



**Jahresabschluss 2015**  
Wertarbeit mit Handelsflächen

 Hahn  
Gruppe

# Bilanz zum 31. Dezember 2015

in EUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	95.300	107.436
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	696.839	624.852
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.949.371	7.945.227
2. Beteiligungen	34.058	34.057
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	252.906	254.383
4. Sonstige Ausleihungen	1.473.824	2.461.889
	9.710.158	10.695.556
	<b>10.502.297</b>	<b>11.427.844</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Gesellschaftsanteile	99.166	99.217
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.692.609	989.388
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	53.523.055	43.336.408
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	715.228	579.993
4. Sonstige Vermögensgegenstände	901.826	1.143.396
	<b>56.832.718</b>	<b>46.049.185</b>
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	2.311.751	3.940.143
	<b>59.243.635</b>	<b>50.088.545</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	172.532	242.351
<b>D. Aktive Latente Steuern</b>	28.676	970.582
	<b>69.947.140</b>	<b>62.729.322</b>

in EUR	31.12.2015	31.12.2014
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430
II. Kapitalrücklage	9.291.264	9.291.264
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	681.907	681.907
2. Andere Gewinnrücklagen	1.689.571	1.689.571
IV. Bilanzgewinn	14.914.139	1.454.118
	<b>39.578.311</b>	<b>26.118.290</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
I. Steuerrückstellungen	119.329	24.133
II. Sonstige Rückstellungen	825.534	1.894.389
	<b>944.863</b>	<b>1.918.522</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	20.312.500	20.312.500
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	592	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.125	83.097
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.622.421	3.621.701
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.125	10.125
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 198.463 Euro (Vorjahr: 467.649 Euro)	6.427.203	10.664.442
	<b>29.423.966</b>	<b>34.691.865</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0	645
	<b>69.947.140</b>	<b>62.729.322</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für 2015

	2015	2014
1. Umsatzerlöse	22.836.857	394.972
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.353.711	2.307.198
	<b>25.190.568</b>	<b>2.702.170</b>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien	20.856.000	345.200
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.954.105	7.129
	<b>22.810.105</b>	<b>352.329</b>
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	2.747.554	2.414.607
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	280.075	244.339
	<b>3.027.629</b>	<b>2.658.946</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	279.863	299.760
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.345.667	5.044.638
	<b>30.463.264</b>	<b>8.355.673</b>
7. Erträge aus Beteiligungen	523.010	60.226
8. Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen	19.509.683	9.753.042
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	68.957	54.182
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 1.659.786 Euro (Vorjahr: 1.605.527 Euro)	1.898.256	1.670.819
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	1.020.694
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 251.842 Euro (Vorjahr: 358.289 Euro) davon aus Abzinsung: 20.958 Euro (Vorjahr: 10.538 Euro)	2.202.523	2.076.935
	<b>19.797.383</b>	<b>8.440.640</b>
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<b>14.524.687</b>	<b>2.787.137</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus Veränderung bilanzierter latenter Steuern: 941.906 Euro (Vorjahr: 533.382 Euro)	1.057.962	588.655
15. Sonstige Steuern	6.704	390
16. Jahresüberschuss	<b>13.460.021</b>	<b>2.198.092</b>
17. Gewinn- / Verlustvortrag	1.454.118	-743.974
18. Bilanzgewinn	<b>14.914.139</b>	<b>1.454.118</b>

# HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

## Anhang für das Geschäftsjahr 2015

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 ist nach den Vorschriften der §§ 242 ff., 264 ff. HGB, §§ 150 ff. AktG aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG („Hahn AG“) ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen, deren Aktien bis zum Ablauf des 18. Februar 2015 an der Frankfurter Wertpapierbörse öffentlich gehandelt wurden. Die Hahn AG ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB.

Die Hahn AG stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Der Konzernabschluss und -lagebericht sowie der Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014 wurden jeweils am 10. Juni 2015 im Bundesanzeiger veröffentlicht. Am 13. August 2015 wurde diese Veröffentlichung um eine Ergänzung erweitert.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 265, 266, 275 Abs. 2 HGB sowie §§ 152, 158 AktG. Des Weiteren wurde unter der Bilanzposition A. III. „Finanzanlagen“ die Position „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ eingefügt, in der Anteile 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 in der Berichterstattung des Vorjahres unter der Position „Anteile an assoziierten Unternehmen“ ausgewiesenen Anteile (34.057 Euro), werden in diesem Jahr unter der Position „Beteiligungen“ ausgewiesen, da es sich bei assoziierten Unternehmen um einen Konzernbegriff handelt. In der Position „Beteiligungen“ werden alle Anteile, die eine Schwelle von 20 Prozent überschreiten, ausgewiesen. Liegt der Anteilsbesitz unter 20 Prozent, werden die Anteile unter der Position „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ gezeigt. Entsprechende Änderungen wurden hinsichtlich des Ausweises der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen die entsprechenden Gesellschaften vorgenommen. Die noch im Vorjahr unter der Position „Forderungen gegen assoziierte Unternehmen“ ausgewiesenen Forderungen werden daher in diesem Jahr grundsätzlich unter den „Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“ ausgewiesen. Die noch im Vorjahr unter der Position „Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“ ausgewiesenen Forderungen werden in diesem Jahr mangels eines Anteilsbesitzes über 20 Prozent unter der Position der „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ ausgewiesen. Aufgrund der vorstehend beschriebenen Ausweisänderung wurden analog die Vorjahreswerte verändert. In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag von 430.793 Euro aus den „Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“, in die „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ in den Vorjahreszahlen umgegliedert sowie die Position „Forderungen gegen assoziierte Unternehmen“ in Höhe von 579.993 Euro als „Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“ ausgewiesen. Die im Vorjahr unter den „Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen“ (10.125 Euro) ausgewiesenen Beträge werden in diesem Jahr unter der Position „Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“ ausgewiesen.

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.

## Erläuterungen zur 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. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von 410 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten oder zum dauerhaft niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Die Anleihe ist zum Nennwert angesetzt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der gesonderten Anlage A 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 (53.523.055 Euro, Vorjahr: 3.336.408 Euro) resultieren in Höhe von 34.679.797 Euro (Vorjahr: 38.784.679 Euro) aus Darlehen nebst aufgelaufenen Zinsen sowie aus Forderungen aus Ergebnisübernahmen für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 18.843.258 Euro (Vorjahr: 4.551.729 Euro) für das Geschäftsjahr 2015, 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 272.774 Euro (Vorjahr: 153.108 Euro), die eine Laufzeit von über einem Jahr haben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Ein Steuerguthaben wurde mit dem Barwert aktiviert. 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 Euro 3.181.101 (Vorjahr: 4.218.870 Euro) berücksichtigt wurden.

##### Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die liquiden Mittel sind zum Nennwert angesetzt. In dieser Position sind liquide Mittel enthalten, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen der Anleiheemission verpfändeten erhaltenen Ausschüttungen aus den Immobilienfonds, deren Anteile ebenfalls verpfändet und für die Kuponzahlung zweckbestimmt sind. Der Stand des Kontos beläuft sich zum Stichtag auf 475.937 Euro (Vorjahr: 1.089.567 Euro), die für die halbjährliche Kuponzahlung in Höhe 625.000 Euro (Vorjahr: 625.000 Euro) Verwendung finden. Abgegrenzte verpfändete Ausschüttungen in Höhe von 750 TEUR wurden am 29. Februar 2016 vereinnahmt, so dass die Kuponzahlung gesichert ist.

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

##### Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Erfüllungsbetrag der emittierten Anleihe ist höher als der Ausgabebetrag. Der daraus resultierende Unterschiedsbetrag in Höhe von 291.887 Euro wurde in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aufgenommen und wird planmäßig über die gesamte Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 besteht dieser Unterschiedsbetrag in Höhe von 106.974 Euro (Vorjahr: 168.102 Euro).

##### 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.

Von dem Wahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB, eine sich insgesamt ergebende Steuerentlastung als aktive latente Steuern in der Bilanz anzusetzen, wurde Gebrauch gemacht. Aktive und passive latente Steuern werden saldiert ausgewiesen.

