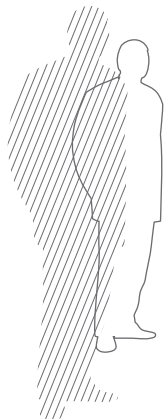
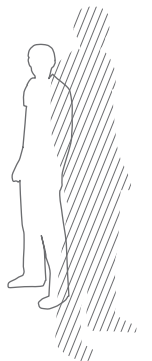
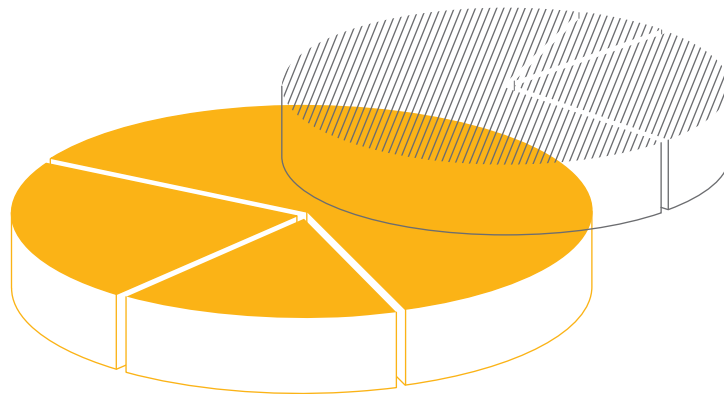


ZWISCHENBERICHT 2018 DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG



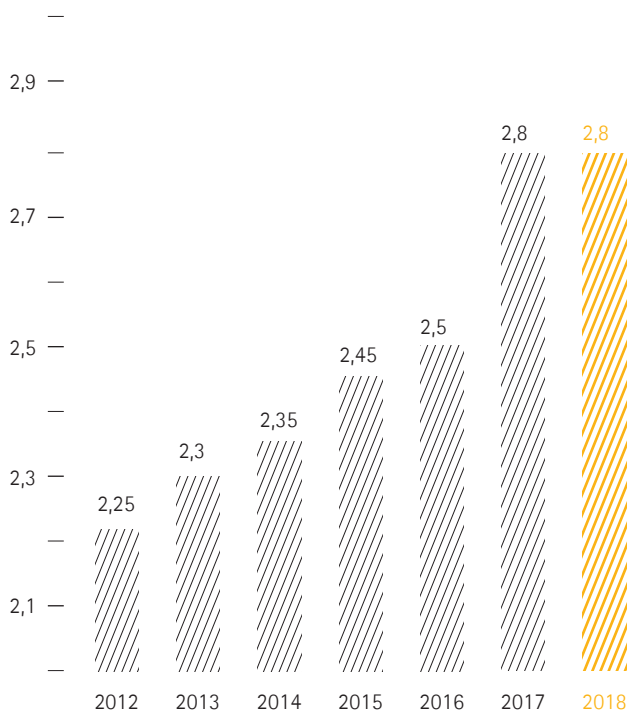
 **Hahn
Gruppe**

Wertarbeit mit Handelsflächen

KENNZAHLEN

ASSETS UNDER MANAGEMENT

in Mrd. Euro

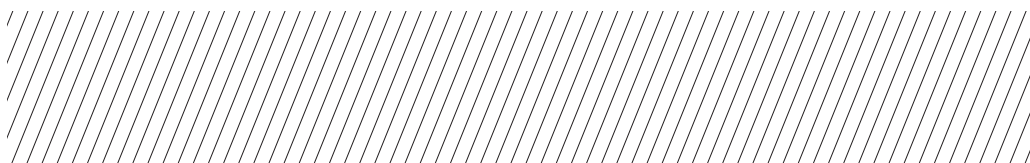


2,8 / Mrd. Euro verwaltetes Immobilienvermögen

180 / aufgelegte Immobilienfonds für Privatanleger seit Gründung

INHALT

- 4 Konzernzwischenlagebericht
- 9 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 10 Konzernbilanz
- 12 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 13 Konzernkapitalflussrechnung
- 14 Konzernanhang
- 35 Impressum



KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG 2018

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die deutsche Wirtschaft ist weiter auf Wachstumskurs. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2018 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 0,5 Prozent höher als im Vorquartal. Im ersten Quartal 2018 hatte es einen etwas schwächeren Anstieg des BIP von 0,4 Prozent gegeben. Im Vorjahresvergleich stieg das bereinigte BIP im zweiten Quartal um 2,0 Prozent.

Positive Impulse kamen insbesondere aus dem Inland. Sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat erhöhten ihre Konsumausgaben. Auch die Investitionen in Ausrüstungen, Bauten und sonstige Anlagen legten jeweils etwas zu. Nach vorläufigen Berechnungen war die preisbereinigte außenwirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet von steigenden Exporten und einem noch stärkeren Anstieg der Importe.

Im 1. Halbjahr 2018 setzte der deutsche Einzelhandel preisbereinigt 1,4 Prozent bzw. nominal 3,0 Prozent mehr um als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Im Lebensmitteleinzelhandel erhöhten sich die Umsätze real um 1,5 Prozent bzw. nominal um 4,1 Prozent. Der Non-Food-Handel steigerte seine Umsätze um real 1,2 Prozent (nominal 2,1 Prozent). Den höchsten realen Umsatzzuwachs erzielte mit 2,0 Prozent der sonstige Einzelhandel wie z. B. Bücher und Schmuck. Der Internet- und Versandhandel verzeichnete einen Anstieg von 3,8 Prozent.

Die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes – lag im Juni 2018 bei rund 2,1 Prozent (Vorjahr: 1,6 Prozent).

Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 wurden gut 4,3 Mrd. Euro in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert. Nach einem Transaktionsvolumen von 2,09 Mrd. Euro in den ersten drei Monaten des Jahres 2018 hat sich das investierte Volumen im zweiten Quartal mit 2,25 Mrd. Euro damit auf vergleichbarem Niveau konsolidiert. Gegenüber dem sehr guten Vorjahresergebnis verringerte sich der Transaktionsumsatz um 28 Prozent und lag gleichzeitig etwa 8 Prozent unter dem langjährigen Durchschnittsergebnis eines ersten Halbjahres.

Differenziert nach Nutzungsarten dominierte in den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 weiterhin der Handel mit Fachmärkten und Fachmarktzentren mit knapp 1,8 Mrd. Euro und einem Anteil von 41 Prozent das Geschehen am hiesigen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt (-2 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert). Auf Platz zwei folgten innerstädtische Geschäftshäuser, die ihren Anteil im Vorjahresvergleich deutlich auf knapp 38 Prozent (+22 Prozentpunkte) bei einem Volumen von rund 1,6 Mrd. Euro steigern konnten. Shopping-Center belegten mit einem Investitionsvolumen von gut 550 Mio. Euro und einem Anteil von 13 Prozent den dritten Rang.

Besonders aktiv zeigte sich in den ersten sechs Monaten die Gruppe der offenen Immobilien- und Spezialfonds, die mit Investments in Höhe von knapp 980 Mio. Euro für knapp ein Viertel des Investmentvolumens (23 Prozent) verantwortlich war, gefolgt von Privatinvestoren die mit einem Transaktionsvolumen von knapp 690 Mio. Euro zu 16 Prozent des gesamten Investmentvolumens beitrugen. Dicht darauf folgte die Gruppe der Immobilienaktiengesellschaften/REITs mit einem Investmentvolumen von 650 Mio. Euro und einem Anteil von 15 Prozent. Verkäuferseitig zeigte sich die Gruppe der Asset- und Fondsmanager vergleichsweise aktiv. Sie trennten sich von Handelsimmobilien im Umfang

von rund 1,1 Mrd. Euro was einem Anteil von 26 Prozent am gesamten Investitionsvolumen entsprach. Deutlich dahinter lagen Immobilienaktiengesellschaften/REITs mit Verkäufen in einer Größenordnung von 690 Mio. Euro (16 Prozent), sowie Projektentwickler und Bauträger und offene Immobilien- und Spezialfonds mit einem Anteil von jeweils 15 Prozent.

Geschlossene Investmentvermögen und Immobilien-Investmentvermögen

In der ersten Jahreshälfte 2018 wurden insgesamt 14 Publikums-AIF von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Gemäß den Berechnungen der Ratingagentur Scope sind das zwar drei AIF weniger als im Vorjahreszeitraum, dennoch liegt das prospektierte Eigenkapitalvolumen um 80 Prozent über dem Vorjahresniveau. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres belief es sich auf rund 630 Mio. Euro – im ersten Halbjahr 2017 lag es hingegen bei nur rund 350 Mio. Euro.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage Konzern

Insgesamt entsprach der Geschäftsverlauf des ersten Halbjahrs 2018 den Erwartungen. Das Ergebnis aus der Veräußerung und der Vermittlung von Immobilien erhöhte sich um 1,98 Mio. Euro auf 3,21 Mio. Euro. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus der erfolgreichen Platzierung des Pluswertfonds PWF 171, welcher eine großflächige Handelsimmobilie in Delmenhorst an private Anleger vorsieht. In der Vorjahresvergleichsperiode hat keine vergleichbare Transaktion stattgefunden. Zudem wurden Anteile an der Immobiliengesellschaft GRF II Objekt Bergneustadt GmbH & Co. KG an die HAHN German Retail Fund II veräußert.

