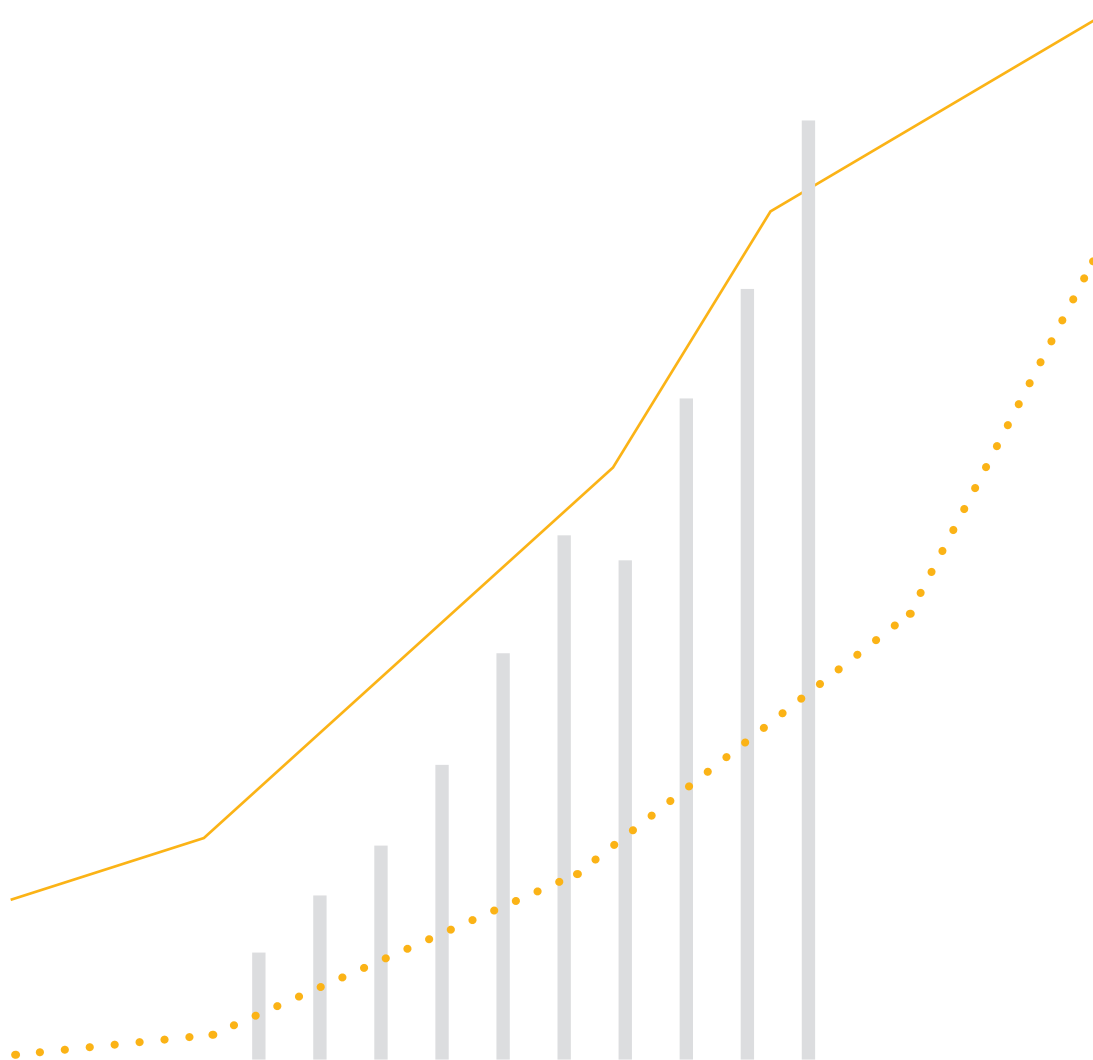


Konzernlagebericht Konzernabschluss



Die Berichtssegmente



Inhalt

4	Konzernlagebericht
24	Konzernabschluss
25	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
26	Konzernbilanz
28	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
29	Konzernkapitalflussrechnung
30	Konzernanhang
95	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers
96	Kurzfassung des Einzelabschlusses
97	Mehrjahresübersicht des Konzerns
98	Glossar
99	Finanzkalender und Impressum

Konzernlagebericht

I. Grundlagen des Konzerns

1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

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

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

Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Beteiligungs- und Unternehmens-Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind derzeit sechs operative Tochtergesellschaften angesiedelt: die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, die HAHN Fonds Invest GmbH, die German Retail Property Management GmbH sowie die Gesellschaften Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH und Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH. Die Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen:

Die Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIFs) in der Form von inländischen geschlossenen oder offenen Publikums- und Spezial-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio Management und das Risikomanagement von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert hat im Jahr 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB erhalten. Mit Datum vom 26. Februar 2016 wurde die Erlaubniserweiterung für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft für offene inländische Spezial-AIFs mit festen Anlagebedingungen durch die BaFin bestätigt.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH, mit Sitz in Bergisch Gladbach, bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Das Fonds Management beinhaltet die Administration und Steuerung der Investmentvehikel sowie die Anlegerbetreuung. Zum Immobilien Management zählen die Asset-Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise Vermietungsaktivitäten, sowie die Aufdeckung von Wertsteigerungspotenzialen für das Investmentvermögen.

Die Tochtergesellschaft German Retail Property Management GmbH, mit Sitz in Köln, deckt das kaufmännische sowie technische Property Management für sämtliche Immobilienobjekte ab, die sich in der Verwaltung befinden.

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

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

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

2. Berichtssegmente

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

3. Konzernstrategie und Steuerung

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

Das interne Steuerungssystem der Hahn Gruppe basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 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 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.

4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

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

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2016 durch ein solides und kontinuierliches Wirtschaftswachstum geprägt. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist die deutsche Wirtschaft im Jahresdurchschnitt 2016 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) preisbereinigt um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr gewachsen. Dieser erfreuliche Wert liegt nochmals über dem Vorjahr (+1,7 Prozent) und ist auch in der langfristigen Betrachtung bemerkenswert: Das durchschnittliche Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft betrug in den letzten zehn Jahren lediglich 1,4 Prozent. Wichtigster Treiber der guten wirtschaftlichen Entwicklung war die inländische Nachfrage. Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr real um 2,0 Prozent, und der staatliche Konsum legte gar um 4,2 Prozent zu. Hervorzuheben sind auch die Bauinvestitionen, die sich preisbereinigt um 3,1 Prozent erhöhten.

Nach vorläufigen Berechnungen von Destatis waren im Jahresdurchschnitt 2016 knapp 43,5 Mio. Personen erwerbstätig, rund 429.000 Personen mehr als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der Anstieg der Erwerbstätigkeit fort und erreichte den höchsten Stand in Deutschland seit 1991. Eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte glichen negative demografische Effekte aus. Die Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen lag 2016 im Jahresdurchschnitt bei 6,1 Prozent und damit -0,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres. Dies ist zugleich der bis dato niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit der deutschen Wiedervereinigung.

Der guten Arbeitsmarktsituation folgend zeigten die Reallöhne ebenfalls eine positive Entwicklung. So ist der Reallohnindex in Deutschland vom dritten Quartal 2015 bis zum dritten Quartal 2016 um 1,8 Prozent gestiegen. Die guten inländischen Rahmenbedingungen – hohe Beschäftigungszahlen, steigende Einkommen und niedrige Zinsen – spiegelten sich auch im Konjunkturoptimismus der Verbraucher wider. Im Jahresverlauf erwarteten die Konsumenten gemäß den GfK Konsumklimastudien durchgehend steigende Einkommen und wiesen eine im historischen Vergleich hohe Anschaffungsneigung auf. Der deutsche Einzelhandel setzte im Jahr 2016 gemäß Destatis preisbereinigt 1,6 Prozent und nominal 2,2 Prozent mehr um als im Jahr 2015. Damit wurden im siebten Jahr in Folge Umsatzsteigerungen verbucht.

Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2016 analog zum Gesamtmarkt um real 1,6 Prozent bzw. nominal 2,2 Prozent. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich erneut besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze ebenfalls preisbereinigt um 1,6 Prozent und nominal um 2,2 Prozent zu.

Nominal verzeichneten alle Wirtschaftszweige Umsatzzuwächse. Im stationären Handel waren bei Apotheken, pharmazeutischen und medizinischen Produkten die höchsten Wachstumsraten zu verzeichnen (real +4,1 Prozent). Der Internet- und Versandhandel blieb mit einem Wachstum von real 5,1 Prozent deutlich hinter den Steigerungsraten der Vorjahre zurück (2015 vs. 2014: 9,2 Prozent).

Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt zeigte gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE ein sehr gutes Ergebnis für das Gesamtjahr 2016. Bundesweit wurden im vergangenen Jahr 3.191 Neuvermietungen registriert und damit das bisherige Spitzenergebnis aus dem Jahr 2013 mit 3.219 registrierten Transaktionen nur knapp verfehlt. Differenziert nach Branchen zeigten sich auch im vergangenen Jahr Drogeriemärkte sowie der Lebensmitteleinzelhandel besonders expansiv.

2. Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

Die enorme Nachfrage nach deutschen Handelsimmobilien setzte sich auch im Jahr 2016 mit ungebremschter Dynamik weiter fort. Gemäß CBRE wurden deutschlandweit insgesamt 12,8 Mrd. Euro investiert und damit eines der besten Ergebnisse seit Aufzeichnungsbeginn erzielt. Dabei zeigte sich das letzte Jahresviertel mit über 4,6 Mrd. Euro am stärksten. Auch wenn das Ergebnis rund 30 Prozent unter dem Spitzenergebnis des Vorjahres mit seinen verschiedenen milliardenschweren Unternehmenstransaktionen liegt, wurde der 10-jährige Durchschnitt von 10,2 Mrd. Euro deutlich übertroffen.