Die ausgewiesenen aktiven latenten Steuern in Höhe von 28.676 Euro (Vorjahr: 970.582 Euro) resultieren im Wesentlichen aus aktivierten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen des ertragsteuerlichen Organkreises der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015. 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.

## Gezeichnetes Kapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Inhaber lautenden Stückaktien und ist voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 2015 und 2014 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

In der Hauptversammlung vom 6. Juni 2012 wurden die in den vorherigen Hauptversammlungen genehmigten Erhöhungen des Grundkapitals aufgehoben sowie der Vorstand bis zum 5. Juni 2017 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital einmalig oder mehrmals um bis zu 6.500.715 Euro durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können nach dieser Ermächtigung auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 S. 1 oder § 53b Abs. 1 S. 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden. Das Bezugsrecht kann ausgeschlossen werden:

- a) für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben,
- b) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag von insgesamt Euro 1.300.143 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals (jeweils unter Anrechnung der während der Laufzeit dieser Ermächtigung etwaigen Ausnutzung anderweitiger Ermächtigungen zum Ausschluss

des Bezugsrechts gemäß oder in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG; ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Options- oder Wandlungspflicht ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden), wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den aktuellen Aktienpreis nicht wesentlich unterschreitet,

- c) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen,
- d) um Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft zuvor etwa ausgegebenen Options- bzw. Wandelanleihen ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang zu gewähren, wie es ihnen nach Ausübung des Options- bzw. Wandlungsrechts oder nach Erfüllung einer Options- bzw. Wandlungspflicht als Aktionär zustehen würde. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung. Von dieser Ermächtigung wurde im Berichtszeitraum nicht Gebrauch gemacht.

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.

## Vorgeschlagene Ausschüttungen

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 14.914.139 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 3.250.357,50 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,25 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet.

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 11.663.782 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 im Wesentlichen solche für Personalkosten (220.766 Euro; Vorjahr: 786.375 Euro), ausstehende Rechnungen (181.440 Euro; Vorjahr: 541.760 Euro), Gewährleistungen und Garantien (182.561 Euro; Vorjahr: 399.734 Euro) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (240.768 Euro; Vorjahr: 166.520 Euro).

Es bestehen keine drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften.

in EUR	31.12.2015 (31.12.2014)	Restlaufzeit bis 1 Jahr	1 Jahr bis 5 Jahre	größer 5 Jahre
Anleihe	20.312.500 (20.312.500)	312.500 (312.500)	20.000.000 (20.000.000)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	592 (0)	592 (0)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.125 (83.097)	51.125 (83.097)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.622.421 (3.621.701)	2.622.421 (3.621.701)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.125 (10.125)	10.125 (10.125)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	6.427.203 (10.664.442)	5.728.191 (9.029.368)	699.012 (1.635.074)	0 (0)
<b>Summe per 31.12.2015</b>	<b>29.423.966</b>	<b>8.724.954</b>	<b>20.699.012</b>	<b>0</b>
<b>Summe per 31.12.2014</b>	<b>(34.691.865)</b>	<b>(13.056.791)</b>	<b>(21.635.074)</b>	<b>(0)</b>

Die HAHN AG hat am 10. September 2012 eine Anleihe mit einem Emissionsvolumen von 20.000.000 Euro ausgegeben.

Das Wertpapier hat einen festen jährlichen Kupon von 6,25 Prozent und eine Laufzeit von fünf Jahren. Zeichnungsstart war der 10. September 2012 und konnte am selben Tag vollständig platziert werden. Die Notierung der Anleihe erfolgt an der Börse Düsseldorf im Mittelstandsmarkt.

Zur Besicherung der Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen als auch der laufenden Zinszahlungen ist ein Anteil an einem Immobilienfonds erstrangig verpfändet. Zusätzlich wurden mit zwei Tochterunternehmen Verpfändungsverträge abgeschlossen, auf Grundlage derer Anteile an zwei institutionellen Immobilienfonds sowie Kommanditanteile an acht Immobilienfonds erstrangig verpfändet wurden. Die verpfändeten Anteile sind zum Bilanzstichtag mit einem Buchwert in Höhe von 20.674 TEUR (Vorjahr: 20.852 TEUR) bilanziert. Die aus den verpfändeten Anteilen zu erhaltenen Ausschüttungen sind ebenfalls verpfändet und dienen zweckbestimmt der Kuponzahlung, wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere obige Angabe zu den liquiden Mitteln.

Der Bilanzausweis zum Stichtag beinhaltet auch abgegrenzte Zinsen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 2.622.421 Euro (Vorjahr: 3.621.701 Euro) resultieren zum einen aus kurzfristigen Darlehen 3.288.846 Euro (Vorjahr: 9.648.688 Euro), welche aufgrund von Verrechnung mit Forderungen aus Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 666.425 Euro (Vorjahr: 6.026.987 Euro) gemindert wurden.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verrechnungen.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

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

in EUR	2015	2014
Anteilshandel	20.833.040	0
Mietvermittlung	1.927.105	0
Weiterbelastete Kosten	67.960	0
Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	0	354.000
sonstige Erlöse	8.752	40.972
	<b>22.836.857</b>	<b>394.972</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren wie im Vorjahr im Wesentlichen aus Konzernumlagen sowie aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 233.932 Euro (Vorjahr: 149.950 Euro).

### Personalaufwand

Der Anstieg des Personalaufwands um 368.683 Euro auf 3.027.629 Euro (Vorjahr: 2.658.946 Euro) ist im Wesentlichen auf die gestiegene Mitarbeiterzahl sowie erfolgsabhängige Vergütungen zurückzuführen.

## Sonstiger betrieblicher Aufwand

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in EUR	2015	2014
Rechts-, Beratungs- und Abschlusskosten	559.845	1.307.890
Fahrzeugkosten	516.190	506.075
Immobilienkosten	501.226	508.438
Nicht abziehbare Vorsteuer	444.100	298.870
Aufwand Gewährleistungen	230.300	315.301
EDV Kosten	219.125	156.549
Aufsichtsratsvergütung	210.000	210.000
Fremdarbeiten	195.833	194.702
Kosten Investor Relations	188.576	183.276
Versicherungsbeiträge	149.946	127.256
Vertriebsaufwendungen	148.175	187.186
Printmedien	136.538	129.994
sonstige Raumkosten	133.903	144.748
Verwaltungskosten	133.696	108.890
Gebühren und Beiträge	71.326	67.586
sonstige Aufwendungen	506.888	597.878
	<b>4.345.667</b>	<b>5.044.638</b>

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der im Berichtsjahr aufgelaufene Ertragsteueraufwand beläuft sich auf 1.057.961 Euro (Vorjahr: 588.655 Euro) und resultiert insbesondere aus der Auflösung der aktiven latenten Steuern in Höhe von 941.906 Euro (Vorjahr: 533.383 TEUR) sowie aus laufenden Ertragsteuern in Höhe von 116.056 Euro (Vorjahr: 55.272 Euro) für das Geschäftsjahr (92 TEUR) sowie Vorjahre (24 TEUR). Ursächlich für die Auflösung der aktiven latenten Steuern ist im Wesentlichen die Veränderung latenter Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von 338.724 TEUR sowie die Veränderung latenter Steuern auf Anteile an Fondsgesellschaften in Höhe von 426.028 TEUR.