Der Anstieg der überwiegend wiederkehrenden Umsatzerlöse aus Managementgebühren um 0,42 Mio. Euro auf 9,02 Mio. Euro begründete sich maßgeblich im Zuwachs des verwalteten Investmentvermögens im institutionellen Anlegersegment. Während die Umsätze aus dem Fonds Management sich mit 1,76 Mio. Euro um 0,08 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau befanden, konnten die Umsätze aus dem Portfolio Management um 0,39 Mio. Euro auf 1,45 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Bei den Property- und Center-Managementgebühren war ein planmäßiger Rückgang um 0,37 Mio. Euro auf 4,09 Mio. Euro zu verzeichnen. Die projektbezogenen Asset-Managementgebühren, im Wesentlichen Umsätze aus Mietvermittlungen, sind um 0,55 Mio. Euro auf 1,30 Mio. Euro gestiegen, wohingegen die ebenfalls projektbezogenen Erlöse aus der Finanzierungsvermittlung um 0,17 Mio. Euro auf 0,24 Mio. Euro zurück gegangen sind.

Die sonstigen Umsatzerlöse lagen mit 1,97 Mio. Euro leicht über dem Vorjahresniveau. Diese beinhalteten weitgehend die Mieteinnahmen, die auf die jeweilige Haltephase von Immobilien zurück-

zuführen sind, welche als Publikums-AIFs aufgelegt, bzw. zur Weiterveräußerung erworben wurden. Den Mieteinnahmen standen die objektspezifischen Betriebs- sowie Immobilienfinanzierungskosten gegenüber.

Durch den sukzessiven Erwerb von Anteilen an Immobiliengesellschaften und deren anteilige Ergebnisfortschreibung konnte bei den Gewinn- und Verlustanteilen der assoziierten Unternehmen ein Wachstum von 0,51 Mio. Euro auf 1,18 Mio. Euro verzeichnet werden. Dem stand ein Rückgang von 0,32 Mio. Euro aus Ausschüttungen auf 0,43 Mio. Euro gegenüber.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen wurde in der Vergleichsperiode einmalig eine zu erstattende Steuerbelastung von 0,68 Mio. Euro aus dem Verkauf von Anteilen an einem Fonds ausgewiesen. Diesem Ertrag standen wiederum im Steuerergebnis Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber. Im ersten Halbjahr 2018 wurden erstattete Ausbaumaßnahmen in angemieteten Büroflächen in Höhe von 0,28 Mio. Euro als sonstiger Ertrag abgebildet. Die in diesem Zusammenhang angefallenen Aufwendungen in vergleichbarer Höhe zeigen sich unter den sonstigen Aufwendungen. Dem einher gingen die sonstigen betrieblichen Erträge um 0,25 Mio. Euro auf 0,83 Mio. Euro zurück.

Der sonstige Materialaufwand ist um 0,35 Mio. Euro auf 1,76 Mio. Euro gestiegen, was weitgehend auf drei Faktoren zurückzuführen war. Zum einen wurden seit Mai 2018 Management Dienstleistungen eines externen Anbieters in Anspruch genommen. Zum anderen erhöhten sich die Kosten für Reparatur und Instandsetzung, sowie auch die Objektbetriebskosten für die in der Haltephase befindlichen Immobilien. Dem gegenüber stand ein Rückgang der Objektbetreuungskosten, welche im Zusammenhang mit geringeren Property- und Center-Managementgebühren stehen.

Im Zuge des weiteren Ausbaus der Wertschöpfungskette und des verwalteten Vermögens stiegen die Personalaufwendungen um 0,98 Mio. Euro auf 6,23 Mio. Euro. Die Mitarbeiterzahl der Hahn Gruppe erhöhte sich zum 30. Juni 2018 auf 160 (zum 30. Juni 2017: von 130).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahmen im Wesentlichen aufgrund der zuvor genannten Ausbaumaßnahmen in den Büroflächen, von 3,47 Mio. Euro auf 3,91 Mio. Euro zu.

Das Betriebsergebnis bzw. das Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (EBIT) lag mit 4,44 Mio. Euro über dem Vorjahreswert in Höhe von 3,80 Mio. Euro. Die Finanzaufwendungen sanken deutlich infolge der im Oktober 2018 zurückgeführten Unternehmensanleihe von 1,89 Mio. Euro auf 1,30 Mio. Euro. Das Finanzergebnis entwickelte sich entsprechend von -1,81 Mio. Euro auf -1,19 Mio. Euro. Das Ergebnis vor Ertragsteuern lag bei 3,10 Mio. Euro (Vorjahr: 1,92 Mio. Euro), so dass das Konzernergebnis nach Steuern mit 1,66 Mio. Euro, nach 0,63 Mio. Euro in der Vorjahresperiode, eine deutliche Verbesserung aufweist.

Ertragslage Segment Neugeschäft

Im ersten Halbjahr wurde der Publikums-AIF PWF 171 mit einer großflächigen Handelsimmobilie in Delmenhorst erfolgreich an private Anleger erfolgreich vermarktet.

Im ersten Halbjahr 2018 wurden Einzelhandelsimmobilien in Bergen und Hamburg sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften in Oberhausen und Bergneustadt in den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II eingebracht. Insgesamt belief sich das Investitionsvolumen des Immobilienfonds zum Ende der Berichtsperiode auf rund 84 Mio. Euro, bei einem grundsätzlichen Zielvolumen des Sondervermögens von rund 500 Mio. Euro.

Die Umsatzerlöse des Segments in Höhe von 4,88 Mio. Euro (Vorjahr: 1,41 Mio. Euro) setzten sich im Wesentlichen aus den Mieterlösen der vorübergehend angebotenen Immobilien, sowie dem Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien zusammen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern lag bei 3,28 Mio. Euro (Vorjahr: 0,01 Mio. Euro).

Ertragslage Segment Bestandsmanagement

Das durch die Hahn Gruppe betreute Immobilienvermögen liegt bei rund 2,8 Mrd. Euro (Jahresende 2017: 2,8 Mrd. Euro). Bei einer Vermietungsleistung von 66.000 m² im ersten Halbjahr (Vorjahr: 19.000 m²) wurde das Asset Management mit einer weiterhin starken und stabilen Mieternachfrage für großflächige Handelsimmobilien konfrontiert.

Die Umsatzerlöse beliefen sich auf 9,05 Mio. Euro, wobei der erfreuliche Anstieg (8,88 Mio. Euro in der Vergleichsperiode) insbesondere aus dem weiteren Ausbau des Portfolio Managements resultierte. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern ging dabei von 3,82 Mio. Euro auf 3,15 Mio. Euro zurück, was im Wesentlichen auf gestiegene Personalkosten zurückzuführen ist.

Ertragslage Segment Beteiligungen

In diesem Segment werden die Erträge aus den strategischen Beteiligungen abgebildet. Die Beteiligungsformen umfassen überwiegend Co-Investments an gemanagten Immobilienfonds sowie strategische Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, welche einer möglichen Einbindung in neue Investmentvermögen dienen.

Die Erträge aus Ausschüttungen gingen im Vergleich zur Vorjahresperiode von 0,75 Mio. Euro auf 0,43 Mio. Euro zurück. Die Gesamtleistung im Berichtssegment reduzierte sich von 2,97 Mio. Euro auf 1,82 Mio. Euro, was weitgehend auf den Rückgang der Umsatzerlöse auf 1,81 Mio. Euro zurückzuführen ist. Dies wiederum resultiert aus einem geringeren Volumen in den Zweitmarkttransaktionen. Das Ergebnis vor Steuern lag bei 0,49 Mio. Euro (Vorjahr: 1,28 Mio. Euro).

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Cashflow

Der Konzern erzielte einen negativen operativen Cashflow in Höhe von -3,98 Mio. Euro bei einem Periodenergebnis von 1,66 Mio. Euro. Der negative Cashflow ist zum einen durch abgegrenzte Forderungen aus der stichtagsnahen Platzierung des Pluswertfonds mit Liegenschaft in Delmenhorst bedingt, als auch planmäßig ausstehenden Kaufpreiszahlungen bzgl. des Verkaufs der Immobilie in Bergneustadt. Beide Posten wurden bereits zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung ausgeglichen. Die operativen Flüsse an Zahlungsmitteln waren zudem durch die planmäßige Anbindung der Einzelhandelsimmobilien in Wuppertal, Iserlohn sowie Witten geprägt. Alle Immobilien sind für die kurzfristige Einbringung in diverse Investmentvermögen vorgesehen. Die Anbindung der Immobilien ist teilweise durch objektgebundenes Fremdkapital sowie darüber hinaus durch diverse zweckbestimmte Darlehen von Geschäftspartnern kurzfristig finanziert.

Der saldierte Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit belief sich auf rund 0,05 Mio. Euro. Davon bezogen sich die Investitionen von 0,29 Mio. Euro im Wesentlichen auf den Erwerb von Betriebs- und Geschäftsausstattung, welches durch die Veräußerung von Mietereinbauten in Höhe 0,45 Mio. Euro überkompensiert wurde.

Aus der Finanzierungstätigkeit erfolgte ein saldierter Mittelzufluss in Höhe von 1,66 Mio. Euro. Der Abgang von Zahlungsmitteln ist zum größten Teil auf die Auszahlung der Dividende an die Aktionäre in Höhe von 2,99 Mio. Euro zurückzuführen, wozu die Aufnahme von kurzfristigen Fremdfinanzierungen von rd. 4,80 Mio. Euro für die Anbindung diverser Objekte gegenüber stehen.

Der Finanzmittelbestand betrug am 30. Juni 2018 rund 12,02 Mio. Euro (31. Dezember 2017: 14,29 Mio. Euro).

KONZERNBILANZ

Die Bilanzsumme lag zum 30. Juni 2018 bei 141,68 Mio. Euro und erhöhte sich damit im Vergleich zum Jahresende 2017 (119,95 Mio. Euro) um 21,74 Mio. Euro. Die stichtagsbezogene Bilanzverlängerung resultierte weitgehend aus der kurzfristigen Anbindung der drei Handelsimmobilien Iserlohn, Wuppertal sowie Witten, in Verbindung mit den entsprechenden objektgebundenen Passivposten. Die akquirierten Immobilien sind für neue Investmentvermögen vorgesehen, welche überwiegend in 2018 vertrieben werden sollen. Dem Anstieg der Bilanzsumme steht der Abgang der Handelsimmobilien Delmenhorst und Bergneustadt gegenüber.