Insgesamt wurden lt. CBRE 2016 rund 5,2 Mrd. Euro in Fachmarktzentren, Fach- und Lebensmittelmärkte investiert, was einem Anteil von 41 Prozent entspricht. Damit konnte diese Anlageklasse ihren Anteil gegenüber dem Vorjahr (34 Prozent) noch einmal merklich ausbauen. Das Segment der Shopping-Center belegte mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 3,9 Mrd. Euro oder 31 Prozent den zweiten Platz, wobei insbesondere Objekte außerhalb der Top-7-Standorte mit einem Gesamtvolumen von 3,6 Mrd. Euro erworben wurden. In innerstädtische Geschäftshäuser wurden insgesamt 2,3 Mrd. Euro investiert, was einem Anteil von 18 Prozent entsprach. Hier entfiel ein wesentlicher Anteil auf die deutschen Investmentzentren, in denen 1A-Einzelhandelsimmobilien für knapp 1,1 Mrd. Euro erworben wurden.

Die stärkste Käufergruppe waren gemäß CBRE offene Immobilien- und Spezialfonds, die knapp 5 Mrd. Euro oder 39 Prozent des Gesamtvolumens investierten und damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal leicht zulegen konnten (4,8 Mrd. Euro). An zweiter Stelle standen Asset- und Fondsmanager mit 2,8 Mrd. Euro oder 22 Prozent, gefolgt von privaten Investoren mit einem Anteil von 12 Prozent und 1,5 Mrd. Euro. Aufseiten der Verkäufer waren es Asset- und Fondsmanager, die sich von Einzelhandelsimmobilien im Wert von 4,3 Mrd. Euro trennten (33 Prozent), sowie Projektentwickler und Bauträger mit 2,9 Mrd. Euro oder 23 Prozent.

Für erstklassige Shopping-Center in den Top-Investmentzentren werden lt. CBRE aktuell 4,00 Prozent Rendite erzielt, ein Rückgang um 10 Basispunkte gegenüber dem Vorjahresquartal. Vergleichbare Produkte in prosperierenden Regionalzentren notieren bei 4,60 Prozent und befinden sich damit 20 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahresquartals. Deutliche Renditerückgänge aufgrund der hohen Nachfrage bei sich verknappendem Angebot zeigten sich auch in den Segmenten der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Bei erstklassigen Core-Investments in Fachmarktzentren und freistehende Fachmärkte werden aktuell Spitzenrenditen von 5 Prozent (Vorjahr: 5,25 Prozent) beziehungsweise 5,75 Prozent erzielt (Vorjahr: 6,25 Prozent). Für Geschäftshäuser in den 1A-Lagen liegen die Nettoanfangsrenditen zwischen 3,10 Prozent (München) und 3,60 Prozent (Köln).

3. Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Alternative Investmentfonds erfreuten sich in 2016 tendenziell großer Beliebtheit bei privaten Investoren. Gemäß einer Markuntersuchung der Ratingagentur Scope konzentrierte sich die Nachfrage insbesondere auf offene Immobilien-Publikumsfonds. Doch auch geschlossene Immobilienfonds für Privatkunden entwickelten sich vielversprechend: Gegenüber 2015 stieg das prospektierte Eigenkapital in diesem Segment um 23 Prozent von 664 Mio. Euro auf 817 Mio. Euro. Damit stellte die Assetklasse Immobilien 71 Prozent aller geschlossenen Publikums-AIFs. Im Jahr 2016 wurden 24 geschlossene Publikums-AIFs mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen von insgesamt 1,04 Mrd. Euro von der BaFin zum Vertrieb zugelassen. Im Vorjahr waren es 31 Fonds mit einem prospektierten Eigenkapitalvolumen von 1,03 Mio. Euro.

Die Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank dokumentiert die institutionellen Investitionen in offene Immobilien-Spezialfonds. Immobilieninvestments institutioneller Investoren haben in 2016 nochmals an Bedeutung gewonnen. Im Zeitraum Januar bis Ende November 2016 lagen die Netto-Mittelzuflüsse in offene Immobilien-Spezialfonds bei 7,5 Mrd. Euro (Vergleichsperiode aus dem Vorjahr: 7,4 Mrd. Euro). Das in deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds verwaltete Vermögen belief sich per Ende November 2016 auf 74,0 Mrd. Euro. Gegenüber dem Stand vom Jahresende 2015 (64,5 Mrd. Euro) ist dies ein Anstieg um 14,7 Prozent.

4. Bewertung der wirtschaftlichen Entwicklung und des Geschäftsverlaufs

Die Hahn Gruppe profitierte in 2016 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. Das Fondsgeschäft mit institutionellen und Privatkunden entwickelte sich sehr positiv. Die Hahn Gruppe hat in 2016 rund 249 Mio. Euro Eigenkapital neu eingeworben und Immobilieninvestitionen in Höhe von rund 440 Mio. Euro getätigt. Im Berichtszeitraum wurden zudem drei Publikums-AIFs und ein offener Spezial-AIF mit einem Zielinvestitionsvolumen von insgesamt ca. 570 Mio. Euro neu aufgelegt.

Zu der guten Ergebnisentwicklung des Konzerns konnten alle Unternehmensbereiche signifikant beitragen. Die Segmente Neugeschäft, Bestandsmanagement und Beteiligungen erzielten alle ein positives operatives Ergebnis und erfüllten die Erwartungen. Im Neugeschäft und dem Bestandsmanagement wurden die Ergebnisprognosen sogar übertroffen. Das Konzernergebnis nach Steuern entwickelte sich ebenfalls leicht oberhalb des im Geschäftsbericht 2015 prognostizierten Ergebnisses.

III. Finanz- und Vermögenslage

1. Ertragslage Konzern

	2016	2015	2014
in TEUR			
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	68.969	53.864	7.927
Buchwert der veräußerten Immobilien	-58.435	-47.651	-4.759
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.855	-1.844	-8
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	8.679	4.369	3.160
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	14.964	12.702	13.257
Sonstige Umsatzerlöse	4.189	2.219	1.016
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.763	2.943	2.664
Erträge aus Ausschüttungen	2.457	2.995	1.459
Sonstige betriebliche Erträge	1.344	786	547
Sonstiger Materialaufwand	-4.664	-2.873	-2.973
Rohertrag	28.732	23.141	19.130
Personalaufwand	-11.231	-7.632	-6.993
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.008	-5.450	-5.714
Abschreibungen	-520	-314	-289
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	9.973	9.745	6.134
Finanzergebnis	-3.469	-3.912	-3.258
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.504	5.833	2.876
Steuern	-2.415	-955	-526
Konzernergebnis	4.089	4.878	2.350

Das Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien ist im Geschäftsjahr 2016 von 4,4 Mio. Euro auf 8,7 Mio. Euro gestiegen. Der Zuwachs resultierte im Wesentlichen aus dem gestiegenen Transaktionsvolumen für institutionelle Vehikel sowie der Konzeption und erfolgreichen Platzierung von drei Investmentvermögen im Privatkundenbereich.

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Managementgebühren um 2,3 Mio. Euro auf 15,0 Mio. Euro (Vorjahr: 12,7 Mio. Euro) begründete sich in der Ausweitung der Wertschöpfungskette im Bereich des Center Managements durch den Zukauf der RME-Unternehmensgruppe mit einem positiven Umsatzeffekt von 2,8 Mio. Euro.

Die projektbezogenen Asset-Managementgebühren konnten das hohe Vorjahresniveau von 3,0 Mio. Euro mit 1,9 Mio. Euro nicht erreichen. Der Rückgang konnte durch den weiteren Anstieg der nachhaltigen Portfolio-Managementgebühren um 0,4 Mio. Euro auf 1,0 Mio. Euro teilweise kompensiert. Dieser Zuwachs beruht auf dem kontinuierlichen Ausbau des verwalteten Vermögens im institutionellen Bereich, welcher mit seinen Mehrobjektfonds einen besonderen Bedarf für die Serviceleistung Portfolio Management aufweist.

Die sonstigen Umsatzerlöse beinhalten Erlöse aus Mieten sowie Projektentwicklungsgebühren aus der Betreuung von Revitalisierungsmaßnahmen bei Immobilien. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 Mio. Euro auf 4,2 Mio. Euro resultiert weitgehend aus erhöhten Mieteinnahmen im Berichtsjahr, welche auf die Haltephase der als Publikums-AIFs aufgelegten Objekte in Weinheim und Herzogenrath zurückzuführen sind. Diesen Mieteinnahmen stehen die objektspezifischen Betriebs- sowie Immobilienfinanzierungskosten gegenüber.

Der Ergebnisbeitrag aus den Anteilen an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 Mio. Euro gesunken. Dieser Rückgang begründet sich ausschließlich in der Veräußerung des RREBO-Join-Ventures im Oktober 2015. In 2016 ist daher der entsprechende Ergebnisbeitrag des RREBO-Joint-Ventures weggefallen. Der in 2016 verbliebene Ergebnisbeitrag von 1,8 Mio. Euro bezieht sich auf die Fortschreibung der Ergebnisse der strategischen Beteiligungen, bei denen ein maßgeblicher Einfluss vorliegt.