## Anteilsbesitz

Die Gesellschaft hält folgende Beteiligungen zum Stichtag 31.12.2015:

Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Nr. 11HGB	Höhe des Anteils	Eigenkapital in TEUR	Jahresergebnis in TEUR	Jahresabschluss von
HAHN Fonds und Asset Management GmbH	100,00 %	3.562	7.511*	2015
HAHN Fonds Invest GmbH	100,00 %	1.802	666*	2015
HAHN Beteiligungsholding GmbH	100,00 %	25	10.460*	2015
HAHN Beteiligungsholding II GmbH	100,00 %	2.048	872*	2015
GRO Ground Beteiligungs GmbH	100,00 %	31	-1	2015
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG	100,00 %	161	2	2015
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH	100,00 %	67	1	2015
HAHN Retail GmbH	34,00 %	32	2	2015
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100,00 %	38	9	2015
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100,00 %	258	58	2015
HAHN Parking GmbH	100,00 %	78	-91	2015
Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH	34,00 %	45	5	2015
Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH	33,33 %	68	15	2015
Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH	33,33 %	64	10	2015
Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH	33,33 %	50	8	2015
Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH	33,33 %	70	14	2015
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH	67,00 %	28	3	2015
Milan Beteiligungs GmbH	100,00 %	33	1	2015
Anthus Beteiligungs GmbH	100,00 %	28	0	2015
HAHN Management GmbH	100,00 %	-1.828	10.439	2015
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00 %	1.753	537	2015
HAHN Management B.V., Maastricht (NL)	100,00 %	5	-4	2015
Hahn PRIMUS Beteiligungs GmbH	100,00 %	38	9	2015
Hahn VZWL Beteiligungs GmbH	100,00 %	35	8	2015
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00 %	7	140	2015
Hahn Erste Beteiligungs GmbH	100,00 %	26	2	2015
German Retail Property Management GmbH (Neugründung in 2015)	100,00 %	52	27	2015
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	25,10 %	3.106	187	2014
City Center Greiz GbR	20,10 %	-3.041	81	2014

<b>Aufstellung des Anteilbesitzes gem. § 285 Nr. 11HGB</b>	<b>Höhe des Anteils</b>	<b>Eigenkapital in TEUR</b>	<b>Jahresergebnis in TEUR</b>	<b>Jahresabschluss von</b>
Bürohaus Marsdorf GbR	37,46 %	-1.078	0	2014
SB-Warenhaus Kitzingen GbR	34,50 %	-179	181	2014
SB-Warenhaus Bergneustadt GbR	22,12 %	-243	152	2014
HAHN CO-Invest GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (Neugründung in 2015)	100,00 %	1	-3	2015
HAHN CO-Invest GmbH (Neugründung in 2015)	100,00 %	30	89	2015
Hahn Cottbus Spremberger Straße 13-15 GmbH & Co. KG	45,37 %	-4.226	441	2014
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	94,00 %	20	-5	2014
Hahn Geschäftszentrum Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG	94,96 %	-146	0	2014
EKZ Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	31,00 %	153	-11	2014
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR	94,50 %	446	47	2014
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR	100,00 %	-2.295	-55	2014
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00 %	-265	-2	2015
Gladium Citygalerie GmbH	50,00 %	39	0	2014
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG	44,90 %	7	-5	2014
Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co. KG	100,00 %	142	9	2015
Hahn Grundbesitz Landstuhl GmbH & Co. KG (vormals Hahn Grundbesitz Haltern GmbH & Co. KG)	100,00 %	1	134	2014
Hahn Baumarkt Erkelenz GmbH & Co. KG (Neugründung in 2015)	94,90 %	0	0	2015
Procom & Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG	50,00 %	1	4	2014
Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH	50,00 %	23	-2	2014
Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG				
Anlagefonds Globus-Center Broichweiden i. L., Frankfurt-Main	54,60 %	242	3	2014
OMEGA Management Netherlands B.V., Maastricht (NL)	50,00 %	8	-6	2015

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

\* Es liegen Gewinnabführungsverträge vor.

Es bestehen seit dem 25. April 2012 zwischen der HAHN Beteiligungsholding II GmbH, Bergisch Gladbach, der HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach, der HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach und mit der HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach, entsprechend § 291 Abs. 1 Satz 1 AktG mit der Hahn AG als herrschendem Unternehmen jeweils Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge, 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, Bergisch Gladbach, und der HAHN Management GmbH, Bergisch Gladbach.

## Sonstige Angaben

### Organe der Gesellschaft

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrates und des Geschäftsführungsorgans gliedert sich wie folgt:

#### Aufsichtsrat

**Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk, Lichtenfels**

- Aufsichtsratsvorsitzender -

Rechtsanwalt

Vorstandsvorsitzender der Analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels

**Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef**

- Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender -

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

*Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:*

Hamborner REIT AG, Duisburg

EUREF AG, Berlin

*Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:*

AVECO Holding AG, Frankfurt am Main

Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn

(Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)

*Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten:*

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn (Mitglied des Verwaltungsrats)

**Robert Löer, Bergisch Gladbach**

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach

**Joachim Loh, Haiger**

*Unternehmer sowie Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften:*

Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger

Joachim Loh, Industrieanlagenvertriebs GmbH, Haiger

*Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:*

Dürr Dental AG, Bietigheim-Bissingen (bis 26.06.2015)

**Bärbel Schomberg, Königstein**

Geschäftsführende Gesellschafterin der

Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Kronberg

*Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:*

Hamborner Reit AG, Duisburg

DSR Deutsche Investment Kapitalanlagegesellschaft mbH,

Hamburg

**Wolfgang Erbach, Welver**

*Projektmanager Immobilien sowie geschäftsführender*

*Gesellschafter der folgenden Gesellschaften:*

Wolfgang Erbach GmbH, Welver,

Laucht Handelsgesellschaft m.b.H., Welver

Tivoli GmbH, Welver

#### Ausschüsse des Aufsichtsrats

##### Prüfungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender

Robert Löer, stellv. Vorsitzender

Joachim Loh

##### Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitz)

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

#### Vorstand

**Michael Hahn, Bergisch Gladbach**

Betriebswirt

- Vorsitzender -

**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	2015	2014
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk	70	70
Dr. Eckart John von Freyend	50	50
Robert Löer	25	25
Joachim Loh	25	25
Bärbel Schomberg	20	20
Wolfgang Erbach	20	20
	210	210

Der Vorstand hat neben den fixen Bezügen von 817 TEUR (Vorjahr: 817 TEUR) einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme für das Geschäftsjahr 2015 von insgesamt 184 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR), da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse im Geschäftsjahr 2015 erreicht wurden. Die Tantieme berechnet sich bei Herrn Thomas Kuhlmann 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. Herr Michael Hahn bekommt eine Tantieme von 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. Euro der Gesellschaft übersteigt.

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

Dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Herrn Bernhard Schoofs wurde das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb vereinbarter Frist an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht besteht zum 31. Dezember 2015 nach Ablauf von Fristen für andere Anteile ausschließlich noch für einen Anteil mit einem Kaufpreis von 155 TEUR. Bis zum Fristablauf am 28. Februar 2016 wurde kein Andienungsrecht von Herrn Schoofs genutzt, so dass keinerlei Andienungsrecht von Herrn Schoofs gegen die Hahn Gruppe mehr besteht.

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Herr Michael Hahn hat für ein der Hahn AG von Dritten gewährtes Darlehen eine Bürgschaft in Höhe von 1.000.000 Euro übernommen. Hierfür wurde kein Entgelt vereinbart. Das Darlehen wurde im Januar 2016 vollständig zurückgeführt, so dass auch die Bürgschaft zurückgegeben werden konnte.

Soweit weitere Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen oder Personen getätigt wurden, erfolgten diese zu marktüblichen Bedingungen.

### Personal

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug 29 (Vorjahr: 25). Es handelt sich ausschließlich um Angestellte.

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31. Dezember 2015 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von 4.163.236 Euro (Vorjahr: 6.210.897 Euro). Diese dienen der Absicherung von gewährten Kreditlinien bei den Kreditinstituten. Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen keine Bürgschaftsverpflichtungen. Die Bürgschaften dienen im Wesentlichen der Sicherung von an Fondsgesellschaften gewährten Darlehen fremder Dritter in Höhe von insgesamt 10.523.475 Euro (Vorjahr: 12.388.427 Euro).

Ferner hat die Hahn AG im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung von Anteilserwerben durch Fondszeichner Verwertungsgarantien in Höhe von 22.216 Euro (Vorjahr: 23.809 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 2.989.242 Euro (Vorjahr: 3.686.179 Euro). Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 468.625 Euro (Vorjahr: 471.215 Euro). Insgesamt sind im Kalenderjahr 2016 Miet- und Leasingraten in Höhe von 805.433 Euro (Vorjahr: 818.047 Euro) fällig. Diese Dauerschuldverhältnisse wurden eingegangen, um die gemieteten bzw. geleasten 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.