Darüber hinaus führten die stichtagsbezogenen, noch ausstehenden Kaufpreise für die Handelsimmobilie Bergneustadt, welche an den offenen Spezial-AIF German Retail Fund II veräußert wurde, und Delmenhorst, welche zum 30. Juni 2018 im Privatkundenbereich platziert wurde, zu einem Anstieg der Forderungen sowie der Bilanzsumme.

MITARBEITER

Der Konzern beschäftigte zum 30. Juni 2018 insgesamt 160 Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende). Gegenüber dem 30. Juni 2017 war dies ein Anstieg um 30 Mitarbeiter, welcher überwiegend auf den personellen Ausbau der Bereiche Center- und Property-Management bzw. eine zusätzliche in den Konsolidierungskreis einbezogene Gesellschaft zurückzuführen ist.

NACHTRAGSBERICHT

Die Berichterstattung gemäß § 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB a. F. über Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten sind, fällt nun unter die Angabepflichten des Anhangs nach § 285 Nr. 33 HGB n. F.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Es sind im ersten Halbjahr 2018 keine wesentlichen Veränderungen der internen sowie externen Rahmenbedingungen oder der Einflussfaktoren eingetreten. Der im Geschäftsbericht 2017 aufgestellte und im Mai 2018 veröffentlichte Chancen- und Risikobericht hat weiterhin Gültigkeit.

PROGNOSEBERICHT

Für die zukünftige Entwicklung der deutschen Wirtschaft zeichnet sich ein gemischtes Bild. So trüben sich Indikatoren wie die Konjunkturerwartungen durch die Zuspitzung der Handelskonflikte und politischen Unsicherheiten zunehmend ein. Insgesamt dürfte sich das Wachstum fortsetzen, allerdings schwächer als im Vorjahr. Die starke inländische Nachfrage profitiert nicht zuletzt von der anhaltend günstigen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Laut der im Juni 2018 veröffentlichten Prognose des ifo-Instituts wird das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2018 um 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr steigen.

Gemäß den Marktbeobachtungen von CBRE sind deutsche Einzelhandelsobjekte weiterhin eine begehrte Assetklasse. Die Neuaquisition von Objekten wird allerdings durch eine limitierte Produktverfügbarkeit erschwert. Neben einer geringen Projektentwicklungs pipeline – nicht nur bei Shopping-Centern, sondern verstärkt auch bei Fachmarktzentren – halten Investoren ihre Immobilien – trotz gestiegener Kaufpreise – im Bestand und begrenzen so das am Investmentmarkt verfügbare Angebot an geeigneten Einzelhandelsimmobilien.

Die Dynamik auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt wird nach Ansicht der Experten von CBRE in der zweiten Jahreshälfte dennoch deutlich zulegen. Die Herausforderung, dass nach wie vor reichlich vorhandene Anlagekapital nachhaltig zu allozieren, wird jedoch zusehends komplexer.

Die aufgezeigten Rahmenbedingungen sind eine gute Ausgangsbasis für das weitere Wachstum der Hahn Gruppe. Der Konzern ist auf gutem Wege, die operativen Ziele in den einzelnen Segmenten zu erreichen. An der im Mai 2018 im Geschäftsbericht veröffentlichten Prognose eines Konzernergebnisses nach Steuern zwischen 4,5 und 5,5 Mio. Euro für das Gesamtjahr 2018 wird weiterhin festgehalten.

KONZERNSTRUKTUR



KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI

in EUR	<i>2018 (ungeprüft)</i>		<i>2017 (ungeprüft)</i>	
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	20.965.310		3.732.022	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-16.808.535		-2.182.803	
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-943.817		-314.141	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		3.212.958		1.235.078
Umsatzerlöse aus Managementgebühren		9.024.690		8.608.399
Sonstige Umsatzerlöse		1.965.133		1.854.173
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen		1.181.810		668.939
Erträge aus Ausschüttungen		433.813		749.705
Sonstige betriebliche Erträge		834.172		1.082.171
Sonstiger Materialaufwand		-1.760.550		-1.409.865
		14.892.026		12.788.600
Personalaufwand		-6.228.074		-5.247.445
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-323.815		-268.604
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.905.051		-3.473.163
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern		4.435.086		3.799.388
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen		-145.710		-68.235
Finanzerträge		117.220		82.252
Finanzaufwendungen		-1.303.186		-1.888.850
Ergebnis vor Ertragsteuern		3.103.410		1.924.555
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-1.448.346		-1.290.510
Periodenergebnis		1.655.064		634.044
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.778.301		567.662
Nicht beherrschende Anteile		-123.237		66.382
Netto-Gewinne/-Verluste aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten		0		504.015
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonstigen Ergebnisses		0		-160.932
Sonstiges Ergebnis nach Steuern		0		343.083
Gesamtergebnis		1.655.064		977.127
Davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.778.301		910.745
Nicht beherrschende Anteile		-123.237		66.382

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2018

in EUR	30.6.2018 <i>(ungeprüft)</i>	31.12.2017 <i>(geprüft)</i>
AKTIVA		
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Sachanlagen	922.053	1.230.648
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	590.700	590.700
Immaterielle Vermögenswerte	3.522.775	2.959.995
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	7.211.829	8.161.707
Forderungen gegen nahestehende Personen	4.501.121	2.892.853
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	28.827.269	29.449.291
Latente Steueransprüche	1.849.596	1.849.595
	47.425.343	47.134.789
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
Vorräte		
Vorratsimmobilien	49.890.994	29.546.561
Gesellschaftsanteile	6.553.573	6.647.688
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile	0	1.123.712
	56.444.567	37.317.961
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.080.360	8.128.056
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	1.508.736	762.993
Forderungen aus Ertragsteuern	595.032	723.191
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.625.654	4.091.986
Sonstige übrige Vermögenswerte	156.583	59.509
	23.966.365	13.765.735
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	12.019.871	14.292.134
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.828.183	7.437.111
	94.258.986	72.812.941
BILANZSUMME	141.684.329	119.947.730

in EUR	<i>30.6.2018</i> <i>(ungeprüft)</i>	<i>31.12.2017</i> <i>(geprüft)</i>
PASSIVA		
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622
Gewinnrücklagen	22.521.827	23.734.299
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	43.804.879	45.017.351
Nicht beherrschende Anteile	31.489	300.368
	43.836.368	45.317.719
FREMDKAPITAL		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Rückstellungen	96.266	121.066
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	28.665.300	35.625.550
Latente Steuerverbindlichkeiten	7.831.491	6.840.572
	36.593.057	42.587.188
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	483.788	1.124.262
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	4.166.405	741.615
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	4.265.982	2.715.129
Rückstellungen	1.735.832	1.696.715
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.251.276	12.714.418
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20.543.030	9.127.189
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.449.947	1.615.417
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	1.358.644	2.308.078
	61.254.904	32.042.823
	97.847.961	74.630.011
BILANZSUMME	141.684.329	119.947.730

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital									
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Neue-wertungs-rücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
STAND 1. JANUAR 2017	13.001	8.282	3.748	3.213	15.198	22.159	43.442	167	43.609
Periodenergebnis	0	0	0	0	490	490	490	144	634
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	343	0	343	343	0	343
Gesamtergebnis	0	0	0	343	490	833	833	144	977
Dividendenausschüttungen	0	0	0	0	-2.470	-2.470	-2.470	-77	-2.547
STAND 30. JUNI 2018 (UNGEPRÜFT)	13.001	8.282	3.748	3.556	13.218	20.522	41.805	234	42.039
STAND 31. DEZEMBER 2018	13.001	8.282	3.748	2.956	17.031	23.735	45.018	300	45.318
IFRS-9-Anpassung	0	0	0	-2.956	2.956	0	0	0	0
STAND 1. JANUAR 2018	13.001	8.282	3.748	0	19.987	23.735	45.018	300	45.318
Periodenergebnis	0	0	0	0	1.778	1.778	1.778	-123	1.655
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	0	1.778	1.778	1.778	-123	1.655
Dividendenausschüttungen	0	0	0	0	-2.990	-2.990	-2.990	-146	-3.136
STAND 31. DEZEMBER 2018 (UNGEPRÜFT)	13.001	8.282	3.748	0	18.775	22.523	43.806	31	43.837

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2018	2017
PERIODENERGEBNIS	1.655	634
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-1.182	-669
Erträge aus Ausschüttungen	-434	-750
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	324	269
Finanzerträge	-117	-82
Finanzaufwendungen	1.303	1.889
Tatsächliche Steueraufwendungen	457	1.064
Latente Steueraufwendungen	991	227
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	770	385
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-24	137
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Gesellschaftsanteile	-13.517	-38.475
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	19.909	31.472
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	-12.841	3.315
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	-181	-3.188
Gezahlte Zinsen	-2.174	-1.050
Erhaltene Zinsen	26	0
Gezahlte Steuern	-76	-55
Erhaltene Steuern	28	0
Erhaltene Ausschüttungen	1.100	1.949
Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.983	-2.929
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-97	-24
Auszahlungen für Sachanlagen	-286	-71
Einzahlungen für Sachanlagen	449	0
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	12	208
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-9	-7.268
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	99	806
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-119	-2.641
Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	49	-8.990
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	4.798	206
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-) Krediten	0	-70
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-2.990	-2.470
An die Minderheitsgesellschafter gezahlte Dividenden	-146	0
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.662	-2.334
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.272	-14.252
Finanzmittelfonds 01.01.	14.292	21.604
Finanzmittelfonds 30.06.	12.020	7.352

KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG

I. INFORMATIONEN ZUM UNTERNEHMEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG („Hahn AG“) und ihrer einzubeziehenden verbundenen Tochtergesellschaften (zusammen „Hahn Gruppe“) für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2018 wurde mit Beschluss des Vorstands vom 18. September 2018 freigegeben.