Der Rückgang der Erträge aus Ausschüttungen auf 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro) spiegelt zum einen den weiteren Anstieg der Co-Investments und den strategischen Zukauf von Minderheitsanteilen im Geschäftsjahr 2016 wider, wobei die Erlöse des Vorjahres durch Entnahmen aus den Beteiligungen als Minderheitsgesellschafter an dem RREBO-Joint-Venture in Höhe von 1,1 Mio. Euro positiv beeinflusst wurden. Eine vergleichbare Entnahme hat im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr mit 1,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,8 Mio. Euro) leicht gestiegen, was weitgehend auf diverse Weiterbelastungen zurückzuführen ist.

Der Rohertrag erhöhte sich im Konzern von 23,1 Mio. Euro um 24,2 Prozent auf 28,7 Mio. Euro, welches auf die dargestellten Einflussgrößen zurückzuführen ist.

Der Personalaufwand im Konzern erhöhte sich um 3,6 Mio. Euro auf 11,2 Mio. Euro (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro). Dies ist im Wesentlichen auf den Anstieg der durchschnittlichen Anzahl der Mitarbeiter von 77 im Vorjahr auf 119 zurückzuführen. Der Personalaufbau ging einher mit der Ausweitung der Property- und Center-Management-Aktivitäten in Verbindung mit der Neugründung bzw. dem Erwerb von Gesellschaften zum 1. Januar 2016.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 1,6 Mio. Euro auf 7,0 Mio. Euro (Vorjahr: 5,4 Mio. Euro) steht mit der Ausweitung der Geschäftstätigkeit in den oben genannten Bereichen im Zusammenhang. Insbesondere erhöhten sich die Rechts- und Beratungskosten, Miet- und Leasingaufwendungen sowie KFZ-Kosten.

Der angeführte Zuwachs des Rohertrages wurde weitgehend durch die gestiegenen Personal- und sonstigen Aufwendungen kompensiert, sodass das Ergebnis vor Steuern und Finanzaufwendungen mit 10,0 Mio. Euro in etwa auf dem Niveau des Vorjahres von 9,7 Mio. Euro geblieben ist.

Das Finanzergebnis in Höhe von -3,5 Mio. Euro (Vorjahr: -3,9 Mio. Euro) spiegelt weitgehend gleichbleibende Finanzerträge von 0,2 Mio. Euro und geminderte Finanzaufwendungen wider. Die Finanzaufwendungen stehen in einem direkten Zusammenhang zu der unterjährigen Anbindung der Immobilienobjekte in Weinheim, Herzogenrath sowie Kitzingen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 6,5 Mio. Euro (Vorjahr: 5,8 Mio. Euro). Das Konzernergebnis nach Steuern lag mit 4,1 Mio. Euro auf dem hohen Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 4,9 Mio. Euro). Die zum Vorjahr veränderte Steuerquote ist auf das Fehlen von steuerfreien Ergebnisbestandteilen zurückzuführen.

2. Ertragslage Segmente

2.1. Neugeschäft

Das Segment Neugeschäft bildet die Akquisition von Immobilienobjekten und die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von Handelsimmobilien erzielt. Das Geschäftsjahr 2016 war durch eine hohe Platzierungsleistung sowie eine rege Ankaufs- und Investitionstätigkeit gekennzeichnet.

net. Insgesamt sind rund 249 Mio. Euro für Publikums- und Spezialfonds eingeworben worden. Im Vorjahr lagen keine Zeichnungen vor, da der Abruf von bereits zugesagtem Eigenkapital im Mittelpunkt stand. Die Immobilienankäufe von Dritten beliefen sich in 2016 auf ein Bruttovolumen von rund 310 Mio. Euro. Teilweise erfolgte der Übergang der Handelsimmobilien erst zum Jahresbeginn 2017.

Im Geschäft mit Privatkunden wurden drei Publikumsfonds mit Liegenschaften in Herzogenrath, Bonn-Beuel sowie Weinheim aufgelegt und vollständig vertrieben. Das dafür eingeworbene Eigenkapital belief sich auf rund 39 Mio. Euro. Das Investitionsvolumen entsprach rund 69 Mio. Euro.

Der Spezial-AIF HAHN PRIMUS Retail Fund investierte in vier Immobilienobjekte. Hierbei handelte es sich um Handelsimmobilien in Essen, Kirchen, Bad Soden und Gummersbach. Die Handelsimmobilie Essen ist hälftig erworben worden, mit Übergang zum Januar 2017. Für den institutionellen Immobilienfonds HAHN PRIMUS wurden im August über eine Kapitalerhöhung 20 Mio. Euro zusätzliches Eigenkapital eingeworben, welches vollständig investiert wurde.

Des Weiteren sind im Geschäftsjahr neun Objekte für den Spezial-AIF HAHN VZWL – Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (HAHN VZWL) angebunden worden. Es handelte sich hierbei u. a. um die Standorte Langenselbold und Essen. Letztgenannte Handelsimmobilie wurde mit dem HAHN PRIMUS – Retail Fund GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG über die Beteiligung an der Objektgesellschaft geteilt. Darüber hinaus hat der institutionelle Immobilienfonds in ein Portfolio mit sieben großflächigen Einzelhandelsimmobilien in Berlin, München, Essen, Kiel, Binzen, Remseck und Malmö/Schweden investiert. Alle Immobilienobjekte sind Anfang des Jahres 2017 übergegangen. Für den HAHN VZWL wurden im Dezember über eine Kapitalerhöhung 150 Mio. Euro zusätzliches Eigenkapital eingeworben.

Im Juni 2016 hat die Hahn Gruppe den offenen Spezialfonds HAHN German Retail Fund II neu aufgelegt. Der institutionelle Immobilienfonds verfügt über ein Zieleigenkapitalvolumen von rund 250 Mio. Euro und richtet sich insbesondere an Sparkassen, Versorgungswerke, Stiftungen und Pensionskassen als Investoren. Der Fonds erhielt in 2016 Eigenkapitalzusagen in Höhe von 40 Mio. Euro und tätigte Neuinvestitionen in die Handelsimmobilien Bad Zwischenahn, Hannover und Kaiserslautern. Der Übergang der Handelsimmobilien erfolgte im Januar und Februar 2017.

Die im institutionellen Fondsgeschäft getätigten Neuinvestitionen beliefen sich auf insgesamt rund 370 Mio. Euro. Das in der Segmentprognose angestrebte Neuinvestitionsvolumen von 240 Mio. Euro konnte damit deutlich übertroffen werden. Im Privatkundengeschäft wurden, wie angeführt, mit der Auflage von

drei Publikumsfonds rund 69 Mio. Euro investiert. Die Prognose von 50 Mio. Euro konnte damit ebenfalls übertroffen werden. Insgesamt rund 130 Mio. Euro der getätigten Neuinvestitionen wurden nicht von Dritten, sondern von Bestandsfonds der Hahn Gruppe akquiriert.

Die transaktionsbereinigten Erlöse (Umsatzerlöse abzüglich mit diesen in Verbindung stehenden Buchwerten der Immobilien und Gesellschaftsanteile) im Segment Neugeschäft erhöhten sich von 4,4 Mio. Euro auf 8,3 Mio. Euro. Der Anstieg begründet sich in der intensivierten Akquisition von Immobilienobjekten für institutionelle sowie private Investmentvermögen.

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 4,0 Mio. Euro auf 5,2 Mio. Euro, womit die im Geschäftsbericht 2015 avisierte Bandbreite von 3,5 bis 4,5 Mio. Euro übertroffen werden konnte.

Segment Neugeschäft

	2016	2015
in TEUR		
Transaktionsbereinigte Erlöse	8.274	5.974
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	5.181	4.022

2.2. Bestandsmanagement

Im Segment Bestandsmanagement werden wiederkehrende und einmalige Erlöse aus dem Management des verwalteten Immobilienvermögens erzielt. Den größten Umsatzanteil hatten die Dienstleistungen Fonds, Property und Asset Management.

Der Ausbau des für institutionelle Investoren verwalteten Immobilienvermögens begünstigte einen weiteren Anstieg der nachhaltigen Managementenerlöse, vornehmlich im Bereich des Portfolio Managements. Darüber hinaus konnten der Bereich der Center-Management-Dienstleistungen ausgebaut sowie die Wertschöpfungskette im Bereich des Property Managements vertieft werden.

Die erfolgreichen Vermietungsaktivitäten beinhalten Neu- bzw. Nachvermietungen mit einem Mietflächenvolumen von insgesamt 93.202 m² (Vorjahr: 150.000 m²).

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren erhöhten sich von 12,7 Mio. Euro auf 14,6 Mio. Euro und beinhalten weiterhin überwiegend wiederkehrende Erträge.

Das durch die Hahn Gruppe verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich zum Jahresende 2016 auf 2,48 Mrd. Euro, wobei viele der im Geschäftsjahr für Investmentvermögen akquirierten Immobilien ihren Übergang kurz nach diesem Stichtag hatten. So belief sich das verwaltete Vermögen Ende Februar auf 2,75 Mrd. Euro.

Die Anzahl der privaten Anleger, die zum Jahresende in mindestens einen Immobilienfonds der Hahn Gruppe investiert waren, stieg aufgrund der drei neuen Emissionen im Privatkundenbereich auf 3.813 Anleger (Vorjahr: 3.787).

