinsung alternativer Investments und der hohen Volatilität an den Aktienmärkten das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments konstant hoch bleiben wird. Auch bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

### Neugeschäft

Im Geschäftsbereich Neugeschäft rechnet die Hahn AG in 2018 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. EUR 320 Mio. Der Großteil der Investitionen wird durch bereits aufgelegte institutionelle Fonds der Gruppe erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, Publikums-AIF mit einem Investitionsvolumen von mindestens EUR 60 Mio. neu aufzulegen und zu platzieren.

### Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für einen Anstieg der wiederkehrenden und einmaligen Managemententträge. Die Hahn AG strebt mit ihren Tochtergesellschaften auf Grundlage der angestrebten Neuinvestitionen sowie einer Ausweitung der Wertschöpfungskette in diesem Segment eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an. Dies sollte sich positiv auf die Fonds- und Immobilien-Managemententträge auswirken.

## Beteiligungen

Die Ertragsentwicklung im Segment Beteiligungen steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Investitionsstrategie. Bei einer im Vergleich zum Bilanzstichtag unveränderten Zusammensetzung der Portfoliostruktur gehen wir von tendenziell gleichbleibenden Erträgen aus den Immobilienfondsbeteiligungen bzw. Co-Investments aus. Zukünftig werden weitgehend fremdfinanzierte Anteile in Co-Investment-Produkte verlagert werden, welches das Ergebnis leicht negativ beeinflussen wird.

## Gesamtaussage

Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Bereiche rechnet der Vorstand der Hahn AG mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen EUR 3,5 Mio. und EUR 4,5 Mio. bewegen wird.

## // RISIKOBERICHTERSTATTUNG BEZÜGLICH FINANZINSTRUMENTEN

Die wesentlichen von der Hahn Gruppe eingesetzten Finanzinstrumente sind – in Form von finanziellen Vermögenswerten – Fonds- und Gesellschaftsanteile sowie Forderungen gegen Mieter und – in Form von finanziellen Verbindlichkeiten – festverzinsliche Darlehen und Anleihen. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Hauptrisiken, die sich aus den eingesetzten Finanzinstrumenten ergeben, bestehen in Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiken sowie Liquiditäts- und Kreditrisiken und Mietausfallrisiken. Diese Risiken werden weiter vorne im Lagebericht beschrieben.

Die im Jahr 2012 emittierte Unternehmensanleihe wurde im Oktober 2017 planmäßig an die Zeichner zurückgeführt, so dass auch das hieraus resultierende Risiko nicht mehr gegenständlich ist.

## // ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Der Vorstand der Hahn AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2017 enthält folgende Schlussklärung des Vorstands:

„Die Hahn AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2017 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Maßnahmen i.S.v. § 312 Abs. 1 AktG wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht getroffen oder unterlassen.“

Bergisch Gladbach, 9. April 2018

Der Vorstand

**Michael Hahn**  
Vorstandsvorsitzender

**Thomas Kuhlmann**  
Mitglied des Vorstands



## 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

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