Die Hahn AG mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen. Die Hahn Gruppe konzipiert und verwaltet über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft, die DeWert, Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

II. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

Der vorliegende verkürzte konsolidierte Zwischenbericht zum 30. Juni 2018 wurde in Übereinstimmung mit den Regelungen des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Der Zwischenbericht umfasst nicht alle Anhangangaben, die üblicherweise in einem Abschluss für ein volles Geschäftsjahr enthalten sind. Entsprechend ist der vorliegende Zwischenbericht in Verbindung mit dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2017 zu lesen.

III. NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN, DIE ERSTMALS ANGEWANDT WURDEN

Für die Aufstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses wurden die für die Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 angewandten Rechnungslegungsmethoden unverändert übernommen. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bildeten die zum 1. Januar 2018 erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

In der aktuellen Berichtsperiode traten zahlreiche neue oder geänderte Standards in Kraft. Durch die erstmalige Anwendung der neuen Standards IFRS 9 „Finanzinstrumente“ und IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ kam es dabei zu rückwirkenden Änderungen von Rechnungslegungsmethoden des Konzerns.

Die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung dieser beiden Standards und die Auswirkungen anderer neuer und geänderter IFRS, sofern diese für die Hahn Gruppe relevant sind, werden nachstehend im Einzelnen erläutert.

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“

IFRS 16 wurde im Januar 2016 veröffentlicht. Der Standard hat zur Folge, dass nahezu alle Leasingverhältnisse in der Bilanz zu erfassen sind, da die Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnissen für Leasingnehmer aufgehoben wird. Gemäß dem neuen Standard werden ein Vermögenswert (das Recht zur Nutzung des Leasinggegenstands) und eine finanzielle Verbindlichkeit für Mietzahlungen angesetzt. Die einzigen Ausnahmen betreffen kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über Leasinggegenstände von geringem Wert. Die Bilanzierung bei Leasinggebern wird sich nicht wesentlich ändern.

Der Standard wird sich in erster Linie auf die Bilanzierung der Operating-Leasingverhältnisse des Konzerns auswirken. Zum Bilanzstichtag hat der Konzern Verpflichtungen aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von 4.099 TEUR. Der Konzern hat jedoch noch nicht bestimmt, inwieweit diese Verpflichtungen zur Erfassung eines Vermögenswerts und einer Verbindlichkeit für zukünftige Zahlungen führen wird, und wie sich dies auf das Ergebnis der Gruppe und die Klassifizierung der Cashflows auswirkt.

Einige dieser Verpflichtungen fallen möglicherweise unter die Ausnahmeregelung für kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse, andere betreffen ggf. Vereinbarungen, die gemäß IFRS 16 nicht als Leasingverhältnisse qualifizieren.

Der Standard ist verpflichtend für erstmalige Zwischenberichtsperioden innerhalb jährlicher Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, anzuwenden. Der Konzern beabsichtigt, diesen Standard nicht vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens anzuwenden.

Anwendung von IFRS 15 „Revenue from contracts with customers“

Im Mai 2014 hat das IASB den Standard IFRS 15 veröffentlicht. Er ersetzt bestehende Leitlinien zur Erfassung von Umsatzerlösen, darunter IAS 18 „Revenue“, IAS 11 „Construction Contracts“ und IFRIC 13 „Customer Loyalty Programmes“. Der neue Standard legt einen umfassenden Rahmen fest, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden. IFRS 15 sieht dabei ein einheitliches, fünfstufiges Erlösrealisierungsmodell vor, das grundsätzlich auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.

Gemäß diesem fünfstufigen Modell ist zunächst der Vertrag mit dem Kunden zu bestimmen (Schritt 1). In Schritt 2 sind die eigenständigen Leistungsverpflichtungen im Vertrag zu identifizieren. Anschließend (Schritt 3) ist der Transaktionspreis zu bestimmen, wobei explizite Vorschriften zur Behandlung von variablen Gegenleistungen, Finanzierungskomponenten, Zahlungen an den Kunden und Tauschgeschäften vorgesehen sind. Nach der Bestimmung des Transaktionspreises ist in Schritt 4 die Verteilung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen vorzunehmen. Basis hierfür sind die Einzelveräußerungspreise der einzelnen Leistungsverpflichtungen. Abschließend (Schritt 5) kann der Erlös erfasst werden, sofern die Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen erfüllt wurde. Voraussetzung hierfür ist die Übertragung der Verfügungsmacht an der Ware bzw. der Dienstleistung auf den Kunden.

Bei Abschluss eines Vertrags ist nach IFRS 15 festzustellen, ob die aus dem Vertrag resultierenden Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Dabei ist zunächst anhand bestimmter Kriterien zu klären, ob die Verfügungsmacht an der Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum übertragen wird. Ist dies nicht der Fall, ist der Erlös zu dem Zeitpunkt zu erfassen, an dem die Verfügungsmacht auf den Kunden übergeht. Indikatoren hierfür sind beispielsweise rechtlicher Eigentumsübergang, die Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken oder eine formelle Abnahme. Wird die Verfügungsmacht hingegen über einen Zeitraum übertragen, darf eine Erlösrealisierung über den Zeitraum nur dann erfolgen, sofern der Leistungsfortschritt mithilfe von input- oder outputorientierten Methoden verlässlich ermittelbar ist. Neben den allgemeinen Erlöserfassungsgrundsätzen enthält der Standard detaillierte Umsetzungsleitlinien zu Themen wie Veräußerungen mit Rückgaberecht, Kundenoptionen auf zusätzliche Güter oder Dienstleistungen, Prinzipal-Agenten-Beziehungen sowie Bill-and-Hold-Vereinbarungen. In den Standard wurden außerdem neue Leitlinien zu den Kosten zur Erfüllung und Erlangung eines Vertrags sowie Leitlinien zu der Frage, wann solche Kosten zu aktivieren sind, aufgenommen. Kosten, die die genannten Kriterien nicht erfüllen, sind bei Anfall als Aufwand zu erfassen.

Die Hahn Gruppe wendet IFRS 15 erstmals auf das zum 1. Januar 2018 beginnende Geschäftsjahr an. Die Erstanwendung wurde rückwirkend vorgenommen.

Aus dem Geschäftsmodell der Hahn Gruppe werden die folgenden wesentlichen Umsatzerlöse generiert:

(a) Platzierung von Fonds

Verträge, bei denen der Verkauf als auch die Abwicklung der Einzelhandelsimmobilien die einzige Leistungsverpflichtung darstellen, wirken sich nicht auf den Konzernabschluss aus. Die Umsatzrealisierung erfolgt jeweils zu einem Zeitpunkt, an dem die Verfügungsgewalt über den Vermögenswert auf die neuen Anleger übergeht. Dies ist im Allgemeinen bei dem vertraglich geregelten Übergang von Nutzen und Lasten der Fall. Eine Berücksichtigung der Finanzierungskomponente ist im Transaktionspreis nicht zu berücksichtigen.

(b) Erbringung von Dienstleistungen

Der Konzern erbringt immobilien- und fondsnahe Dienstleistungen. Diese Dienstleistungen werden in der Regel einzeln in Verträgen mit den Fonds als Kunden veräußert. Diese Dienstleistungen werden über einen Zeitraum erbracht, da den Fonds der Nutzen aus der Leistung des Konzerns zufließt und er diesen gleichzeitig verbraucht. Daher ergeben sich für den Konzern keine wesentlichen Auswirkungen aus diesen Dienstleistungsverträgen.

Somit ergeben sich für die Hahn Gruppe keine Effekte aus der Anwendung des IFRS 15, die einer Korrektur der Vorjahreswerte benötigen.

Anwendung von IFRS 9 „Finanzinstrumente“

IFRS 9 ersetzt die Vorschriften von IAS 39, die Ansatz, Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, die Ausbuchung von Finanzinstrumenten, die Wertminderung finanzieller Vermögenswerte und die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen betreffen.

Die erstmalige Anwendung von IFRS 9 ab 1. Januar 2018 führte zu Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze und Anpassungen der im Abschluss erfassten Beträge. In Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften nach IFRS 9 (7.2.15) und (7.2.26) wurden Vergleichszahlen nicht rückwirkend angepasst, mit Ausnahme bestimmter Aspekte der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen.

Im Einzelnen führt die Erstanwendung des IFRS 9 bei der Hahn Gruppe zu folgenden wesentlichen Änderungen:

Finanzielle Vermögenswerte

Mit IFRS 9 wird ein einheitliches Model zur Einstufung finanzieller Vermögenswerte eingeführt, mit dem finanzielle Vermögenswerte in drei Kategorien eingestuft werden: finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden und finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Zahlungsströme ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen, werden in Abhängigkeit des Geschäftsmodells von der Hahn Gruppe klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte, die innerhalb eines Geschäftsmodells gehalten werden, welches vorsieht, den Vermögenswert zu halten, um die vertraglichen Zahlungsströme zu vereinnahmen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Steuerung dieser Geschäftsmodelle erfolgt maßgeblich anhand der Zinsstruktur und des Kreditrisikos. Sofern das Geschäftsmodell grundsätzlich das Halten der Vermögenswerte vorsieht, allerdings auch Veräußerungen vorgenommen werden, wenn dies notwendig ist, zum Beispiel um einen bestimmten Liquiditätsbedarf zu decken, so werden diese Vermögenswerte erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Finanzielle Vermögenswerte, die ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen enthalten, jedoch nicht innerhalb eines der beiden genannten Geschäftsmodelle gehalten werden, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Finanzielle Vermögenswerte, deren Zahlungsströme nicht ausschließlich aus Zins- und Tilgungszahlungen bestehen, wie z. B. Anteile an Geldmarktfonds und Derivate einschließlich separierter eingebetteter Derivate, werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Für Eigenkapitalinstrumente gestattet IFRS 9 optional eine erfolgsneutrale Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die Hahn Gruppe wendet diese Option zur erfolgs-

neutralen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert auf Einzelfalebene an. Wenn diese Eigenkapitalinstrumente veräußert oder abgeschlossen werden, dann werden die bis zu diesem Zeitpunkt unrealisierten Gewinne und Verluste aus diesen Instrumenten in die Gewinnrücklagen umgebucht und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Diese Eigenkapitalinstrumente sind in den übrigen finanziellen Vermögenswerten enthalten.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Forderungen aus Finanzdienstleistungen waren unter IAS 39 als Kredite und Forderungen klassifiziert und entsprechend zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Sämtliche dieser Instrumente werden unter IFRS 9 in die Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet eingestuft und unterliegen der Effektivzinsmethode.