Management-Kennzahlen

	2016	2015
Vermietungsquote in %	97,5	96,5
Verwaltete Mietfläche in Mio. m ²	1,58	1,57
Verwaltetes Mietvolumen (Jahresmietzins) in Mio. €	170,6	157,2
Vermietungsleistung in m ²	93.202	150.000
Betreutes Immobilienvermögen in Mrd. €	2,48	2,45
Anzahl private Anleger	3.813	3.787

Die Kennzahlen für das verwaltete Vermögen beinhalten ausschließlich Vermögensverwaltungsmandate, bei denen wir ganzheitliche Fonds- und/oder Immobilien-Management-Dienstleistungen über verschiedene Wertschöpfungsstufen bis hin zum Transaktionsmanagement erbringen. Die von den Tochtergesellschaften Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH und Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH bewirtschafteten Immobilien werden deshalb nicht dem verwalteten Vermögen zugeordnet. Die Vermietungsquote beschränkt sich auf alle Immobilienobjekte im verwalteten Vermögen, bei denen wir durch die Erbringung von Asset-Management-Dienstleistungen Einfluss auf den Vermietungserfolg nehmen können.

Die Vermietungsquote, berechnet für alle Immobilienobjekte, die sich bei der Hahn Gruppe im Asset Management befinden, lag zum Bilanzstichtag mit 97,5 Prozent über dem hohen Niveau des Vorjahres (96,5 Prozent).

Segment Bestandsmanagement

in TEUR	2016	2015
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	14.964	12.702
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	6.454	5.912

Das Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern erhöhte sich um 0,5 Mio. Euro auf 6,5 Mio. Euro, womit das Segmentergebnis deutlich über der geplanten Bandbreite von 4,5 bis 5,5 Mio. Euro lag. Ursächlich war insbesondere die Ausweitung des Bereiches Center Management.

2.3. Beteiligungen

Im Segment Beteiligungen sind die Erträge aus den strategischen Beteiligungen abgebildet. Die Beteiligungsformen umfassen Co-Investments in gemanagte Immobilienfonds sowie Joint-Venture-Portfolios. Die Investitionen erfolgen, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Investoren zu steigern.

Segment Beteiligungen

	2016	2015
in TEUR		
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.763	2.943
Erträge aus Ausschüttungen	2.457	2.995
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	3.927	4.125

Das Segment wurde in 2015 stark durch die Erträge aus dem fortgeschriebenen At-Equity-Wert des RREBO-Joint-Ventures geprägt. Die Beteiligung wurde mit Wirkung zum Oktober 2015 an einen institutionellen Anleger veräußert. Der Gewinn wurde durch den Veräußerungseffekt in Höhe von 1,0 Mio. Euro in 2015 positiv beeinflusst. Im Geschäftsjahr 2016 gab es keinen vergleichbaren Effekt, sodass im Bereich der assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen der Erlös planmäßig im Vergleich zum Vorjahr ist.

Die weitgehend stabilen Erträge aus Ausschüttungen in Höhe von rund 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro) resultierten aus Co-Investments und strategischen Minderheitsbeteiligungen.

Wesentliche Beteiligungen

in TEUR	Brutto-Fonds-vermögen	Netto-Fonds-vermögen	Risiko-klasse	Hahn-Anteil
Investitionsobjekt				
HAHN FCP	659 Mio. €	343 Mio. €	Core Plus	3,8 %
MEAG GSS	316 Mio. €	212 Mio. €	Core	2,2 %

Das Segmentergebnis nach Finanzergebnis und Ertragsteuern verminderte sich planmäßig aufgrund der beschriebenen Einflussfaktoren auf 1,3 Mio. Euro und bewegte sich damit innerhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2015 aufgestellten Prognose von 0,5 bis 1,5 Mio. Euro.

3. Finanz- und Vermögenslage

3.1. Finanzlage

	2016	2015
in TEUR		
Periodenergebnis	4.089	4.878
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.964	-10.586
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.982	24.593
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.138	-15.406
Veränderung der liquiden Mittel	9.844	-1.399
Stand des Finanzmittelfonds	21.604	11.760

Bei einem Periodenergebnis von 4,1 Mio. Euro erzielte der Konzern im Geschäftsjahr einen (positiven) Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 20,0 Mio. Euro (Vorjahr: -10,6 Mio. Euro). Der Anstieg des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert weitgehend aus den mit der Abwicklung der drei Publikums-AIFs Herzogenrath, Bonn-Beuel und Weinheim verbundenen Zahlungsströmen sowie den damit in Verbindung stehenden Objektfinanzierungen, welche jeweils dem Ankauf bzw. der vollständigen Platzierung folgten. Der im Vorjahr platzierte Publikumsfonds in Trier wurde weitgehend erst im Geschäftsjahr 2016 zahlungswirksam. Im Weiteren wurde Fremdkapital für den strategischen Kauf von Anteilen in Höhe von rd. 20 Mio. Euro in Form von Darlehen aufgenommen.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -9,0 Mio. Euro (Vorjahr: 24,6 Mio. Euro) basiert weitgehend auf dem Ankauf von strategischen Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds, welche als nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen mit einem maßgeblichen Einfluss ausgewiesen werden. Darüber hinaus wurden die mit dem Ankauf einer auf Center-Managementtätigkeiten spezialisierten Unternehmensgruppe aus Oberhausen verbundenen Zahlungsströme als Zahlungsabfluss im Rahmen der Investitionstätigkeit abgebildet.

Der Rückgang des negativen Cashflows aus Finanzierungstätigkeit um 14,3 Mio. Euro resultiert weitgehend aus der im Vorjahr zurückgeführten JV-Finanzierung des RREBO-Portfolios. Eine dem vergleichbare Transaktion hat im Berichtsjahr nicht stattgefunden.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet überwiegend Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2016 sind zweckbestimmte Mittel enthalten, welche für die Zahlung des Kupons der Unternehmensanleihe zu verwenden sind. Der Stand des Kontos belief sich zum Stichtag auf 1,2 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) bei einer halbjährlichen Kuponzahlung von 0,6 Mio. Euro.

Weiterhin ist ein Betrag von 0,5 Mio. Euro aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe gebunden.

Der Finanzmittelbestand betrug am Bilanzstichtag 21,6 Mio. Euro nach 11,8 Mio. Euro zum Stichtag der Vorjahresperiode.

3.2. Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Aktiva				
Immaterielle Vermögenswerte	3.109	2,4	216	0,2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	473	0,4	473	0,5
Sachanlagen, Finanzanlagen, sonstige langfristige Vermögenswerte und Vermögen	60.351	46,4	51.623	57,0
Vorräte und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	32.129	24,7	10.245	11,3
Forderungen und sonstige flüssige Mittel	33.982	26,1	27.981	31,0
Bilanzsumme	130.044	100	90.538	100
Passiva				
Eigenkapital	43.609	33,5	40.458	44,7
Langfristige Schulden	41.932	32,2	35.843	39,6
Kurzfristige Schulden	44.503	34,3	14.237	15,7
Bilanzsumme	130.044	100	90.538	100

Zum Stichtag erhöhte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 39,5 Mio. Euro auf 130,0 Mio. Euro. Dies ist weitgehend auf die mit rund 12,1 Mio. Euro im Umlaufvermögen bewertete Handelsimmobilie Kitzingen sowie auf die temporäre Zunahme der Beteiligungen als auch der stichtagsnahen Fondsabwicklung und dem damit einhergehenden hohen Liquiditätsstand zurückzuführen. Weiterhin stiegen die immateriellen Vermögenswerte aufgrund der im Geschäftsjahr 2016 durchgeführten Akquisition einer auf Center Management spezialisierten Unternehmensgruppe.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 belief sich das Eigenkapital auf 43,6 Mio. Euro (Vorjahr: 40,5 Mio. Euro), sodass sich bei einer verlängerten Bilanzsumme eine gesunkene Eigenkapitalquote von 33,5 Prozent (Vorjahr: 44,7 Prozent) ergibt.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultierte weitgehend aus der Abbildung des laufenden Periodenergebnisses von rd. 4,1 Mio. Euro, welches durch die Dividendenzahlung innerhalb des Geschäftsjahres in Höhe von 3,3 Mio. Euro teilweise kompensiert wurde

Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

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

Kapitalstruktur

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage eines nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit, die auch aus regelmäßigen Immobilienankäufen und Fondsplatzierungen besteht. Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Jahresende 2015 um rund 8,0 Prozent auf 43,6 Mio. Euro erhöht. Der Anstieg begründet sich in der positiven Ertragslage unter Berücksichtigung der Ausschüttung in 2016. In Verbindung mit einer stichtagsbezogenen Bilanzverlängerung ist die Eigenkapitalquote bemessen am Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital) auf 38,2 Prozent (Vorjahr: 48,2 Prozent) gesunken.

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von mindestens 30 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset und Investment Managers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich bietet die Orientierung an diesem Mindestwert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrnehmen zu können.

	2016		2015	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	43.609	38,1	40.458	48,2
Langfristige Finanzschulden (inklusive Anleihe im Vorjahr)	35.291	30,9	31.761	37,8
Kurzfristige Finanzschulden (inklusive Anleihe im Berichtsjahr)	35.417	31,0	11.735	14,0
Finanzschulden gesamt	70.708	61,9	43.496	51,8
Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)	114.317	100	83.954	100
Liquide Mittel	21.604	18,9	11.760	14,0

Die langfristigen Finanzschulden lagen zum Stichtag weitgehend auf dem Niveau des Vorjahres. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Darlehen von zwei Geschäftspartnern in Höhe von 20 Mio. Euro neu aufgenommen. Die Darlehen dienen der strategischen Anteilsfinanzierung und haben eine Laufzeit bis Ende 2019. Die langfristigen Finanzschulden bei Kreditinstituten beliefen sich auf 2,0 Mio. Euro. Weiterhin sind dort mittelfristige Verbindlichkeiten aufgrund von Verpflichtungen aus Finanzierungen durch Geschäftspartner in Höhe von 7 Mio. Euro ausgewiesen, welche ebenfalls der Finanzierung des Kaufs von strategischen Fondsanteilen dienen.