### Verpflichtungen zum Erwerb von Anteilen an einem Spezialfonds

Bei dem initiierten FCP-FIS – German Retail Fund bestand zum Bilanzstichtag eine Zeichnungspflicht von 30 Mio. Euro, davon wurden bereits 15 Mio. Euro in Vorjahren geleistet. Mit Beschluss des Anlagenausschusses vom 15. Januar 2016 des HAHN FCP-FIS – German Retail Fund wird der Kauf diverser Anteile an den Objektgesellschaften des Portfolios auf die Verpflichtung angerechnet, so dass diese Verpflichtung als erfüllt gilt.

### Finanzgarantien

Der Konzern hat zum Bilanzstichtag folgende Finanzgarantien abgegeben:

Es bestehen Nebenkostengarantieverträge, durch die ein Nichtübersteigen der im Prospekt genannten Platzierungsaufwendungen gewährleistet wird sowie eine Erstvermietungsgarantie, welche eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem initiierten Immobilienfonds garantiert.

### Persönlich haftende Gesellschafter

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen, 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:

SB-Markt Tettwang GbR, Bergisch Gladbach  
 City Center Greiz GbR, Bergisch Gladbach  
 Fachmärkte Diez GbR, Bergisch Gladbach  
 SB-Warenhaus Aalen GbR, Bergisch Gladbach  
 EKZ Aalen GbR, Bergisch Gladbach  
 Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach  
 SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach  
 Bad Wörishofen II GbR, Bergisch Gladbach  
 Bürohaus Marsdorf GbR, Bergisch Gladbach.

### Ausschüttungssperre

Der Gesamtbetrag, der im Grundsatz gemäß § 268 Abs. 8 HGB der Ausschüttungssperre unterliegt, beträgt Euro 28.676 (Vorjahr: Euro 970.582). Dieser betrifft den Aktivüberhang latenter Steuern. Unter Berücksichtigung der zum Abschlussstichtag ausgewiesenen Kapitalrücklage kommt die Ausschüttungssperre jedoch nicht zum Tragen.

### Abschlussprüfer

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

Bergisch Gladbach, 30. März 2016

Der Vorstand



Michael Hahn



Thomas Kuhlmann

# Anlage A

## Anlagespiegel der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2015

in EUR	Anschaffungskosten			
	Stand 01.01.15	Zugänge 2015	Abgänge 2015	Stand 31.12.15
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	900.507	64.455	0	964.962
<b>II. Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.003.471	277.191	1.932	2.278.730
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.945.227	25.000	20.856	7.949.371
2. Beteiligungen	736.804	1	0	736.805
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	391.765	0	1.477	390.288
4. Sonstige Ausleihungen	2.928.186	503.125	1.491.191	1.940.120
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>12.001.982</b>	<b>528.126</b>	<b>1.513.524</b>	<b>11.016.584</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>14.905.960</b>	<b>869.772</b>	<b>1.515.456</b>	<b>14.260.276</b>

Abschreibungen				
Stand 01.01.15	Zugänge 2015	Stand 31.12.15	Buchwert 31.12.15	Buchwert 31.12.14
793.071	76.591	869.662	95.300	107.436
1.378.619	203.272	1.581.891	696.839	624.852
0	0	0	7.949.371	7.945.227
702.747	0	702.747	34.058	34.057
137.382	0	137.382	252.906	254.383
466.297	0	466.297	1.473.823	2.461.889
1.306.426	0	1.306.426	9.710.158	10.695.556
3.478.116	279.863	3.757.979	10.502.297	11.427.844

# 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 (Hahn AG inklusive der verbundenen konsolidierten Tochterunternehmen). Die Hahn Gruppe ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Zum Leistungsspektrum zählen umfangreiche Managementleistungen, die den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Investments in großflächige Einzelhandelsimmobilien abdecken.

Die Hahn AG hatte aufgrund ihres Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 4. August 2014 bei der Frankfurter Wertpapierbörse das Delisting der Hahn-Aktie beantragt. Die Frankfurter Wertpapierbörse hat diesem Antrag entsprochen, und das Delisting ist mit Ablauf des Handelstages 18. Februar 2015 rechtswirksam geworden.

Die immobiliennahen Tätigkeiten der Hahn 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 und Fonds Management sowie 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, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind derzeit drei operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die HAHN Fonds Invest GmbH. Die Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen. Ende des Geschäftsjahres wurde die in 2015 neugegründete German Retail Property Management GmbH als ein künftig weiteres operatives Unternehmen mit in die Hahn Gruppe eingebunden. Die Anteile der operativen Tochtergesellschaften werden jeweils vollständig von der Hahn AG gehalten. Es bestehen bis auf die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH als auch der neu gegründeten German Retail Property Manage-

ment GmbH Ergebnisabführungsverträge mit den nachfolgend aufgeführten Tochtergesellschaften.

Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen 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-Kapitalverwaltungs-gesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen durch die BaFin bestätigt.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Das Fonds Management beinhaltet die Administration und Steuerung der Investmentvehikel. Zum Immobilien Management zählen Asset Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise die Vermietungsaktivitäten, das Center Management, die Anlegerbetreuung sowie auch das technische und kaufmännische Property Management. Die beiden letztgenannten Bereiche werden ab dem Geschäftsjahr 2016 durch die zu diesem Zweck neu gegründete German Retail Property Management GmbH abgedeckt und hinsichtlich der Wertschöpfungskette ausgebaut.

Die Akquisition von Handelsimmobilien für die einzelnen Investmentvehikel bzw. Joint-Ventures ist Unternehmensgegenstand der Tochtergesellschaft HAHN Fonds Invest GmbH. 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. Die Holding Gesellschaften HAHN Beteiligungsholding GmbH und HAHN Beteiligungsholding II GmbH halten diverse Anteile an geschlossenen Immobilienfonds bzw. Co-Investments, wohingegen die ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH sich weitgehend mittels kurzfristiger strategischer Anteile an geschlossenen Immobilienfonds beteiligt.

## Berichtssegmente

Die Hahn Gruppe untergliedert ihr Geschäft in die drei Segmente Bestandsmanagement, Neugeschäft und Beteiligungen. Diese Struktur bildet die Steuerung der Hahn Gruppe ab und ist die Grundlage 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 Managementerträgen darstellt. Durch den Ausbau der eigenen Beteiligungen eröffnet sich der Zugang zu zusätzlichen Erlösen aus der Vermietung und der Wertoptimierung von Immobilien.

Das interne Steuerungssystem der Hahn AG und 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 nicht-finanzielle Erfolgskennzahlen. Neben den Managementgebühren, dem Rohertrag und dem EBIT zählen das Immobilien-Transaktions- und das Platzierungsvolumen zu den wichtigsten Steuerungsgrößen. 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 AG und der gesamten 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.

## Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Als Immobilien- und Finanzdienstleistungsunternehmen betreibt die Hahn AG keine Forschungs- und Entwicklungsarbeit, die mit produzierenden Unternehmen vergleichbar wäre. Die Berichterstattung zu diesem Themenbereich entfällt deshalb.

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im vergangenen Jahr durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamts um erfreuliche 1,7 Prozent (Vorjahr: 1,6 Prozent). Der Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre (1,3 Prozent) wurde damit erneut übertroffen. Wichtiger Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft waren die Konsumausgaben. Der private Konsum legte um 1,9 Prozent zu. Gestützt wurde die Kaufkraft der Verbraucher durch eine gestiegene Beschäftigung sowie höhere Löhne und Gehälter. Einen positiven Effekt hatte auch die Einführung des Mindestlohns. Bei den staatlichen Konsumausgaben war ein Anstieg von 2,8 Prozent zu verzeichnen. Die Unternehmensinvestitionen stiegen ebenfalls, wohingegen der Wachstumsbeitrag des Exports vergleichsweise gering ausfiel. Der Außenbeitrag, die Differenz zwischen Exporten und Importen, lag bei lediglich plus 0,2 Prozent.