Verzinsliche Wertpapiere und ähnliche Geldanlagen wurden unter IAS 39 als zur Veräußerung verfügbar eingestuft und erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Mit Ausnahme von Anteilen an Geldmarktfonds, werden verzinsliche Wertpapiere unter IFRS 9 als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft, während ähnliche Geldanlagen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Wertminderungsmodell basierend auf erwarteten Kreditverlusten. IFRS 9 führt ein Wertminderungsmodell basierend auf erwarteten Kreditverlusten ein, welches auf alle finanziellen Vermögenswerte (Schuldinstrumente) anwendbar ist, die entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Während unter IAS 39 lediglich eingetretene Verluste als Wertminderung auf finanzielle Vermögenswerte erfasst wurden, bezieht der neue Ansatz auch Erwartungen über die Zukunft mit ein. Der Ansatz der erwarteten Kreditverluste (expected credit losses) nutzt ein dreistufiges Vorgehen zur Allokation von Wertberichtigungen:

» Stufe 1: erwartete Kreditverluste innerhalb der nächsten zwölf Monate

Stufe 1 beinhaltet alle Verträge ohne wesentlichen Anstieg des Kreditrisikos seit der erstmaligen Erfassung und beinhaltet regelmäßig neue Verträge und solche, deren Zahlungen weniger als 31 Tage überfällig sind. Der Anteil an den erwarteten Kreditverlusten über die Laufzeit des Instruments, welcher auf einen Ausfall innerhalb der nächsten zwölf Monate zurückzuführen ist, wird erfasst.

» Stufe 2: erwartete Kreditverluste über die gesamte Laufzeit – keine beeinträchtigte Bonität

Wenn ein finanzieller Vermögenswert eine wesentliche Steigerung des Kreditrisikos erfahren hat, allerdings nicht in seiner Bonität beeinträchtigt ist, wird er der Stufe 2 zugeordnet. Als Wertberichtigung werden die erwarteten Kreditverluste über die gesamte Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts erfasst.

➤ **Stufe 3: erwartete Kreditverluste über die gesamte Laufzeit – bonitätsbeeinträchtigt**

Wenn ein finanzieller Vermögenswert in seiner Bonität beeinträchtigt oder ausgefallen ist, wird er der Stufe 3 zugeordnet. Als Wertberichtigung werden die erwarteten Kreditverluste über die gesamte Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts erfasst. Objektive Hinweise darauf, dass ein finanzieller Vermögenswert in seiner Bonität beeinträchtigt ist, umfassen eine Überfälligkeit ab 91 Tagen sowie weitere Informationen über wesentliche finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners.

Die Festlegung, ob ein finanzieller Vermögenswert eine wesentliche Erhöhung des Kreditrisikos erfahren hat, basiert auf einer mindestens quartalsweise durchgeführten Einschätzung der Ausfallwahrscheinlichkeiten, welche sowohl externe Ratinginformationen als auch interne Informationen über die Kreditqualität des finanziellen Vermögenswerts berücksichtigen. Für Schuldinstrumente, die nicht Forderungen aus Finanzdienstleistungen sind, wird eine wesentliche Erhöhung des Kreditrisikos maßgeblich anhand von Überfälligkeitinformationen festgestellt.

Ein finanzieller Vermögenswert wird in Stufe 2 überführt, wenn das Kreditrisiko im Vergleich zu seinem Kreditrisiko zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung wesentlich angestiegen ist. Das Kreditrisiko wird auf Basis der Ausfallwahrscheinlichkeit eingeschätzt. Für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird der vereinfachte Ansatz angewandt, wonach diese Forderungen bereits bei der erstmaligen Erfassung der Stufe 2 zugeordnet werden. Dementsprechend muss keine Einschätzung über eine wesentliche Erhöhung des Kreditrisikos vorgenommen werden.

In Stufe 1 und 2 wird der Effektivzinsbetrag auf Basis des Bruttobuchwerts ermittelt. Sobald ein finanzieller Vermögenswert in seiner Bonität beeinträchtigt ist und der Stufe 3 zugeordnet wird, wird der Effektivzinsbetrag auf Basis des Nettobuchwerts (Bruttobuchwert abzüglich Risikovorsorge) berechnet.

Bewertung der erwarteten Kreditverluste

Erwartete Kreditverluste werden unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren berechnet:

- a) Neutraler und wahrscheinlichkeitsgewichteter Betrag;
- b) Zeitwert des Geldes; und
- c) angemessene und belastbare Informationen (sofern diese ohne unangemessenen Kosten- und Zeitaufwand zur Verfügung stehen) zum Abschlussstichtag über vergangene Ereignisse, gegenwärtige Umstände und Vorhersagen über zukünftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

Erwartete Kreditverluste werden berechnet als wahrscheinlichkeitsgewichteter Barwert aller Zahlungsausfälle über die erwartete Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts. Bei Forderungen aus Finanzdienstleistungen werden die erwarteten Kreditverluste über ein statistisches Modell berechnet, welches drei wesentliche Risikoparameter einbezieht: Ausfallwahrscheinlichkeit, Verlustquote bei Ausfall und Kredithöhe bei Ausfall.

Die Schätzung dieser Risikoparameter bezieht sämtliche zur Verfügung stehenden relevanten Informationen mit ein. Neben historischen und aktuellen Informationen über Verluste werden ebenfalls angemessene und belastbare zukunftsgerichtete Informationen über Faktoren einbezogen. Diese Informationen umfassen makroökonomische Faktoren (z.B. Wachstum des Bruttoinlandsprodukts, Arbeitslosenquote, Cost Performance Index) und Prognosen über zukünftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Für Forderungen aus Finanzdienstleistungen werden diese Zukunftsprognosen unter Verwendung einer Szenario-Analyse ermittelt (Basis-szenario, optimistisches und pessimistisches Szenario).

Ein Finanzinstrument wird ausgebucht, wenn nach angemessener Einschätzung nicht davon auszugehen ist, dass ein finanzieller Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist, z.B. nach Beendigung des Insolvenzverfahrens oder nach gerichtlichen Entscheidungen.

Wesentliche Modifikationen (beispielsweise bei Veränderung des Barwerts der vertraglichen Zahlungsströme von 10 Prozent) von finanziellen Vermögenswerten führen zur Ausbuchung. Es wird erwartet, dass dies bei Forderungen aus Finanzdienstleistungen lediglich in seltenen Fällen und unwesentlichen Umfängen auftreten kann. Sofern die Vertragsbedingungen neu verhandelt oder modifiziert werden und dies nicht zu einer Ausbuchung führt, so wird der Bruttobuchwert des Vertrags neu berechnet und jede Differenz im Gewinn oder Verlust erfasst.

Klassifizierung und Bewertung

Am 1. Januar 2018 (dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung von IFRS 9) hat die Geschäftsführung des Konzerns beurteilt, welche Geschäftsmodelle für die vom Konzern gehaltenen finanziellen Vermögenswerte gelten, und hat die Finanzinstrumente in die jeweils angemessenen IFRS-9-Bewertungsklassen eingeordnet. Die wichtigsten Auswirkungen aus dieser Umgliederung stellen sich die folgt dar:

Bewertungskategorien der Finanzinstrumente

in TEUR	Bewertungskategorie nach IAS 39	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwerte nach IAS 39 zum 31. Dezember 2017	Buchwerte nach IFRS 9 zum 1. Januar 2018
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen gegen nahestehende Personen	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	2.893	2.893
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Kredite und Forderungen / Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	Zu Anschaffungskosten bewertet / Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	29.449	29.449
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Gesellschaftsanteile	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet	6.648	6.648
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	8.128	8.128
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	763	763
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	4.092	4.092
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE	Kredite und Forderungen	Zu Anschaffungskosten bewertet	14.292	14.292
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	35.626	35.626
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	1.124	1.124
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	742	742
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	2.715	2.715
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	12.714	12.714
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Finanzielle Schulden zu fortgeführten Anschaffungskosten	Zu Anschaffungskosten bewertet	9.127	9.127

Die sich aus der Erstanwendung des IFRS 9 ergebenden Umgliederung der Bewertungskategorien führen dazu, dass sich die anderen Gewinnrücklagen zum 01.01.2018 um 2,96 Mio. Euro erhöhen, bzw. die Neubewertungsrücklagen sich entsprechend mindern.