Die in Vorjahren als langfristig ausgewiesene Unternehmensanleihe wurde im Jahr 2012 emittiert und hat eine Laufzeit bis September 2017. Die Anleihe ist somit hinsichtlich ihrer Fristigkeit mit ihrem Nennwert von 20 Mio. Euro sowie den abgegrenzten Zinsen unter den kurzfristigen Finanzschulden ausgewiesen. Die Rückführung der Unternehmensanleihe wird durch die Einbringung der als Sicherheiten hinterlegten Anteile in ein gesondertes Investmentvermögen gesichert. Dieses geht einher mit dem Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden, der durch die zweckgebundene Objektfinanzierung der Immobilie in Kitzingen verstärkt wird.

Die liquiden Mittel lagen bei 21,6 Mio. Euro, wovon rd. 1,7 Mio. Euro zum Bilanzstichtag zweckbestimmt sind. Hierbei handelt es sich zum einen um die im Rahmen der Anleihebegebung vertraglich verpfändeten, laufenden Ausschüttungen aus den als Sicherheit hinterlegten Anteilen, die für die halbjährlichen Kuponzahlungen in Höhe von 0,6 Mio. Euro gebunden sind. Darüber hinaus sind liquide Mittel in Höhe von 0,5 Mio. Euro aufgrund aufsichtsrechtlicher Regelungen zweckbestimmt.

Zum Jahresende 2016 beliefen sich die Bürgschaften auf 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro). Diese dienen der Absicherung einzelner Engagements bei Kreditinstituten.

4. Gesamtaussage des Vorstands zur wirtschaftlichen Lage

Die Hahn Gruppe hat die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genutzt und ihre gute Geschäftsentwicklung in 2016 fortgesetzt. Der Konzern hat im Segment Beteiligungen seine Ertragsziele erreichen können. In den Segmenten Neugeschäft und Bestandsmanagement konnten die Ertragsziele sogar übertroffen werden. Das Konzernergebnis nach Steuern lag in etwa auf der Höhe des sehr erfolgreichen Vorjahres.

In 2016 wurden wichtige Grundlagen geschaffen, um das verwaltete Immobilienvermögen weiter nachhaltig auszubauen: so sind Investmentvermögen mit einem Zielinvestitionsvolumen von insgesamt 570 Mio. Euro neu aufgelegt sowie rund 249 Mio. Eigenkapital eingeworben worden.

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 Gruppe einen hohen Wertschöpfungsgrad und ist in der Lage, individuelle Leistungspakete für ihre Kunden anzubieten.

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

IV. Mitarbeiter

Leistungsfähige und kompetente Mitarbeiter sind die wichtigste Grundlage für den Erfolg der Hahn Gruppe. Indem neue Talente gewonnen und langfristig an das Unternehmen gebunden werden, sichern wir unsere Position als führender Asset und Investment Manager für Handelsimmobilien in Deutschland. Die Hahn Gruppe setzt 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, verfügt die Hahn Gruppe über ein Unternehmensleitbild, welches kontinuierlich umgesetzt wird. Wichtiger Ansatzpunkt des kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit“. Zur Erreichung dieses Anspruchs fordert das Unternehmen von jedem Einzelnen ein hohes Qualitätsbewusstsein bei seinem Handeln ein und bietet im Gegenzug ein motivierendes Arbeitsumfeld und eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 119 aktive Mitarbeiter (ohne Elternzeit und Auszubildende) im Konzern tätig (Vorjahr: 77 Mitarbeiter). Im vergangenen Jahr wurden vier Auszubildende im Konzern beschäftigt. Der starke Anstieg resultiert aus dem Ausbau des Dienstleistungsspektrums im Bereich des Bestandsmanagements, insbesondere im Center und Property Management.

V. 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 den Angabepflichten des Anhangs nach § 285 Nr. 33 HGB n. F.

VI. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Chancenbericht

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

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2017 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

1.1. Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte haben Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Der Ausblick 2017 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.

1.2. Chancen durch Portfolioankäufe

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

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

1.3. Chancen bei der Immobilienfinanzierung

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind teilweise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen haben wir im Ausblick 2017 der Lageberichterstattung dargestellt.

Sollten sich die Finanzierungsmöglichkeiten im neuen Geschäftsjahr besser darstellen als angenommen, so könnte dies aufgrund besserer Kreditkonditionen zu einer positiven Abweichung von der geplanten Ertragslage führen.

1.4. Chancen durch neue Partnerschaften

Die zukünftige Ertragskraft der Hahn Gruppe basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens. Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2017 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien unterstellt.

Sollte sich durch die Partnerschaft mit einem Investor oder Asset Manager der Zugang zum Management bedeutender zusätzlicher Immobilienbestände ergeben, so würde dies zu einer positiven Planabweichung führen, die die Umsatz- und Ertragssituation langfristig positiv beeinflussen kann. Diese Art der Zusammenarbeit könnte beispielsweise durch den Erhalt eines umfangreichen Management-Mandats für Dritte oder durch eine Joint-Venture-Kooperation erfolgen.

1.5. Chancen aus einer vertraglichen Verpflichtung

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

2. Risikobericht

Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In den Kernkompetenzfeldern der Gruppe gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien und unser Leitbild stets ein faires und verantwortungsbewusstes Verhalten.

Im Rahmen dieses Risikomanagements berichten die Bereiche mit abgestuften Schwellenwerten „bottom up“ durch Entscheidungsvorlagen über mögliche Risiken in den Objekten bzw. Projekten. Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken weitestgehend zu vermeiden oder zu steuern.

2.1. Externe und interne Risiken

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

2.2. Umfeld- und Branchenrisiken

Als Investmenthaus mit dem Schwerpunkt Einzelhandelsimmobilie ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien verstärkt zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können. Zur Minimierung dieses Risikos hat die Hahn Gruppe ein umfangreiches Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

In der Nachvermietung besteht das Risiko, dass Mieter zu anderen Standorten abwandern und zu vergleichbaren Konditionen keine geeigneten Nachmieter vermittelbar sind. Die Hahn Gruppe verfügt über ein großes Mieterportfolio und nutzt einen intensiven Austausch mit den bestehenden bzw. potenziellen Ankermietern, um diesem Risiko entgegenzusteuern. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des aktuellen Umfelds, welches zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt hat.

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

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

2.3. Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die zentrale Abteilung Finanzierung erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Hahn Gruppe sowie der „assets under management“ fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem 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 Hahn Gruppe nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn Gruppe bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

2.4. Liquiditäts- und Kreditrisiken

Die Abteilung Finanzierung ist vornehmlich für die Finanzierung der Objektgesellschaften verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z. B. die anhaltende Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten haben. Damit würde das Risiko für die Hahn Gruppe 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 Risiko Management des Investmentvermögens eingebunden ist.

2.5. Währungsrisiko

Die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns sind ausschließlich in Euro determiniert und es liegen auf Konzernebene keine Währungsderivate vor.

2.6. Mietausfallrisiko

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Bau-nutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und derer operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung.

2.7. Risiken der Informationssicherheit

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

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

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

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

2.8. Personalrisiken

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

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

2.9. Compliance-Risiken

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

2.10. Rechtssituation und regulatorische Risiken

Grundsätzlich ist es möglich, dass die Hahn Gruppe Risiken aus Rechtsstreitigkeiten, Prospekthaftungstatbeständen oder Verfahren ausgesetzt wird, die sich in der Zukunft ergeben könnten. Die Hahn Gruppe bildet für aus Rechtsstreitigkeiten und Verfahren erwachsende Risiken Rückstellungen, wenn (a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht, (b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen, und (c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann. Darüber hinaus haben die operativen Gesellschaften der Hahn Gruppe eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entspricht.

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

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

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

Der Rechtsstreit der insolventen Baumarkt Hannover-Garbsen GbR, die 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 hatte, ist nunmehr beendet. Die Klägerin war der Auffassung, dass sie 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 des Oberlandesgerichts Köln vom 19. Januar 2017 wurde auch die eingelegte Berufung des Klägers gegen das klageabweisende Urteil des Landgerichts Köln vom 3. November 2015 zurückgewiesen. Eine Revisionsnichtzulassungsbeschwerde wurde nicht mehr erhoben.

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. Diese Neuregulierungen bedingen eine damit verbundene Anpassung der steuerlichen Gesetzgebung. Hier ist weiterhin nur bedingt absehbar, wie diese erfolgt als auch die einzelnen Marktteilnehmer auf die (steuerliche) Neuregelung reagieren werden und welche möglichen Risiken und ggfs. Chancen für die Hahn Gruppe sich begründen können.

Die Hahn Gruppe betreibt eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche ebenfalls den Regularien und der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht unterliegt. Die Risiken können in einem unbewussten Verstoß gegen die Vielzahl der Regularien gesehen werden. Die stetige Optimierung und Anpassung an die wandelnden Regularien der Aufbau- und Ablauforganisation der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch die interne und externe Prüfung, versucht das Risiko zu minimieren.

3. Gesamtbewertung der Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der Eurokrise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Auswirkungen der Neuregulierungen 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 bzw. des Konzerns gefährdenden Risiken vor. Auch erwartet der Vorstand der Hahn AG derzeit keine grundlegende Änderung der Risikolage für die absehbare Zukunft.