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich in 2015 sehr robust. Die Wirtschaftsleistung wurde erstmals von mehr als 43 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts waren im Jahr 2015 rund 329 000 Personen bzw. 0,8 Prozent mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit fort. Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende 2015 mit 6,1 Prozent um 0,3 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Diese positiven Zahlen spiegeln sich auch im GfK-Konsumklimaindex wider, der auf Jahressicht weiter zulegen konnte. Insbesondere die Einkommenserwartungen der Befragten erhöhten sich deutlich gegenüber dem Vorjahr.

Der deutsche Einzelhandel profitierte von der guten Verbrauchereinstimmung und den höheren Konsumausgaben. So setzte der Einzelhandel preisbereinigt 2,7 Prozent mehr um als in der Vorjahresperiode (nominal 2,8 Prozent). Damit konnte der deutsche Einzelhandel das sechste Jahr in Folge Umsatzsteigerungen verbuchen. In 2015 war der preisbereinigte Umsatzzuwachs so hoch wie seit 12 Jahren nicht mehr. Der Lebensmitteleinzelhandel erhöhte seinen Umsatz um 2,9 Prozent (real 2,3 Prozent). Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich erneut besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Bei Nicht-Lebensmitteln war sowohl real als auch nominal ein Umsatzanstieg von 3,0 Prozent zu verzeichnen. Die wachstumsstärksten stationären Branchen waren der Handel mit kosmetischen und medizinischen Produkten, Möbel, Haushaltsgeräte und Baubedarf sowie der sonstige Einzelhandel. Der Internet- und Versandhandel legte um 9,2 Prozent zu.

Der Einzelhandelsvermietungsmarkt in Deutschlands Innenstädten zeigte sich gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers JLL in 2015 weiterhin sehr robust. Die vermittelte Mietfläche lag mit 524.700 m<sup>2</sup> rund 10 Prozent unter dem Vorjahreswert, allerdings konnte die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse um rund 8 Prozent auf den höchsten Wert der vergangenen fünf Jahre gesteigert werden. Die Textilbranche stellte mit 37 Prozent einen Großteil der neuen Mieter. Auf Rang 2, mit einem Anteil von 22 Prozent, folgten Mieter aus der Branche Gastronomie/Food, vor der Branche Gesundheit/Beauty, die einen Anteil von rund 10 Prozent verzeichnen konnte. Bei Letzterer kamen die wichtigsten Impulse von den drei großen Drogeriemarktketten, die rund 60 Prozent der umgesetzten Fläche auf sich vereinen konnten.

### **Inländischer Immobilien-Investmentmarkt**

In 2015 wurden gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE insgesamt Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 55,2 Mrd. Euro im Gewerbeimmobilienmarkt getätigt (Vorjahr: 39,8 Mrd. Euro). Dies ist bereits das sechste Jahr in Folge, in dem es zu einem Anstieg kam. Der deutsche Immobilienmarkt bestätigt damit seine große Bedeutung als wichtiger weltweiter Investitionsstandort. Besonders stark zog das Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien an. Im Verlauf des Jahres 2015 wurden insgesamt rund 18,1 Mrd. Euro in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert (Vorjahr: 9,2 Mrd. Euro). Damit wurde im Jahr 2015 ein neues Rekordergebnis im deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt erreicht und das bisherige Allzeithoch des Jahres 2006 von 18 Mrd. Euro nochmals leicht übertroffen.

Der deutsche Markt für Einzelhandelsimmobilien profitierte weiterhin von starken Zuflüssen ausländischen Kapitals. Eine Vielzahl internationaler Akteure setzte großes Vertrauen in die Wertstabilität des deutschen Einzelhandelsmarktes. Daneben profitierten vor allem Investoren aus dem nordamerikanischen Raum von den Wechselkurseffekten im Hinblick auf den zuletzt schwächer tendierenden Euro. Mit Investitionen in Höhe von gut 10,1 Mrd. Euro hatten internationale Anleger – im Wesentlichen aus Kanada, den USA sowie aus Frankreich – mit 56 Prozent in den zurückliegenden zwölf Monaten einen deutlich höheren Anteil am Gesamtvolumen als im Vorjahr. Auch haben ausländische Investoren ihr absolutes Transaktionsvolumen gegenüber dem Jahr 2014 mit rund 4,5 Mrd. Euro mehr als verdoppelt.

Der größte Anteil der Einzelhandelsinvestments entfiel wie im Vorjahr auf Fachmärkte, Fachmarktzentren, Supermärkte und Discounter, in die im Jahr 2015 insgesamt rund 6,1 Mrd. Euro (Vorjahr: 3,8 Mrd. Euro) oder 34 Prozent des Gesamtvolumens investiert worden ist. Deutlich zulegen konnte im Vergleich mit dem Vorjahr auch der Handel mit innerstädtischen Geschäftshäusern. Insgesamt wurde mit knapp 6 Mrd. Euro (Vorjahr: 1,6 Mrd. Euro) rund

33 Prozent des gesamten Einzelhandelsinvestmentvolumens in diese Anlageklasse investiert. Neben der hier maßgeblichen Übernahme der Kaufhof-Immobilien im zweiten Quartal trugen diverse Portfoliotransaktionen zu dem hohen Transaktionsvolumen bei. Das Segment der Shopping-Center belegt mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 5,4 Mrd. Euro (Vorjahr: 2,7 Mrd. Euro) oder 30 Prozent den dritten Platz.

Die hohe Nachfrage bei einem sich verknappenden Angebot führte zu weiter sinkenden Anfangsrenditen. Bei erstklassigen Shopping-Centern in den Top-Märkten lagen diese zuletzt bei 4,10 Prozent. Vergleichbare Produkte in den prosperierenden Regionalzentren notierten zum Jahresende bei 4,80 Prozent. Die Spitzenrendite für moderne Fachmarktzentren gab gegenüber dem Vorjahr um 45 Basispunkte nach und betrug zuletzt 5,25 Prozent. Die Spitzenrendite für Fach- und Supermärkte lag zum Jahresende bei 6,25 Prozent und belief sich bei SB-Warenhäusern auf 5,70 Prozent. Geschäftshäuser in besten Innenstadtlagen der Top-6-Standorte verzeichneten eine durchschnittliche Nettoanfangsrendite von 3,87 Prozent.

### **Geschlossene Immobilien-Investmentvermögen und Immobilien-Spezialfonds**

Der Markt für KAGB-konforme geschlossene Investmentvermögen hat sich entsprechend unserer Marktbeobachtungen in 2015 einheitlich entwickelt. Bei den immobilienbasierten Sachwertprodukten war das Anlegerinteresse wie auch im Vorjahr sehr ausgeprägt. So wurden in dieser Assetklasse zahlreiche Alternative Investmentfonds neu aufgelegt und teilweise in kurzen Zeiträumen ausplatziert. Die gute Markteinschätzung betrifft nicht nur die Zielgruppe semi-professionelle und professionelle Anleger, sondern auch vermögende Privatinvestoren, die der regulierten Produktwelt zunehmend aufgeschlossen gegenüberstehen. Andererseits waren die Investoren grundsätzlich sehr selektiv: Alternative Assetklassen im Sachwertbereich – etwa Erneuerbare Energien oder Schiffe – verzeichneten eine weniger starke Nachfrage. Die Branchenzahlen des Bundesverbands für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. (bsi) wie auch andere aussagekräftige Marktstatistiken liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank spiegelt die zunehmende Bedeutung indirekter Immobilieninvestments der deutschen institutionellen Immobilieninvestoren wider. Die von Januar bis November 2015 getätigten Nettoinvestitionen in offene Immobilien-Spezialfonds lagen bei 7,4 Mrd. Euro. Damit konnten die Mittelzuflüsse aus der Vergleichsperiode des Vorjahrs (6,2 Mrd. Euro) um über 19 Prozent gesteigert werden. Das durch deutsche Spezialfonds verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich per Ende November 2015 gegenüber dem Jahresende 2014 um 16,2 Prozent auf 63,7 Mrd. Euro (im Vergleich ganz 2014: 54,8 Mrd. Euro).

## Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die Hahn AG mit ihren Tochterunternehmen profitierte in 2015 von einem weiterhin günstigen Wirtschafts- und Kapitalmarktumfeld. Die Mieternachfrage nach großflächigen Einzelhandelsimmobilien war sehr stabil und führte für die privaten und institutionellen Kunden zu überwiegend kontinuierlichen Mittelzuflüssen aus ihren Investmentbeteiligungen. Im Berichtsjahr konnten insbesondere für die bestehenden institutionellen Fondsvehikel zahlreiche Handelsimmobilien neu akquiriert werden. Das Immobilien-Transaktionsvolumen der Hahn Gruppe lag bei rund 360 Mio. Euro. Über 40 Prozent dieser Transaktionen waren auf Verkäufe zurückzuführen, da im dritten Quartal die Immobilien aus dem RREBO-Joint-Venture im Rahmen eines Share Deals mit einem positiven Ergebniseffekt von einer Tochtergesellschaft der Hahn AG veräußert worden sind. Sehr erfolgreich entwickelte sich auch das Privatkundengeschäft. Hier wurden zwei regulierte Publikumsfonds neu aufgelegt, die beide in kürzester Zeit vollständig platziert werden konnten.

Zu der guten Ergebnisentwicklung der Hahn AG konnten alle Unternehmensbereiche der Tochterunternehmen signifikant beitragen. Die Bereiche Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen erzielten jeweils positive operative Ergebnisse, welche sich durch die Ergebnisabführungsverträge mit der Hahn AG auf deren Ertragslage (Finanzergebnis) auswirken.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse von 395 TEUR im Vorjahr auf 22.837 TEUR ist zum einen auf die unterjährige Anbindung der Objektgesellschaft in Wedel und zum anderen auf die Abwicklung eines Rahmenvertrages bezüglich Mietvermittlungen zurückzuführen.

Das Objekt in Wedel wurde im Rahmen des von der Hahn Gruppe ersten aufgelegten Investmentvermögens für den Privatkundenbereich seit Inkrafttreten des KAGB im Juni 2015 an private Anleger übertragen und vollständig als geschlossener Immobilienfonds platziert. Den Umsatzerlösen stehen in gleicher Größenordnung die entsprechenden abgehenden Anteile im Materialaufwand gegenüber, so dass aus dem reinen Abverkauf der Anteile kein Ergebnisbeitrag auf Ebene der Hahn AG zu verzeichnen war. Die wesentlichen Ergebnisbeiträge hieraus resultieren vielmehr aus vereinnahmten Ausschüttungen während der Haltephase sowie aus diversen Konzeptions- und Verwaltungsgebühren, die auf Ebene der entsprechenden Tochtergesellschaften der Hahn AG erwirtschaftet wurden.

Der angesprochene Rahmenvertrag wurde in der Vergangenheit mit der Hahn AG abgeschlossen, die Leistung der Mietvermittlung wurde jedoch von der HAHN Fonds und Asset Management GmbH erbracht und an die Hahn AG weiterbelastet, so dass den ausgewiesenen Umsatzerlösen ein entsprechender Aufwand gegenübersteht.

Ertragslage in TEUR	2015	2014
Umsatzerlöse	22.837	395
Sonstige betriebliche Erträge	2.354	2.307
<b>Gesamtleistung</b>	<b>25.191</b>	<b>2.702</b>
Materialaufwand	22.810	352
Personalaufwand	3.028	2.659
Übrige Aufwendungen	4.346	5.045
<b>EBITD</b>	<b>-4.993</b>	<b>-5.354</b>
Abschreibungen	280	300
<b>EBIT</b>	<b>-5.273</b>	<b>-5.654</b>
Finanzergebnis	19.797	8.441
Ergebnis vor Steuern	14.525	2.787
Steuern	1.065	589
Ergebnis nach Steuern	13.460	2.198

<b>Entwicklung der Umsatzerlöse in TEUR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Umsätze aus Anteilshandel	20.833	354
Mietvermittlung	1.927	-
Sonstige Erlöse	77	41
	<b>22.837</b>	<b>395</b>

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich in der Berichtsperiode auf 2,4 Mio. Euro nach 2,3 Mio. Euro im Vorjahr. Sie enthalten überwiegend Erträge aus Konzernumlagen (2,1 Mio. Euro; Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (0,2 Mio. Euro; Vorjahr: 0,2 Mio. Euro).

Der Materialaufwand betrifft im Wesentlichen den abgehenden Buchwert aus den veräußerten Anteilen an der Objektgesellschaft mit der Liegenschaft in Wedel sowie die von der HAHN Fonds und Asset Management GmbH in Rechnung gestellten Mietvermittlungsleistungen.

Der Personalaufwand erhöhte sich von 2,7 auf 3,0 Mio. Euro. Dies ist zum einen auf den Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl von 25 im Vorjahr auf 29 zurückzuführen. Zum anderen resultiert diese Entwicklung aus den gestiegenen abgegrenzten Bonuszahlungen für Mitarbeiter und Vorstand.

Die übrigen Aufwendungen verminderten sich von 5,0 Mio. Euro auf 4,3 Mio. Euro, was im Wesentlichen auf geringere Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen ist.

Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei -5,3 Mio. Euro und verbesserte sich somit um 0,4 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr (-5,7 Mio. Euro).

Das Finanzergebnis, welches sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Ergebnisabführungen, Aufwendungen aus Verlustübernahme und Zinserträgen bzw. Zinsaufwendungen zusammensetzt, ist deutlich gestiegen und belief sich auf 19,8 Mio. Euro (Vorjahr: 8,4 Mio. Euro). Die Erträge aus Ergebnisabführung bzw. Aufwendungen aus Verlustübernahme setzen sich dabei in den beiden Jahren wie folgt zusammen:

<b>in TEUR</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
HAHN Beteiligungsholding GmbH	10.460	1.078
HAHN Fonds und Asset Management GmbH	7.511	8.675
HAHN Fonds Invest GmbH	666	-826
HAHN Beteiligungsholding II GmbH	872	-195
	<b>19.509</b>	<b>8.732</b>

Das von der HAHN Beteiligungsholding GmbH abgeführte Ergebnis wurde ganz wesentlich beeinflusst durch den Gewinn aus der planmäßigen Veräußerung einer Beteiligung im Rahmen eines in 2012 begründeten Joint Ventures, welches ein Einzelhandelsportfolio mit einem Gesamtvolumen von rd. 150 Mio. Euro beinhaltete.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag bei 14,5 Mio. Euro nach 2,8 Mio. Euro im Vorjahr. Das Ergebnis nach Steuern betrug 13,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,2 Mio. Euro).

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2015	2014
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.950	-7.049
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	623	-1.938
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.202	4.764
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.629	-4.223
Finanzmittelfonds am 01.01.	3.940	8.163
Finanzmittelfonds am 31.12.	2.311	3.940

Mit dem Jahresergebnisses von 13,5 Mio. Euro, das im Wesentlichen aus den Ergebnisabführungen der operativen Tochtergesellschaften und Holdinggesellschaften für das Geschäftsjahr 2015 resultiert, ging ein Anstieg der Forderungen gegen diese verbundenen Unternehmen einher. Darüber hinaus erhöhten sich die Forderungen gegen verbundene Unternehmen aufgrund der Gruppenfinanzierung über die Hahn AG, während sich gleichzeitig die kurzfristigen Verbindlichkeiten aufgrund der Rückführung von Eigenkapitalzwischenfinanzierungen bzgl. eines Anfang 2015 aufgelegten Immobilienfonds verringerten, so dass es in Summe zu einem positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zum Jahresende ge-

kommen ist. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war im Wesentlichen durch Auszahlungen für den Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung und diverser betriebsnotwendiger Software geprägt, die durch die Einzahlungen aufgrund der Rückzahlung diverser Ausleihungen überkompensiert wurden.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit spiegelt die planmäßige Rückführung von Darlehen von diversen Geschäftspartnern wider, welche zur Eigenkapitalzwischenfinanzierung für den Erwerb eines Objektes in Wedel genutzt worden sind.