IV. VERÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im Vergleich zum Konsolidierungskreis per 31. Dezember 2017 hat sich der Kreis der in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften wie folgt geändert:

Unternehmen der Hahn Gruppe

Mit Wirkung zum 1. Januar 2018 hat die Hahn Gruppe, ihre Beteiligung an der CP Capital Pioneers GmbH, Düsseldorf, durch einseitige Kapitalerhöhung auf 52 Prozent gesteigert. Mithin wurde die zuvor als At Equity in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaft ab Januar 2018 vollständig in den Konzernabschluss integriert. Geschäftszweck des Start-Up-Unternehmens ist die Entwicklung eines digitalen Vertriebskanals für Investmentvermögen.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

Angaben in TEUR	01.01.2018
Vermögenswerte	711
Immaterielle Vermögenswerte	650
Sachanlagen	13
Sonstige Vermögenswerte	3
Zahlungsmittel	44
Schulden	94
Rückstellungen	5
Verbindlichkeiten gegen nahestehenden Personen und Unternehmen	51
Sonstige Verbindlichkeiten	38
Summe des identifizierten Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	617
Anteiliges (52 %) identifiziertes Nettovermögen zum beizulegenden Zeitwert	325
Anteiliges (48 %) identifiziertes Nettovermögen zum beizulegenden Zeitwert nicht beherrschender Anteile	296
Gegenleistung	325
Übertragende Gegenleistung	325
Buchwert zum beizulegender Zeitwert des Eigenkapitalanteils vor Erwerbszeitpunkt	1

Der zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Betrag des nicht beherrschenden Anteils an den erworbenen Unternehmen beläuft sich auf 296 TEUR ausgehend vom Neubewerteten Reinvermögen zum Zeitpunkt des Erwerbs. Die in der Konzerngesamtergebnisrechnung seit Erwerbszeitpunkt enthaltenen Erlöse enthalten keine Umsätze aus dem erworbenen Unternehmen. Der planmäßige Verlust (nach Steuern) seit dem Erwerbszeitpunkt beläuft sich in der weiteren Start-Up- und Entwicklungsphase für das Geschäftsjahr 2018 auf 310 TEUR.

Immobilienfonds – vollkonsolidiert

Zugänge

Durch ratierte Erhöhung der Beteiligungen wurde jeweils die Beherrschung an den folgenden Objekt- bzw. Dachgesellschaften erlangt:

- »» SB-Markt Wuppertal GbR, Bergisch Gladbach
- »» Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach (vormals Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. KG)
- »» Hahn Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach

Infolgedessen werden die Gesellschaften im Rahmen der Vollkonsolidierung erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen. Aufgrund eines fehlenden Geschäftsbetriebes handelt es sich bei keinem der Zugänge zum Konsolidierungskreis um einen Unternehmenszusammenschluss.

Abgänge

In der Berichtsperiode resultierten Abgänge aus dem Verlust der Beherrschung an den nachfolgenden Objektgesellschaften:

- »» Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. Geschlossene-Investment-KG, Bergisch Gladbach (vormals Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG)
- »» Hahn SB-Warenhaus Bergneustadt GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach (vormals SB-Warenhaus Bergneustadt GbR)

Zum Bilanzstichtag werden unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert“ die nach IFRS 5 bilanzierten, verbliebenen Anteile an der Hahn Fachmarktzentrum Nordhorn und Offenbach GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach, ausgewiesen.

V. GESCHÄFTSSEGMENTE

Zum Zweck der Unternehmenssteuerung ist der Konzern nach den jeweiligen Geschäftsfeldern der Hahn Gruppe organisiert. Die Aktivitäten der Hahn Gruppe erstrecken sich ausschließlich auf Deutschland, so dass keine geografische Segmentierung erfolgt. Es bestehen folgende zu berichtende Geschäftssegmente:

- »» Das Geschäftssegment „Neugeschäft“ bildet die Konzeption sowie die Akquisition und Revitalisierung von neu zu platzierenden Investmentvermögen ab.
- »» Das Segment „Bestandsmanagement“ beinhaltet die von der Hahn Gruppe erbrachten Dienstleistungen im Bereich des Property-, Asset- und Fonds- bzw. Portfoliomanagement für geschlossene Immobilienfonds ab.
- »» Die strategische lang- und mittelfristige Investitionstätigkeit der Hahn Gruppe in Immobilienvermögen wird in dem eigenständigen Segment „Beteiligungen“ abgebildet. Diese können in Form von Co-Investments bis zu Joint Venture Aktivitäten bestehen.

Die Spalte „Überleitung“ in den nachstehenden Übersichten beinhaltet Konzernleitungs- und sonstige Holdingfunktionen sowie den Haftungsverbund und Konsolidierungspositionen. Zur Bildung der vorstehenden berichtspflichtigen Geschäftssegmente wurden keine Geschäftssegmente zusammengefasst.

Das Segmentergebnis der Geschäftseinheiten wird vom Management getrennt überwacht, um Entscheidungen über die Verteilung der Ressourcen zu fällen und um die Ertragskraft der Einheiten zu bestimmen. Die Entwicklung der Segmente wird anhand des Segmentergebnisses beurteilt. Die Konzernfinanzierung (einschließlich Finanzaufwendungen und -erträge) wird konzerneinheitlich gesteuert und den einzelnen Geschäftssegmenten zugeordnet. Die Ertragsteuern werden ebenfalls konzerneinheitlich gesteuert, jedoch nicht auf die jeweiligen Segmente zugeordnet.

Die Verrechnungspreise zwischen den Geschäftssegmenten werden anhand der marktüblichen Konditionen unter fremden Dritten ermittelt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen Erlöse und Ergebnisse der Geschäftssegmente des Konzerns für das 1. Halbjahr 2018 und 2017:

Segmentergebnis 01.01.–30.06.2018 in TEUR	<i>Segment Neugeschäft</i>	<i>Segment Bestands- geschäft</i>	<i>Segment Beteiligung</i>	<i>Überleitung</i>	<i>Konzern- abschluss</i>
Umsatzerlöse	4.877	9.053	1.810	79	15.818
Segmentergebnis	3.056	3.126	491	-5.018	1.655

Segmentergebnis 01.01.–30.06.2017 in TEUR	<i>Segment Neugeschäft</i>	<i>Segment Bestands- geschäft</i>	<i>Segment Beteiligung</i>	<i>Überleitung</i>	<i>Konzern- abschluss</i>
Umsatzerlöse	1.406	8.883	7.732	-2.408	15.613
Segmentergebnis	-222	3.796	1.283	-4.223	634

Die nachfolgende Tabelle zeigt Vermögenswerte und Schulden der Geschäftssegmente des Konzerns zum 30. Juni 2018 und zum 31. Dezember 2017:

Bilanzwerte zum 30.06.2018 in TEUR	<i>Segment Neugeschäft</i>	<i>Segment Bestands- geschäft</i>	<i>Segment Beteiligung</i>	<i>Überleitung</i>	<i>Konzern- abschluss</i>
Vermögenswerte	56.292	8.009	40.750	36.634	141.684
Schulden	27.783	4.433	54.814	10.818	97.848

Bilanzwerte zum 31.12.2017 in TEUR	<i>Segment Neugeschäft</i>	<i>Segment Bestands- geschäft</i>	<i>Segment Beteiligung</i>	<i>Überleitung</i>	<i>Konzern- abschluss</i>
Vermögenswerte	34.698	7.412	37.961	39.877	119.948
Schulden	17.946	5.619	55.490	-4.425	74.630

Im ersten Halbjahr 2018 wurden Investitionen in Höhe von 391 TEUR (erstes Halbjahr 2017: 708 TEUR) im Bereich der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte getätigt. Die Investitionen bei den sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten belaufen sich auf 119 TEUR (erstes Halbjahr 2017: 2.778 TEUR).

in TEUR	01.01. bis 30.06.2018	01.01. bis 30.06.2017
Segmentergebnisse der Geschäftssegmente	6.673	4.857
Überleitung		
Operatives Ergebnis	-3.340	-2.860
Finanzergebnis	-230	-72
Ertragsteueraufwand	-1.448	-1.291
Konzernergebnis	1.655	634

Die Spalte „Überleitung“ beinhaltet Konzernleitungs- und sonstige Holdingfunktionen sowie den Haftungsverbund und Konsolidierungspositionen.

[01] Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

Die Zweitmarkttransaktionserlöse umfassen im Wesentlichen Erträge aus dem Abverkauf von Anteilen an einem Immobilienfonds mit einer Liegenschaft in Oberhausen, wodurch Umsätze von etwa 2.275 TEUR realisiert wurden. Im Privatkundenbereich resultieren die Erträge vor allem aus der Platzierung des im Vorjahr erworbenen Objekts in Delmenhorst, welche sich auf 9.491 TEUR belaufen. Des Weiteren wurde das ebenfalls im Vorjahr erworbene Objekt in Bergegnustadt an institutionelle Anleger für 5.681 TEUR platziert. Den Umsätzen stehen die entsprechenden Buchwerte der Immobilien aus dem Abgang gegenüber.

in TEUR	01.01. bis 30.06.2018	01.01. bis 30.06.2017
Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen	3.492	3.732
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		
Institutioneller Bereich	6.157	0
Privatkundenbereich	11.316	0
	20.965	3.732
Buchwert der veräußerten Immobilien	-13.511	0
Aufwand aus Zweitmarkttransaktionen	-3.298	-2.183
Verkaufsprovisionen	-792	-272
Prospektierungskosten	-152	-42
	-17.752	-2.497
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	3.213	1.235

[02] Umsatzerlöse aus Managementgebühren

Die Property- und Center-Managementgebühren haben sich planmäßig insgesamt, in Folge eines abgelaufenen Vertrags zur Verwaltung eines Shopping Centers, unter dem Vorjahresniveau entwickelt. Während sich die Umsätze aus dem Fonds Management aufgrund von diversen Abverkäufen aus dem Verwaltungsbestand unter dem Vorjahreswert befanden, konnte ein Wachstum bei den Portfolio Managementgebühren infolge des in diesem Bereich angestiegenen verwalteten Immobilienfondsvermögens verzeichnet werden. Die Erlöse aus Miet- und Finanzierungsvermittlung werden durch die Vermittlung von neu abgeschlossenen und zu verlängernden Miet- bzw. Darlehensverträge realisiert, so dass die Entwicklung dieses Postens abhängig von den zu verlängernden Verträgen ist und der Posten im Mehrjahresvergleich Schwankungen aufweisen kann.

in TEUR	01.01. bis 30.06.2018	01.01. bis 30.06.2017
Property Management	2.316	2.955
Center Management	1.776	1.505
Fonds Management	1.760	1.839
Portfolio Management	1.454	1.065
Mietvermittlung	1.298	746
Finanzierungsvermittlung	243	416
Geschäftsführungsvergütung	157	72
Treuhandgebühren	22	10
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	9.025	8.608

[03] Sonstige Umsatzerlöse

Die Mieterlöse resultieren weitgehend aus der Haltephase der für die Initialisierung vorgesehenen Objekte in Iserlohn, Wuppertal, Witten, Bergneustadt und Delmenhorst sowie aus der Bewirtschaftung eines Parkhauses in Dietzenbach. Im Weiteren sind die Mieterlöse für untervermietete Teilflächen zurückgegangen, wobei entsprechende Mietaufwendungen ebenfalls gesunken sind.

in TEUR	01.01. bis 30.06.2018	01.01. bis 30.06.2017
Mieterlöse	1.875	1.835
Revitalisierung	40	0
Übrige sonstige Erlöse	50	19
Sonstige Umsatzerlöse	1.965	1.854

[04] Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die Fortschreibung resultiert aus dem Ergebnisanteil der im Rahmen der At Equity-Methode einbezogenen Gesellschaften.