4. Annahmen, Überlegungen und Schätzungen im Abschluss

Zur Aufstellung des Konzernabschlusses werden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwendet, welche Prinzipien, Überlegungen, Konventionen, Regeln, Praktiken, Annahmen und Schätzungen unterliegen. Sofern für einen Geschäftsvorfall keine eindeutige Regelung zur Bilanzierungs- und Bewertungsmethode vorliegt, sind diejenigen Methoden zu wählen, die relevant, zuverlässig, neutral, vorsichtig und vollständig sind und die geeignet sind, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und den wirtschaftlichen Gehalt zutreffend wiederzugeben. Folgende Quellen werden dabei zurate gezogen: ie Vorschriften der IFRS, Verlautbarungen anderer Standardsetter und anerkannte Branchenpraktiken. Wir sind dabei auf Schätzungen, Annahmen und Überlegungen der zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Entwicklung angewiesen. Trotz sorgfältiger Auswahl aller uns vorliegenden Quellen kann es zu Abweichungen der daraus von uns erstellten Prognosen kommen.

5. Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft wird gemäß den Schätzungen der Bundesregierung und des Internationalen Währungsfonds (IWF) in 2017 voraussichtlich leicht schwächer wachsen. Die Wachstumsprognose von 1,4 bzw. 1,5 Prozent bleibt hinter dem in 2016 erzielten Anstieg von 1,9 Prozent zurück. Die Wirtschaft befindet sich aber nach Meinung der Experten weiterhin in einer guten Verfassung. Als wesentlicher Grund für den leichten Rückgang wird die geringere Anzahl an Arbeitstagen im neuen Kalenderjahr angeführt. Die Bundesregierung geht zudem davon aus, dass die Arbeitslosenquote sich bei der Marke von 6,0 Prozent einpendeln wird (Vorjahr: 6,1 Prozent). In 2017 sollen noch einmal 320.000 Menschen zusätzlich einen Arbeitsplatz innehaben. Diese Rahmenbedingungen sind insgesamt sehr günstig für den deutschen Einzelhandel. Die stabile Beschäftigungslage sorgt für eine positive Konsumstimmung. Für 2017 erwarten die Händler deshalb mehrheitlich ein Umsatzwachstum. Der Handelsverband Deutschland HDE rechnet für den Einzelhandel insgesamt mit einem nominalen Umsatzplus von zwei Prozent.

Der Immobiliendienstleister CBRE erwartet auch für 2017 eine stabil hohe Nachfrage nach Handelsimmobilien am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien. Die Investoren schätzen die stabilen Erträge und setzen auf den Aspekt der Sicherheit. Diese Tendenz wird sich gemäß den Erwartungen des Immobiliendienstleisters BNPPRE aufgrund vieler Unsicherheiten im globalen Kontext eher noch verstärken, da Deutschland gerade von internationalen Anlegern als sicherer Hafen geschätzt wird. Mehrheitlich gehen die Investmentexperten davon aus, dass die Kaufpreise für Handelsimmobilien in 2017 weiter steigen werden. Der Immobiliendienstleister Savills erwartet, dass insbesondere Fachmärkte, Fachmarktzentren sowie gut positionierte Shopping-Center zu den gefragtesten Handelsimmobilien zählen werden, weshalb der Bieterwettbewerb um solche Objekte weiterhin intensiv bleiben sollte.

Beim Finanzierungsumfeld rechnet der Vorstand der Hahn AG mit weiterhin günstigen Bedingungen. Die Bundesbank prognostiziert für 2017 im Jahresdurchschnitt eine Inflationsrate von 1,4 Prozent. Die Kreditvergabepraxis der Finanzierungsbanken sollte aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank aber weiterhin großzügig bleiben. Das Zinsniveau und auch die Kreditmargen werden bei diesen Rahmenbedingungen für 2017 in etwa auf dem aktuell niedrigen Niveau erwartet.

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

5.1. Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft rechnet die Hahn Gruppe in 2017 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 230 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird für bereits aufgelegte institutionelle Fonds der Hahn Gruppe erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, in 2017 mindestens drei Publikums-AIFs mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 60 Mio. Euro neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2017 wird auf Basis dieser Annahmen ein EBIT zwischen 3,5 und 4,5 Mio. Euro erwartet.

5.2. Segment Bestandsmanagement

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

Der Vorstand rechnet für 2017 mit einem EBIT zwischen 7,0 und 8,0 Mio. Euro.

5.3. Segment Beteiligungen

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

Das EBIT in 2017 wird voraussichtlich innerhalb einer Bandbreite zwischen 3,5 und 4,5 Mio. Euro liegen. Nach Berücksichtigung des Fremdfinanzierungsanteils wird das EBT voraussichtlich zwischen 1,5 und 2,5 Mio. Euro liegen.

5.4. Konzern

Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente rechnet der Vorstand der Hahn AG mit einem Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 4,0 und 5,0 Mio. Euro bewegen wird.

6. Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

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

Die im Jahr 2012 emittierte Unternehmensanleihe ist im September 2017 zur Rückzahlung an die Zeichner fällig. Es wurden frühzeitig entsprechende Vorkehrungen etabliert, welche die vollständige Rückzahlung gewährleisten. Nichtsdestotrotz besteht ein Restrisiko, dass dies nicht planmäßig erfolgt, welches jedoch aus der momentanen Marktlage als auch der Solvenz der Anschlussfinanzierung durch ein bereits etabliertes Investmentvermögen vom Management eher unwahrscheinlich eingeschätzt wird.

7. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezüglich des Konzernrechnungslegungsprozesses

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

Die Aufgaben und Zuständigkeiten bei der Erstellung des (Konzern-)Abschlusses werden vom Bereich Rechnungswesen definiert und zugeordnet. Die fristgemäße Abarbeitung der geplanten Aufgaben wird ebenfalls dort überwacht. Die Konzernbuchhaltung ist von der Buchhaltung der konsolidierten Unternehmen personell getrennt. Durch die organisatorische Trennung von Haupt- und Nebenbuchhaltungen wird zum einen die klare Zuständigkeit für die einzelnen Abschlusserstellungstätigkeiten sichergestellt, zum anderen werden Kontrollprozesse wie beispielsweise das Vier-Augen-Prinzip gefördert. Die Zusammenführung der Geschäftsdaten im Rahmen der Konzernberichterstattung erfolgt durch ein zentrales, IT-basiertes Konsolidierungssystem, in das alle konsolidierten Konzernunternehmen der Hahn Gruppe eingebunden sind. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt, der von den einbezogenen Unternehmen anzuwenden ist. Die Kontenpläne für die IFRS-Einzelabschlüsse und den Konzernabschluss sind miteinander systemseitig verknüpft.

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

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

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

8. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Bergisch Gladbach, 30. März 2017

Der Vorstand

Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstandes



Konzernabschluss

Die Konzernstruktur



Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2016

	2016	2015	Anhang
in EUR			
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	68.969.222	53.863.970	
Buchwert der veräußerten Immobilien	-58.435.252	-47.651.226	
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.855.055	-1.843.411	
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	8.678.915	4.369.333	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	14.963.592	12.702.200	[2]
Sonstige Umsatzerlöse	4.189.334	2.219.231	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.763.059	2.943.325	[4]
Erträge aus Ausschüttungen	2.457.097	2.994.811	[5]
Sonstige betriebliche Erträge	1.344.269	786.281	[6]
Sonstiger Materialaufwand	-4.664.593	-2.874.233	[7]
Personalaufwand	-11.230.950	-7.632.172	[8]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-520.026	-314.119	[9]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.007.663	-5.449.711	[10]
Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern	9.973.035	9.744.946	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-141.589	-30.914	
Finanzerträge	196.249	238.859	[11]
Finanzaufwendungen	-3.523.199	-4.120.256	[12]
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.504.497	5.832.635	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.415.212	-955.048	[13]
Periodenergebnis	4.089.285	4.877.587	
Davon entfallen auf:			
→ Anteilseigner des Mutterunternehmens	3.953.884	4.877.587	
→ Nicht beherrschende Anteile	135.401	0	
Netto-Gewinne / Netto-Verluste aus zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten	3.260.730	700.655	
Steuerliche Effekte auf Bestandteile des sonst. Ergebnisses	-979.563	-297.776	
Sonstiges Ergebnis* nach Steuern	2.281.168	402.879	[14]
Gesamtergebnis	6.370.453	5.280.466	
Davon entfallen auf:			
→ Anteilseigner des Mutterunternehmens	6.235.052	5.280.466	
→ Nicht beherrschende Anteile	135.401	0	

* Das Sonstige Ergebnis wird in Folgeperioden vollständig in das Periodenergebnis umgegliedert.