## Vermögenslage

Aktiva	31.12.2015		31.12.2014	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	95	0,14	107	0,17
Sachanlagen	697	1,00	625	1,00
Finanzanlagen	9.710	13,88	10.696	17,05
Vorräte	99	0,14	99	0,16
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	57.034	81,54	47.262	75,34
Liquide Mittel	2.312	3,30	3.940	6,28
<b>Bilanzsumme</b>	<b>69.947</b>	<b>100,00</b>	<b>62.729</b>	<b>100,00</b>

## Passiva

	31.12.2015		31.12.2014	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	39.578	56,58	26.118	41,64
Rückstellungen	945	1,35	1.919	3,06
Verbindlichkeiten	29.424	42,07	34.692	55,30
<b>Bilanzsumme</b>	<b>69.947</b>	<b>100,00</b>	<b>62.729</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 stieg um 11,5 Prozent auf 69,9 Mio. Euro an. Auf der Aktivseite erhöhten sich die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte gegenüber dem Vorjahr um 9,8 Mio. Euro. Maßgeblich für diese Entwicklung waren zum einen die gestiegenen Forderungen aus Ergebnisabführung und zum anderen die Darlehensvergabe an verbundene Unternehmen für den Ankauf von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften. Die liquiden Mittel gingen von 3,9 Mio. Euro auf 2,3 Mio. Euro zurück. Auf der Passivseite reduzierten sich insbesondere im Zusammenhang mit der Minderung des Bestandes an liquiden Mitteln die Verbindlichkeiten um 5,3 Mio. Euro, welches auf die planmäßige Rückführung diverser Darlehen zurückzuführen ist. Aufgrund des positiven Jahresergebnisses ist das Eigenkapital um 51,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr angestiegen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich aufgrund des gleichzeitigen Anstiegs der Bilanzsumme auf 56,6 Prozent (Vorjahr: 41,6 Prozent).

Zum Jahresende beliefen sich die Bürgschaften auf 4,2 Mio. Euro (Vorjahr: 6,2 Mio. Euro). Diese dienen der Absicherung einzelner Engagements bei den Kreditinstituten.

## Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Hahn AG hat zusammen mit ihren verbundenen Unternehmen die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genutzt, um im Geschäftsjahr 2015 die Ertragssituation deutlich zu verbessern. Die Hahn Gruppe hat in den Bereichen Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen die selbst gesteckten Ertragsziele jeweils übertreffen können. Die im Vorjahreslagebericht enthaltene Prognose eines Ergebnisses nach Steuern in einer Bandbreite zwischen 1 und 2 Mio. Euro wurde unter Ausschluss des potentiellen Ergebniseffektes aus dem planmäßigen Abverkauf des RREBO-JV durch eine Tochtergesellschaft abgegeben. Die im vierten Quartal 2015 stattgefundenen Transaktion führte zu einem deutlichen Mehrergebnis nach Steuern bei der Tochtergesellschaft und wirkte sich über einen Ergebnisabführungsvertrag deutlich positiv auf das Ergebnis der Hahn AG aus. Das um diesen Sondereffekt bereinigte Ergebnis nach Steuern bewegt sich aufgrund des positiven Verlaufes im Privatkundenbereich leicht oberhalb der Prognose des Lageberichtes des Vorjahres.

Dank der Effizienzsteigerung der vergangenen Jahre und einem Ausbau des institutionellen Fondsgeschäfts wird ein zunehmend großer Anteil der laufenden Kosten durch wiederkehrende Erträge abgedeckt. Aufgrund des umfassenden Dienstleistungsspektrums erreicht die Hahn AG mit ihren verbundenen Unternehmen einen hohen Wertschöpfungsgrad und ist in der Lage, individuelle Leistungspakete für ihre Kunden anzubieten.

Die Hahn AG befindet sich zusammen mit ihren verbundenen Unternehmen 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 Hahn AG sowie der verbundenen Unternehmen. 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 sowie die gesamte Hahn Gruppe setzen dafür auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. Die angebotenen Fortbildungsmodule 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, hat der Vorstand Ende 2012 ein neues Leitbild beschlossen. Die Ableitungen aus diesem Leitbild wurden im Geschäftsjahr 2015 weiterhin zielstrebig umgesetzt. 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 25).

## Nachtragsbericht

Im Januar 2016 wurde der PWF 164 „Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ vollständig als Publikumsfonds platziert.

Die durch die DeWert mit Schreiben vom 26. Januar 2015 bei der BaFin gestellte Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen, wurde mit Schreiben vom 26. Februar 2016 durch die BaFin genehmigt.

Die German Retail Property Management GmbH hat Anfang 2016 die Geschäftstätigkeit verstärkt aufgenommen.

Um die Transaktionen im Bereich der strategischen Beteiligungen weiter voranzutreiben wurde mit Eintragung im Handelsregister im Februar 2016, als 100%ige Tochtergesellschaft der HAHN Beteiligungsholding GmbH, die ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH mit Sitz in Bergisch Gladbach gegründet.

Mit Vertrag vom 3. März 2016 wurde durch Kauf von jeweils 80 Prozent der Anteile an der Gesellschaft Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH, Oberhausen, sowie an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen, die Beherrschung dieser Gesellschaften durch die Hahn AG erlangt. Geschäftsgegenstand der beiden Gesellschaften sind immobiliennahe Dienstleistungen im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit Fokus auf Center Management Leistungen.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 14.914.139,00 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 3.250.357,50 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,25 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet. Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 11.663.781,50 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2015 sind darüber hinaus keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

## Chancen- und Risikobericht

### Chancenbericht

Die Hahn AG nimmt mit ihren Tochterunternehmen eine führende Position als Asset und Investment Manager von großflächigen Handelsimmobilien am deutschen Markt ein. Die Hahn Gruppe ist in einer guten Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der weiterhin ausgeprägt positiven Nachfrage nach 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 2016 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 Hahn AG. Der Ausblick 2016 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 AG mit ihren Tochterunternehmen 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 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 2016 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 AG und der verbundenen Tochterunternehmen basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2016 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 Ertragsituation 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.

### Risikobericht

Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In unseren Kernkompetenzfeldern 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 einzelnen 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.

### 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 Investitionsschwerpunkt Einzelhandelsimmobilie ist die Hahn AG mit ihren Tochterunternehmen 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 zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn AG sowie der entsprechenden Tochterunternehmen das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos wurde ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln, wie etwa dem HAHN FCP, 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 AG verfügt über ihre Tochterunternehmen über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des aktuellen Umfelds, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat.

Die Fondsprodukte für private und semi-professionelle und professionelle Anleger stehen 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 AG in der Lage über ihre Tochterunternehmen Fondsprodukte zu konzipieren, die auf die aktuelle Nachfragesituation zugeschnitten sind. In Verbindung mit ihrer langjährig guten Marktposition und einem Ausbau ihrer Vertriebsaktivitäten wirkt die Hahn AG mit ihren verbundenen Unternehmen möglichen Absatzrisiken entgegen.

### Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die zentrale Abteilung Finanzierung erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Hahn AG und der sonstigen Gesellschaften der Hahn Gruppe sowie der 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 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 Gesellschaft 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 bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

### Liquiditäts- und Kreditrisiken

Die Abteilung Finanzierung ist für die bankenseitige Finanzierung der Objektgesellschaften und der Hahn AG sowie der sonstigen Unternehmen der Hahn Gruppe 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 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 der Hahn AG sind ausschließlich in Euro determiniert und es liegen bei der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften 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 Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben tragen die Hahn AG und ihre Tochtergesellschaften durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und derer operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung.

### 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 der Hahn AG beziehen. So verfügt unsere EDV über Back-up-, Firewall- und Virenschutz-Systeme sowie Zutritts- und Zugriffskontrollsysteme.