[05] Erträge aus Ausschüttungen

Die Erträge aus Ausschüttungen resultieren aus der planmäßigen Reduktion der gehaltenen Beteiligungen.

[06] Sonstige betriebliche Erträge

Die Erträge aus Erstattungen umfassen vom Vermieter für aufgewendete, auszugleichende Umbaukosten, die im Zusammenhang mit der Büroverlegung des Property Managements nach Bergisch Gladbach stehen. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge bestehen vor allem aus weiterbelasteten Aufwendungen ohne Gewinnaufschlag.

in TEUR	01.01. bis 30.06.2018	01.01. bis 30.06.2017
Erträge aus Erstattungen	275	676
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	57	2
Versicherungsentschädigungen	22	14
Periodenfremde Erträge	4	15
Übrige sonstige betriebliche Erträge	476	375
Sonstige betriebliche Erträge	834	1.082

[07] Sonstiger Materialaufwand

Die Objektbetriebskosten umfassen unter anderem nachträgliche Gewährleistungsaufwendungen im Zusammenhang mit Liegenschaften in Hamm und Dietzenbach, welche vertraglich zugesichert wurden. Die übrigen Objektbetriebskosten sind weitgehend unterjährig für die Weiterveräußerung in Investmentvermögen gehaltenen Immobilien zuzuordnen. Vornehmlich durch den Wegfall der Betreuung eines Shopping Centers sind die Objektbetreuungskosten im Vergleich zum vorherigen Geschäftsjahr rückläufig.

in TEUR	01.01. bis 30.06.2018	01.01. bis 30.06.2017
Objektbetriebskosten	518	146
Reparatur und Instandhaltung	394	292
Objektbetreuungskosten	374	553
Fremdleistungen	352	202
Aufwand aus bezogenen Leistungen	51	0
Übrige	72	217
Sonstiger Materialaufwand	1.761	1.410

[08] Personalaufwand

Der Personalaufwand beläuft sich in der Berichtsperiode auf 6.228 TEUR (Vergleichsperiode: 5.247 TEUR). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf den personellen Ausbau der Bereiche Center- und Property-Management sowie die Mitarbeiter der neu erworbenen Gesellschaft CP Capital Pioneers GmbH zurückzuführen. Die Mitarbeiterzahl der Hahn Gruppe erhöhte sich dem einhergehend von 130 (zum 30. Juni 2017) auf 160.

[09] Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die Abnahme der Miet- und Leasingaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus dem Rückgang an Mietaufwendungen für untervermietete Mietflächen. Die gestiegenen EDV-Aufwendungen wurden vor allem durch die Einführung einer neuen ERP-Software bedingt. Innerhalb der Reparatur- und Instandhaltungsaufwendungen sind Umbaukosten der selbstgenutzten Büroräumlichkeiten enthalten. Diese Kosten wurden weitgehend durch den Vermieter erstattet, so dass Erträge in gleicher Höhe gegenüberstehen.

in TEUR	01.01. bis 30.06.2018	01.01. bis 30.06.2017
Rechts- und Beratungskosten	639	561
Miet- und Leasingaufwendungen	566	691
KFZ-Kosten	457	442
Nicht abziehbare Vorsteuer	440	325
Reparaturen und Instandhaltungen	343	36
EDV-Aufwendungen	253	187
Versicherungen und Beiträge	209	152
Allgemeine Vertriebsaufwendungen	150	149
Porto/Telefon/Bürobedarf	105	99
Aus- und Weiterbildung	97	67
Aufsichtsratsvergütung	90	90
Personalbeschaffung	88	76
Energie- und sonstige Raumkosten	83	51
Reisekosten	68	84
Nebenkosten des Geldverkehrs	13	103
Wertberichtigungen	0	93
Übrige	304	267
Sonstiger betrieblicher Aufwand	3.905	2.912

[10] Finanzaufwendungen

Die Finanzaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der objekt- bzw. zweckgebundenen Fremdkapitalfinanzierung der Objekte in Bergneustadt, Delmenhorst, Witten sowie aus aufgenommenen Darlehen von Geschäftspartner zur Finanzierung von Zweitmarkttransaktionen.

[11] Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

in TEUR	01.01. bis 30.06.2018	01.01. bis 30.06.2017
Tatsächlicher Steueraufwand	-457	-1.064
Latenter Steueraufwand	-991	-227
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.448	-1.291

[12] Bestandteile des sonstigen Ergebnisses

in TEUR	01.01. bis 30.06.2018	01.01. bis 30.06.2017
In der laufenden Periode entstandene Gewinne	0	130
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	0	213
Sonstiges Ergebnis	0	343

[13] Immaterielle Vermögenswerte

Der im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses mit der Unternehmensgruppe RME erworbene Geschäfts- oder Firmenwert wurde in der Berichtsperiode im Hinblick auf die Bestandsrahmenverträge mit einer endlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Darüber hinaus lagen zum Bilanzstichtag keine Anhaltspunkte vor, welche auf einen zusätzlichen Wertminderungsbedarf schließen lassen.

[14] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Die Veränderung der Position beinhaltet weitgehend die Ergebnisfortschreibung der einbezogenen Gesellschaften sowie die unter der Veränderung des Konsolidierungskreises dargestellten Zugänge.

[15] Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	30.6.2018	31.12.2017
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	27.868	27.546
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	620	1.156
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	339	748
Langfristige finanzielle Vermögenswerte	28.827	29.450

in TEUR	30.6.2018	31.12.2017
Forderungen gegen Fonds	5.174	3.231
Ausstehende Kaufpreiszahlungen	131	700
Gezahlte Kautionen	64	0
Ausstehende Zinsen	47	0
Darlehen an Geschäftspartner	10	185
Ausstehende Ausschüttungen	15	288
Wertberichtigungen	-453	-453
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	637	141
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	5.626	4.092

[16] Vorratsimmobilien

in TEUR	30.6.2018	31.12.2017
Vorratsimmobilien	49.891	29.546
Gesellschaftsanteile	6.554	6.648
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile	0	1.124
Vorräte	56.445	37.318

Zum 30. Juni 2018 sind unter den Vorratsimmobilien die zum Vertrieb an institutionelle und/ oder private Anleger vorgesehenen Immobilien in Braunschweig, Erkelenz, Iserlohn, Wuppertal und Witten sowie die Projektentwicklung in Lauingen ausgewiesen.

[17] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Der Bestand der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhaltet zum Stichtag weitgehend die abgegrenzten Dienstleistungen aus dem Bereich des Bestandsmanagements für institutionelle Investmentvermögen, welche jeweils quartalsweise rückwirkend abgerechnet werden.

[18] Forderungen gegen / Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

in TEUR	30.6.2018	31.12.2017
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	3.819	2.965
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	141	247
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	3.960	3.212
Wertberichtigung auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.451	-2.451
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	1.509	761

in TEUR	30.6.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	4.150	732
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	17	10
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	4.166	742

Die Verbindlichkeiten gegenüber Organen beinhalten ein kurzfristiges projektbezogenes Darlehen eines Mitgliedes des Aufsichtsrates, welches zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden ist.

[19] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten ausschließlich Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände.

Gemäß Kapitalanlagegesetzbuch ist die im Konzernverbund enthaltene externe Kapitalverwaltungsgesellschaft dazu verpflichtet, liquide Mittel, unter anderem auf der Grundlage der von dieser verwalteten Investmentvermögen sowie diverser zusätzlicher Anforderungen, vorzuhalten. Die Höhe dieser Eigenmittelverpflichtung beläuft sich auf 900 TEUR (31. Dezember 2017: 700 TEUR) und wird unter dieser Position ausgewiesen.

[20] Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich um Anteile an zwei Investmentvermögen, welche ausschließlich Anteile an geschlossenen Immobilienfonds beinhalten.

[21] Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen von Geschäftspartnern aufgenommene Darlehen in Höhe von insgesamt 26 Mio. Euro, welche zweckgebunden der Finanzierung von strategischen Fondsbeteiligungen dienen. Die Laufzeit der Darlehen beläuft sich bis Dezember 2019, wobei die Darlehensverzinsung bei 5,0 Prozent liegt.

[22] Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestehen weitgehend aus der objektgebundenen Fremdfinanzierung der Immobilien Iserlohn, Wuppertal und Witten. Im ersten Halbjahr 2018 wurden weiterhin Termingelder kurzfristig in Höhe von 4.400 TEUR in Anspruch genommen.