Konzernbilanz

zum 31.12.2016

in EUR

31.12.2016

31.12.2015

Anhang

Aktiva

Langfristige Vermögenswerte

Sachanlagen	1.330.600	727.072	[15]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	472.560	472.560	[16]
Immaterielle Vermögenswerte	3.108.827	215.686	[17]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	8.486.065	4.830.147	[18]
Forderungen gegen nahestehende Personen	2.789.745	1.686.159	[19]
Forderungen aus Ertragsteuern	0	46.041	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	45.553.105	41.849.740	[20]
Latente Steueransprüche	2.191.214	2.484.247	[21]
	63.932.116	52.311.652	

Kurzfristige Vermögenswerte

Vorräte

Vorratsimmobilien	15.562.078	2.779.403	[22]
Gesellschaftsanteile	9.456.264	6.582.681	[23]
Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile	4.414.166	882.941	[24]
	29.432.508	10.245.025	

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.254.544	7.015.416	[25]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	803.207	964.547	[26]
Forderungen aus Ertragsteuern	685.190	702.212	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.368.201	7.464.630	[27]
Sonstige übrige Vermögenswerte	267.537	74.470	
	12.378.679	16.221.275	

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	21.604.307	11.760.168	[28]
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	2.696.192	0	[29]
	66.111.686	38.226.468	

Bilanzsumme

	130.043.802	90.538.120	
--	--------------------	-------------------	--

in EUR

31.12.2016**31.12.2015**

Anhang

Passiva**Eigenkapital**

[30]

Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622
Gewinnrücklagen	22.159.091	19.174.723
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	43.442.143	40.457.775
Nicht beherrschende Anteile	166.659	0
	43.608.802	40.457.775

Fremdkapital**Langfristige Schulden**

Unternehmensanleihe	0	20.091.228	[31]
Rückstellungen	619.783	767.425	[32]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.023.460	2.160.591	[33]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	33.267.704	9.508.901	[34]
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.020.922	3.314.922	[21]
	41.931.868	35.843.067	

Kurzfristige Schulden

Unternehmensanleihe	20.217.626	0	[31]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.253.072	357.073	[35]
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	529.455	445.770	[36]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	1.919.900	8.393	
Rückstellungen	1.146.394	1.030.741	[32]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.171.424	592	[33]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.028.013	11.734.394	[37]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.210.006	378.779	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	1.027.241	281.536	[38]
	44.503.131	14.237.278	

	86.435.000	50.080.345
Bilanzsumme	130.043.802	90.538.120

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Satzungsmäßige Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
Stand 01.01.2015	13.001	8.282	3.748	530	9.616	13.894	35.177	0	35.177
Periodenergebnis	0	0	0	0	4.878	4.878	4.878	0	4.878
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	403	0	403	403	0	403
Gesamtergebnis	0	0	0	403	4.878	5.280	5.280	0	5.820
Stand 31.12.2015	13.001	8.282	3.748	932	14.494	19.175	40.458	0	40.458
Stand 01.01.2016	13.001	8.282	3.748	932	14.494	19.175	40.458	0	40.458
Periodenergebnis	0	0	0	0	3.954	3.954	3.954	135	4.089
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	2.281	0	2.281	2.281	0	2.281
Gesamtergebnis	0	0	0	2.281	3.954	6.235	6.235	135	6.370
Dividendenaus-schüttungen	0	0	0	0	-3.250	-3.250	-3.250	0	-3.250
Erwerb eines Tochterunternehmens	0	0	0	0	0	0	0	32	32
Stand 31.12.2016	13.001	8.282	3.748	3.213	15.198	22.159	43.442	167	43.608

Konzernkapitalflussrechnung*

	2016	2015
in TEUR		
Periodenergebnis	4.089	4.878
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
→ Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-1.763	-1.900
→ Erträge aus Ausschüttungen	-2.457	-2.995
→ Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	184	0
→ Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	520	314
→ Finanzerträge	-196	-239
→ Finanzaufwendungen	3.523	4.120
→ Tatsächliche Steueraufwendungen	396	284
→ Latente Steueraufwendungen	2.743	671
→ Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	852	-385
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-148	203
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Gesellschaftsanteile	-21.884	-2.126
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	27.452	-3.292
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	-1.684	-8.414
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	7.964	-400
Gezahlte Zinsen	-4.033	-3.623
Erhaltene Zinsen	2	239
Gezahlte Steuern	-351	-648
Erhaltene Steuern	232	220
Erhaltene Ausschüttungen	4.040	2.507
Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.964	-10.586
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-81	-185
Einzahlungen aus immateriellen Vermögenswerten	20	0
Auszahlungen für Sachanlagen	-807	-262
Einzahlungen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	1.973	31.959
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-4.712	-1.950
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	2.631	624
Auszahlungen für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	-5.668	-5.593
Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel	-2.338	0
Mittelzu-/abfluss aus der Investitionstätigkeit	-8.982	24.593
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.249	640
Auszahlungen für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-137	-16.045
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-3.250	0
Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.138	-15.405
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	9.844	-1.398
Finanzmittelfonds 01.01.	11.760	13.158
Finanzmittelfonds 31.12	21.604	11.760

* Siehe zur weiteren Erläuterung die Ausführungen im Anhang unter IX.

Konzernanhang der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

zum 31. Dezember 2016

I. Informationen zum Unternehmen

Der Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochterunternehmen (im Folgenden „Hahn Gruppe“, „Konzern“ oder „Gruppe“) für das Geschäftsjahr 2016 wird am 30. März 2017 durch den Vorstand an den Aufsichtsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (im Folgenden „Hahn AG“ oder „Gesellschaft“) mit Sitz in der Buddestraße 14, Bergisch Gladbach, ist ein ausschließlich in Deutschland aufgestelltes Unternehmen, dessen Aktien an der Frankfurter Börse bis zum Ablauf des 18. Februar 2015 öffentlich gehandelt wurden. Die Hahn Gruppe konzipiert und verwaltet Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Sie deckt als Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette in diesem Marktsegment ab.

Seit der Einstellung der Börsennotierung gilt die Gesellschaft auch nicht mehr als kapitalmarktorientiert im Sinne des § 264d HGB.

Informationen über die Konzernstruktur werden unter VI. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VIII. [26], VIII. [36] sowie X.1. dargestellt.

II. Rechnungslegungsmethoden

1. Grundlagen der Erstellung des Abschlusses

Der Konzernabschluss der Hahn Gruppe, Bergisch Gladbach, wurde nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 3 HGB i.V.m. § 315 Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt. Die Anforderungen der am Abschlussstichtag geltenden IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Hahn Gruppe.

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgt grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und zu Handelszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, werden sämtliche Werte entsprechend kaufmännischer Rundung auf Tausend (TEUR) auf- oder abgerundet.

Der Konzernabschluss enthält Vergleichsinformationen über die vorangegangene Berichtsperiode.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und die Abschlüsse ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2016.

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

Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann, und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

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

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

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

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

Bei Bedarf werden Anpassungen an den Abschlüssen von Tochterunternehmen vorgenommen, um deren Rechnungslegungsmethoden an die des Konzerns anzugleichen. Alle konzerninternen Vermö-

genswerte und Schulden, Eigenkapital, Erträge und Aufwendungen sowie Zahlungsströme aus Geschäftsvorfällen, die zwischen Konzernunternehmen stattfinden, werden bei der Konsolidierung vollständig eliminiert.

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

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

3. Zusammenfassung wesentlicher Rechnungslegungsmethoden

3.1. Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

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

Erwirbt der Konzern ein Unternehmen, beurteilt er die geeignete Klassifizierung und Designation der finanziellen Vermögenswerte und übernommenen Schulden in Übereinstimmung mit den Vertragsbedingungen, wirtschaftlichen Gegebenheiten und am Erwerbszeitpunkt vorherrschenden Bedingungen. Dies beinhaltet auch eine Trennung der in Basisverträgen eingebetteten Derivate.

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

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

Die der Entscheidung zur Übernahme der Beherrschung zum Erwerbszeitpunkt zugrunde liegenden Rahmenverträge werden im Hinblick auf deren Fristigkeit separat betrachtet und die dem jeweiligen Vertrag zugrunde liegenden diskontierten Zahlungsflüsse über die Laufzeit des Rahmenvertrages bei Endlichkeit bzw. über einen angenommenen Zeitraum von 15 Jahren bei unbefristeten Laufzeiten linear in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet. Sofern Anhaltspunkte für eine kürzere Laufzeit bestehen, wird dies entsprechend in der laufenden Periode der Kenntniserlangung berücksichtigt.

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

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der übertragenen Gesamtgegenleistung und des Betrags des Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen.

Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens die übertragene Gesamtgegenleistung, beurteilt der Konzern erneut, ob er alle erworbenen Vermögenswerte und alle übernommenen Schulden richtig identifiziert hat, und er überprüft die Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, die zum Erwerbszeitpunkt ausgewiesen werden müssen. Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens nach der Neubewertung immer noch die übertragene Gesamtgegenleistung, wird der Unterschiedsbetrag in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeord-

net, die vom Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß profitieren werden. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des erworbenen Unternehmens diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden.

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

3.2. Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens besitzen. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte Teilhabe an der Beherrschung über eine Vereinbarung, die nur dann besteht, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Die Überlegungen, die zur Bestimmung des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung angestellt werden, sind mit denen vergleichbar, die zur Bestimmung der Beherrschung von Tochterunternehmen erforderlich sind.

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

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

Im Rahmen des Anteilserwerbs wird jeder Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten des Anteils und dem Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierten Vermögenswerte und Schulden des At-Equity-Unternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbes als Ertrag in der Periode, in der der Anteil erworben wurde, erfasst.

Die Gewinn- und Verlustrechnung enthält den Anteil des Konzerns am Periodenergebnis des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens. Änderungen des sonstigen Ergebnisses dieser Beteiligungsunternehmen werden im sonstigen Ergebnis des Konzerns erfasst. Außerdem werden unmittelbar im Eigenkapital des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens ausgewiesene Änderungen vom Konzern in Höhe seines Anteils erfasst und soweit erforderlich in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen dem Konzern und dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend dem Anteil am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen eliminiert.

Der Gesamtanteil des Konzerns am Ergebnis eines assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens wird in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt und stellt das Ergebnis nach Steuern und Anteilen ohne beherrschenden Einfluss an den Tochterunternehmen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens dar.

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

Nach Anwendung der Equity-Methode ermittelt der Konzern, ob es erforderlich ist, einen Wertminderungsaufwand für seine Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zu erfassen. Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Anteil an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen wertgemindert sein könnte. Liegen solche Anhaltspunkte vor, so wird die Höhe der Wertminderung als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen und dem Buchwert ermittelt und dann der Verlust als „Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ erfolgswirksam erfasst.