Im Vorjahr wurde die Position des Datenschutzbeauftragten auf einen dafür spezialisierten Dienstleister übertragen.

### Personalrisiken

Weiterhin bauen wir unser Dienstleistungsgeschäft aus. Engagierte und in unserer Branche spezialisierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte sind daher ein zentraler Erfolgsfaktor für die Hahn AG. 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 AG und die verbundenen Tochtergesellschaften.

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 AG arbeitet selbst oder mit ihren Tochterunternehmen mit vielen Objektanbietern und namhaften Kreditgebern zusammen und ist ferner an Projekten beteiligt, die von Banken finanziert werden. Wenn festgestellt wird, dass die Hahn AG an gesetzeswidrigen Handlungen beteiligt war oder gegen dolose Handlungen im Unternehmen keine effektiven Maßnahmen ergriffen hat, könnte sich dies auf die Geschäfte nachteilig auswirken. Der Vorstand 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 extern beauftragten Compliance-Beauftragten durchgeführt.

### Rechtssituation und regulatorische Risiken

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Hahn AG Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Prospekthaftungstatbeständen oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die Hahn AG 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 AG oder ihre Tochtergesellschaften könnten auch Verpflichtungen aus Umweltverschmutzungen oder der Dekontamination von Objekten zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt.

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

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

Die Entlastung der ehemaligen Vorstände der Hahn AG, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 27. Mai 2015 erneut vertagt.

Die inzwischen insolvente Baumarkt Hannover-Garbsen GbR, deren Gesellschaftsimmobilie u.a. an den inzwischen insolventen Mieter Praktiker Baumärkte vermietet war, hat vor dem Landgericht Köln gegenüber ihrem ehemaligen geschäftsführenden Gesellschafter Michael Hahn und ihrer ehemaligen Objektverwalterin, der HAHN Fonds und Asset Management GmbH, u.a. Klage auf Zahlung von 4,5 Mio. Euro nebst Zinsen erhoben. Die Klägerin ist der Auffas-

sung, dass die Klägerin bei einer rechtzeitigen Information über den Stand eines Bebauungsplanverfahrens seitens der Beklagten die Änderung des Baurechts und eine ihrer Ansicht nach damit verbundene Wertminderung der Gesellschaftsimmobilie hätte verhindern können. Mit Urteil vom 3. November 2015 wurde die Klage abgewiesen. Der Insolvenzverwalter legte gegen dieses Urteil die Berufung ein. Gestützt auf die Einschätzung der mit dem Rechtsstreit beauftragten Rechtsanwälte schätzen wir die Erfolgsaussichten der Klage als eher gering ein.

Am 22. Juli 2013 wurden die Anforderungen der Richtlinie der Europäischen Union über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFMD“ oder „AIFM-Richtlinie“) in nationales Recht in Form der Novellierung des KAGBs umgesetzt. Im KAGB sind im Wesentlichen die geltenden Regularien für Manager offener und geschlossener Fonds enthalten, welche insbesondere aus der AIFMD und OGAW-Richtlinie („Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren“) resultieren. Die Hahn Gruppe hatte vor dem Hintergrund der Umsetzung der neuen Regularien und der beabsichtigten Lizenzierung eine neue Gesellschaft gegründet. Die DeWert erhielt mit Schreiben vom 2. April 2014 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft. Mit Schreiben vom 26. Januar 2015 hat die DeWert einen Antrag auf Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen bei der BaFin gestellt, dem die BaFin mit Schreiben vom 26. Februar 2016 entsprochen hat. Hinsichtlich der Neuregulierungen ist nur bedingt absehbar, wie die einzelnen Marktteilnehmer auf die Neuregelung reagieren werden, und welche möglichen Risiken für die Hahn AG und ihre Tochtergesellschaften sich begründen können.

### Gesamtbewertung der Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Euro-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Auswirkungen der Neuregelungen aufgrund der Umsetzung der AIFM-Richtlinie in das KAGB, Beschaffungs- und Absatzrisiken sowie die Personalrisiken.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Zusammenfassend betrachtet hat sich die Risikolage aufgrund der günstigeren Bilanzrelationen und des Abbaus von Risiken gegenüber der Vorjahresperiode weiterhin verbessert. Alle beschriebenen Risiken sind in ihrer Gesamtheit beherrschbar. Es liegen keine den Fortbestand des Unternehmens gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn AG derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

## Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Einzelabschlusses 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 des HGB, 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 Volkswirtschaft sollte den Wachstumskurs der letzten Jahre in 2016 fortsetzen können. So rechnen die Bundesregierung und der Internationale Währungsfonds mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,7 Prozent. Ein weiterer Beschäftigungsaufbau auf ein erneutes Rekordniveau sowie merkliche Einkommenssteigerungen bei den Arbeitnehmern sollten der deutschen Binnenwirtschaft wichtige Impulse geben. Für den Einzelhandel sind dies ideale Rahmenbedingungen. Der HDE prognostiziert einen nominalen Umsatzanstieg im Einzelhandel von ca. 2 Prozent. Die Geschäftserwartungen und das Konsumumfeld werden als positiv eingestuft.

Die Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien bei in- und ausländischen Investoren wird sich auch im Jahr 2016 fortsetzen, wobei die Produktverfügbarkeit, insbesondere bei Core-Immobilien, inzwischen zum limitierenden Faktor wird und Investoren verstärkt auf Einzelhandelsimmobilien mit Value Add-Charakter ausweichen. Insgesamt ist für 2016 von einer fortgesetzten Dynamik und einem Investitionsvolumen etwa auf Vorjahresniveau auszugehen.

Beim Finanzierungsumfeld rechnet der Vorstand der Hahn AG mit weiterhin günstigen Bedingungen. Die Kreditvergabepraxis der Finanzierungsbanken sollte aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank weiterhin großzügig bleiben. Die Europäische Zentralbank prognostiziert eine Inflationsrate von 1,0 Prozent. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden bei diesen Rahmenbedingungen für 2016 in etwa auf dem aktuell niedrigen Niveau erwartet.

Im Hinblick auf die Immobilien-Investmentmärkte rechnet der Investmentmakler CBRE mit einer Fortsetzung der hohen Investitionsdynamik. Die exzellenten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen machen den deutschen Markt auch zukünftig zu einem weltweit stark nachgefragten Investitionsstandort. Beim Transaktionsvolumen für den Markt der Einzelhandelsimmobilien erwartet CBRE, dass der hohe Wert aus 2015 (18,1 Mrd. Euro) wieder erreicht wird.

Der Vorstand der Hahn AG rechnet damit, dass aufgrund der sehr 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.

Bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds ebenfalls als 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 Segment Neugeschäft erwartet die Hahn Gruppe in 2016 im institutionellen Fondsgeschäft Neuinvestitionen mit einem Volumen von rd. 240 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird für bereits aufgelegte institutionelle Fonds der Hahn Gruppe erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt die Hahn Gruppe in 2016, mindestens zwei Publikums-AIF mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 50 Mio. Euro 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 Managementerträge. Die Hahn Gruppe beabsichtigt auf Grundlage der angestrebten Neuinvestitionen eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre. Dies sollte sich weiterhin positiv auf die Fonds- und Immobilien-Managementerträge 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 aufgrund des in 2015 erfolgten Verkaufs des RREBO-JV von niedrigeren Erträgen aus den Immobilienfondsbeteiligungen bzw. Co-Investments aus.

### 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 3,0 und 4,0 Mio. Euro bewegen wird.

## Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

Die wesentlichen von der Hahn AG als ihren Tochtergesellschaften 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.

## Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der Hahn AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2015 enthält folgende Schlussklärung des Vorstands:

„Die Hahn AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2015 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 2015 nicht getroffen oder unterlassen.“

Bergisch Gladbach, 30. März 2016

Der Vorstand



Michael Hahn



Thomas Kuhlmann

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, 30. März 2016

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schlüter  
Wirtschaftsprüfer

Gand  
Wirtschaftsprüferin

## **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](mailto:info@hahnag.de)  
[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)