[23] Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

in TEUR	30.6.2018	31.12.2017
Darlehen	13.402	335
Kaufpreisanpassung	3.990	3.843
Ausstehende Eingangsrechnungen	757	1.092
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	501	803
Zinsen	500	14
Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten	361	469
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	257	374
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	98	73
Erhaltene Anzahlung	0	1.362
Übrige Verbindlichkeiten	676	763
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	20.543	8.793

Unter den Verbindlichkeiten aus Kaufpreisanpassung ist eine vertraglich zugesicherte Steuerausgleichsverpflichtung für zwei niederländische B.V. abgebildet. Es werden zum einen laufende Belastungen durch die Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie zum anderen die zu erwartenden Belastungen aus der Besteuerung von stillen Reserven bei einer potentiellen Umwandlung der Gesellschaften in steuerlich transparente Personengesellschaften abgegrenzt.

KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Nachstehend folgt eine Übersicht über die anderen vom Konzern zum 30. Juni 2018 gehaltenen Finanzinstrumente als Guthaben und kurzfristige Einlagen:

in TEUR	<i>Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertet</i>	<i>Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet</i>	<i>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet</i>	<i>Buchwert / Maximales Kreditausfallrisiko</i>
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen gegen nahestehende Personen	4.501	0	0	4.501
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	114	0	28.827	28.942
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE				
Gesellschaftsanteile	0	0	6.554	6.554
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.080	0	0	16.080
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	1.509	0	0	1.509
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.626	0	0	5.626
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE				
	12.020	0	0	12.020
LANGFRISTIGE SCHULDEN				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	28.665	0	0	28.665
KURZFRISTIGE SCHULDEN				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	484	0	0	484
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	4.166	0	0	4.166
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	4.266	0	0	4.266
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.251	0	0	27.251
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20.543	0	0	20.543
NETTOERGEBNIS				
Erfolgswirksam	0	0	0	0
Erfolgsneutral	0	0	0	0

Nachstehend folgt eine Übersicht über die anderen vom Konzern zum 31. Dezember 2017 gehaltenen Finanzinstrumente als Guthaben und kurzfristige Einlagen:

in TEUR	<i>Zu Handels- zwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte</i>	<i>Kredite und For- derungen</i>	<i>Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte</i>	<i>Finanzielle Schulden zu fortgeführten An- schaffungskosten</i>	<i>Buchwert / Maximales Kreditaus- fallrisiko</i>
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE					
Forderungen gegen nahestehende Personen	0	2.893	0	0	2.893
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	573	28.877	0	29.449
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE, VORRÄTE					
Gesellschaftsanteile	6.648	0	0	0	6.648
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	8.128	0	0	8.128
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	763	0	0	763
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	4.092	0	0	4.092
ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTEL-ÄQUIVALENTE	0	14.292	0	0	14.292
LANGFRISTIGE SCHULDEN					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	35.626	35.626
KURZFRISTIGE SCHULDEN					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	1.124	1.124
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	0	0	0	742	742
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	0	0	0	2.715	2.715
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	12.714	12.714
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	9.127	9.127
NETTOERGEBNIS					
Erfolgswirksam	261	1	0	221	483
Erfolgsneutral	0	0	-378	0	-378

HIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE

Für sämtliche Finanzinstrumente, für die ein beizulegender Zeitwert erfasst bzw. angegeben wird, wird eine Einstufung in der Hierarchie beizulegender Zeitwerte vorgenommen, basierend auf den Inputfaktoren der niedrigsten Stufe, die für die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts als Ganzes erheblich sind:

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

- » **Stufe 3:** Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist

Bei Vermögenswerten und Verbindlichkeiten, die wiederkehrend zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, muss der Konzern am Ende jeder Berichtsperiode anhand von Inputfaktoren der niedrigsten Stufe, welche für die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts als Ganzes erheblich sind, beurteilen, ob zwischen den Hierarchiestufen Umgliederungen stattgefunden haben.

BEWERTUNGSVERFAHREN UND ANNAHMEN

Hinsichtlich einer weiterführenden Erläuterung der Bewertungsverfahren und Annahmen verweisen wir auf den Konzernabschluss vom 31. Dezember 2017.

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

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

in TEUR zum 30. Juni 2018 (31. Dezember 2017)	Gesamt	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
a) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien – Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert –	591 (591)	0 (0)	0 (0)	591 (591)
b) Anteile an geschlossenen Immobilienfonds – Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert –	26.777 (26.689)	0 (0)	0 (0)	26.777 (26.689)
c) Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) – Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert –	6.554 (6.648)	0 (0)	0 (0)	6.554 (6.648)
d) Vorratsimmobilien (Vorratsvermögen) – Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert –	49.891 (29.457)	49.891 (29.457)	0 (0)	0 (0)
e) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte – Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert –	1.828 (7.437)	1.828 (7.437)	0 (0)	0 (0)
f) Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – Erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert –	49.208 (44.753)	0 (0)	49.208 (44.753)	0 (0)

Vorstehende Tabellen veranschaulichen die Klassifizierung der Finanzinstrumente des Konzerns basierend auf der Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte, wie dies für vollständige Abschlüsse vorgeschrieben ist. Diese Klassifizierung bildet eine angemessene Grundlage, um die Art und den Umfang der mit diesen Finanzinstrumenten verbundenen Risiken zu veranschaulichen.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte sind hauptsächlich von der Veränderung der zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts verwendeten Input-Variablen abhängig, wie z. B. Zinssätze. Der wesentliche Teil der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte ist in Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds investiert, welche auf der Basis von am Markt beobachtbaren Informationen bewertet werden. Änderungen der Annahmen können zu Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts der Beteiligung führen.

Die Sensitivitäten des ersten Halbjahres 2018 (Werte per 31. Dezember 2017 in eckigen Klammern) stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
ANTEILE AN GESCHLOSSENEN IMMOBILIENFONDS				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	580 TEUR bis 4.077 TEUR [64 TEUR bis 1.686 TEUR] (1.420 TEUR) [(915 TEUR)]	-713 TEUR [-135 TEUR]	713 TEUR [2.669 TEUR]
	Kurswert der jüngsten Transaktionen	5 % bis 258 % [25 bis 240%] (99 %) [(99%)]	-530 TEUR [-435 TEUR]	530 TEUR [435 TEUR]
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,00 bis 13,50 [13,50 bis 13,50] (13,50) [(13,50)]	-713 TEUR [-135 TEUR]	713 TEUR [2.269 TEUR]
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	46 % bis 73 % [-1,51 % bis 116,59 %] (59%) [(62%)]	385 TEUR [343 TEUR]	-385 TEUR [1.792 TEUR]
GESELLSCHAFTSANTEILE (VORRATSVERMÖGEN)				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	783 TEUR bis 4.077 TEUR [963 TEUR bis 1.772 TEUR] (1.907 TEUR) [(1.367 TEUR)]	-662 TEUR [560 TEUR]	662 TEUR [750 TEUR]
	Kurswert der jüngsten Transaktionen	50 % bis 258 % [25 bis 240%] (104 %) [(106%)]	-483 TEUR [-698 TEUR]	483 TEUR [698 TEUR]
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,50 bis 13,50 [13,50 bis 13,50] (13,50) [(13,50)]	-662 TEUR [560 TEUR]	662 TEUR [750 TEUR]
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	49 % bis 73 % [-0,76 % bis 70,34 %] (63%) [(62 %)]	351 TEUR [637 TEUR]	-351 TEUR [674 TEUR]

Bei den Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds wird ein Rückgang des beizulegenden Zeitwerts dann erfolgswirksam erfasst, wenn dieser Rückgang signifikant oder länger anhaltend ist.

GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Bürgschaftsverpflichtung

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum 30. Juni 2018 eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von 1.528 TEUR (31. Dezember 2017: 1.614 TEUR). Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus Dienstleistungsverträgen über Managementaufgaben, welche marktübliche Konditionen beinhalten.

HAFTUNGSVERHÄLTNISS UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen unverändert zur Vergleichsperiode:

in TEUR	30.6.2018	31.12.2017
Bankbürgschaften	3.066	3.066
Haftungsverhältnisse	3.066	3.066

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen bestehen sämtlich für „Operating Leases“ und gliedern sich zum 30. Juni 2018 wie folgt auf:

in TEUR	30.6.2018	31.12.2017
Fällig im Folgejahr	1.264	1.338
Fällig in 2–5 Jahren	2.835	3.376
Fällig > 5 Jahre	0	0
Operate Lease Verpflichtungen	4.099	4.714

Garantien

Es bestehen zum 30. Juni 2018 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.

EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE

In den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten, bzw. im Posten Kaufpreisanpassung, wird zum 30. Juni 2018 noch ein Sachverhalt abgebildet, welcher u.a. den vertraglich zugesicherten Steuerausgleich einer niederländischen B.V. in Höhe von 2,9 Mio. Euro beinhaltet. Da das hiermit verbundene Objekt, welches von der Hahn Gruppe verwaltet wird, im zweiten Halbjahr 2018 veräußert wird und das Signing im Juli 2018 erfolgt ist, wird dies zu einer teilweisen Inanspruchnahme und einer erfolgswirksamen Auflösung von 0,5 Mio. Euro führen.

Darüber hinaus ergaben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse nach der Berichtsperiode.

HAUPTVERSAMMLUNG, DIVIDENDE, ERGEBNIS JE AKTIE

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 25. Mai 2018 eine Ausschüttung in Höhe von 0,23 EUR je Stückaktie beschlossen, welche unmittelbar danach zur Auszahlung gekommen ist.

Bergisch Gladbach, den 18. September 2018

Der Vorstand



Michael Hahn



Thomas Kuhlmann

DIE BERICHTSSEGMENTE DES KONZERNS



IMPRESSUM

// INVESTOR RELATIONS / PR

Marc Weisener
LISTING1 GmbH, Köln

// INHALTLICH VERANTWORTLICHER GEMÄSS § 10 ABSATZ 3 MDSTV

Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

// SATZ

Friedrich^s | GrafikDesignAgentur, friedrichs-grafikdesign.de



HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

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

www.hahnag.de