Bei Verlust des maßgeblichen Einflusses auf ein assoziiertes Unternehmen oder der gemeinschaftlichen Führung des Gemeinschaftsunternehmens bewertet der Konzern alle Anteile, die er am ehemaligen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen behält, zum beizulegenden Zeitwert. Unterschiedsbeträge

zwischen dem Buchwert des Anteils am assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zum Zeitpunkt des Verlusts des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung und dem beizulegenden Zeitwert der behaltenen Anteile sowie den Veräußerungserlösen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Der Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung als auch die erhaltene Gegenleistung werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ausgewiesen und gesondert im Anhang erläutert.

3.3. Gemeinschaftliche Tätigkeit

Der Konzern bilanziert als gemeinschaftlich Tätiger in Bezug auf seinen Anteil an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit gemäß IFRS 11.20 wie folgt:

- Vermögenswerte, einschließlich des Anteils an gemeinschaftlich gehaltenen Vermögenswerten,
- Schulden, einschließlich des Anteils an jeglichen gemeinschaftlich eingegangenen Schulden,
- Erlöse aus dem Verkauf der Anteile am Ergebnis der gemeinschaftlichen Tätigkeit,
- Anteil an den Erlösen aus dem Verkauf des Ergebnisses durch die gemeinschaftliche Tätigkeit,
- Aufwendungen, einschließlich des Anteils an jeglichen gemeinschaftlich eingegangenen Aufwendungen.

Die in diesem Zusammenhang bestehenden anteiligen Zahlungsmittel werden nicht als solche in der Bilanz ausgewiesen, sondern als sonstiger Vermögenswert. Es handelt sich hierbei um Zahlungsmittel mit Verfügungsbeschränkung, da die Hahn Gruppe nicht ohne Zustimmung des JV-Partners auf das Geld zugreifen kann.

3.4. Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

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

- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb des normalen Geschäftszyklus erwartet wird oder der Vermögenswert zum Verkauf oder Verbrauch innerhalb dieses Zeitraums gehalten wird,
- der Vermögenswert primär für Handelszwecke gehalten wird,
- die Realisierung des Vermögenswerts innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag erwartet wird oder
- es sich um Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente handelt, es sei denn, der Tausch oder die Nutzung des Vermögenswerts zur Erfüllung einer Verpflichtung sind für einen Zeitraum von mindestens zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag eingeschränkt.

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

Latente Steueransprüche und -schulden werden als langfristige Vermögenswerte bzw. Schulden eingestuft.

3.5. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet Finanzinstrumente und nicht-finanzielle Vermögenswerte, beispielsweise als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt wurde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, getätigt wird entweder auf dem:

→ Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld

oder

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

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

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

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

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

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

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

Der Bewertungsausschuss des Konzerns legt die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende und nicht wiederkehrende Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest. Dem Bewertungsausschuss für die Wertfindung der Anteilsbewertung von den Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie von den Gesellschaftsanteilen gehören der Beteiligungscontroller, der kaufmännische Leiter (u. a. verantwortlich für den Bereich Risikomanagement), der Leiter des Bestandsmanagements, der Leiter des Rechnungswesens und die für die einzelnen Immobilien zuständigen Manager an.

Externe Wertgutachter werden für die Bewertung wesentlicher Vermögenswerte, wie in der unten folgenden Tabelle dargestellt, hinzugezogen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Bewertung des jeweiligen Immobilienvermögens, welches als Anteile in den finanziellen Vermögenswerten bilanziell abgebildet wird. Die Entscheidung, ob externe Wertgutachter beauftragt werden sollen, wird jährlich vom Bewertungsausschuss getroffen. Auswahlkriterien sind beispielsweise die Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit und die Einhaltung professioneller Standards. Der

Bewertungsausschuss entscheidet nach Gesprächen mit den externen Wertgutachtern des Konzerns, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

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

Gemeinsam mit den externen Wertgutachtern des Konzerns vergleicht der Bewertungsausschuss außerdem die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts jedes Vermögenswerts und jeder Schuld mit entsprechenden externen Quellen, um zu beurteilen, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

Wesentliche Bewertungsergebnisse werden durch den Bewertungsausschuss und die externen Wertgutachter hinsichtlich der wesentlichen Annahmen, die den Bewertungen zugrunde lagen, mit dem Abschlussprüfer des Konzerns besprochen.

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

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

in TEUR	Zum 31.12.2016 (31.12.2015)	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten				
a Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	473 (473)	0 (0)	0 (0)	473 (473)
b Anteile an geschlossenen Immobilienfonds - erfolgsneutrale Bewertung zum Zeitwert -	44.207 (39.915)	0 (0)	0 (0)	44.207 (39.915)
c Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	9.456 (6.583)	0 (0)	0 (0)	9.456 (6.583)

Es werden keine Schuldpositionen des Konzerns zum beizulegenden Zeitwert bemessen.

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2016 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)

	Bewertungs- verfahren	Wesentliche nicht beobacht- bare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	-10 %	10 %
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	vereinfachtes Ertragswert- verfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	61 TEUR bis 2.702 TEUR (1.052 TEUR)	-3.146 TEUR	3.334 TEUR
		branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	13,00 bis 15,50 (13,21)	-3.143 TEUR	3.337 TEUR
		Verschuldung des geschlossenen Immobilienwertes	-1,51 % bis 116,59 % (41,57 %)	1.974 TEUR	-1.780 TEUR
Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen)	vereinfachtes Ertragswert- verfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	297 TEUR bis 4.026 TEUR (1.155 TEUR)	-1.711 TEUR	1.711 TEUR
		branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	12,00 bis 16,00 (13,16)	-1.711 TEUR	1.711 TEUR
		Verschuldung des geschlossenen Immobilienwertes	-0,76 % bis 70,34 % (32,52 %)	870 TEUR	-870 TEUR

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2015 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

			Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
	Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite (Mittelwert)	
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	von 64 TEUR bis 3.490 TEUR (1.085 TEUR)	-1.301 TEUR 1.317 TEUR
		branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	von 13,00 bis 15,00 (13,23)	-1.301 TEUR 1.317 TEUR
		Verschuldung des geschlossenen Immobilienwertes	von -1,3 % bis 94,1 % (40,49 %)	858 TEUR -817 TEUR
Gesellschaftsanteile (Vorratsvermögen)	vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	von 260 TEUR bis 1.241 TEUR (750 TEUR)	-15 TEUR 15 TEUR
		branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	von 13,00 bis 13,50 (13,19)	-15 TEUR 15 TEUR
		Verschuldung des geschlossenen Immobilienwertes	von 0,0 % bis 79,4 % (6,08 %)	10 TEUR -10 TEUR

3.6. Ertragsrealisierung

Erträge werden zu dem Zeitpunkt erfasst, an dem es wahrscheinlich ist, dass der wirtschaftliche Nutzen dem Konzern zufließen wird und die Höhe der Erträge verlässlich bestimmt werden kann, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung. Erträge werden zum beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung oder zu beanspruchenden Gegenleistung unter Berücksichtigung vertraglich festgelegter Zahlungsbedingungen bewertet, wobei Steuern oder andere Abgaben unberücksichtigt bleiben. Der Konzern hat seine Geschäftsbeziehungen analysiert, um festzustellen, ob er als Auftraggeber oder Vermittler handelt. Der Konzern ist zu dem Schluss gekommen, dass er bei allen Umsatztransaktionen als Auftraggeber handelt, da er der Hauptverpflichtete bei allen Umsatztransaktionen ist, bei der Preisbildung über einen Handlungsspielraum verfügt und das Bestands- sowie das Kreditrisiko trägt.

Darüber hinaus setzt die Ertragsrealisierung die Erfüllung nachfolgend aufgelisteter Ansatzkriterien voraus.

Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

Leistungen im Zusammenhang mit dem Vertrieb von Fonds (Platzierung von Immobilienfonds) gelten bei Zeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger nach Ablauf der gesetzlichen Widerrufsfrist als erbracht.

Aus Konzernsicht stellt die vollständige Veräußerung von Anteilen eines Tochterunternehmens (von Fondsgesellschaften/Immobilienfonds) eine entgeltliche Übertragung aller enthaltenen Vermögenswerte und Schulden dar. Mithin ist bei der Entkonsolidierung eine Einzelveräußerung zu unterstellen. Bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds werden demzufolge in Höhe der veräußerten Immobilienwerte Umsatzerlöse ausgewiesen. Die bei nicht vollständigem Verkauf der Anteile im Konzern verbleibenden und zum Fair Value zu bewertenden Anteile werden bei verbleibendem maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des IFRS 5 gegeben sind. Im Weiteren weist die Hahn Gruppe zudem Anteile an Investmentfonds analog IFRS 5 aus, bei denen ein maßgeblicher Einfluss vorliegt und die Veräußerung der Anteile an dem Fonds oder die Veräußerung der in diesem Fonds eingebetteten Immobilie die Kriterien nach IFRS 5 erfüllt.

Sofern die verbleibenden Anteile keinen maßgeblichen Einfluss begründen, werden diese im Umlaufvermögen ausgewiesen. Aus einem Verkauf dieser Anteile in Folgeperioden wird in beiden Fällen kein Umsatz mehr erfasst.

Die im Rahmen der Konzeptionserstellung eines Immobilienfonds anfallenden Erträge gelten mit Veröffentlichung des Verkaufsprospektes sowie der Vollendung der mehrheitlichen Platzierung der zum Verkauf stehenden Anteile als realisiert.

Erbringung von Dienstleistungen

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

Erträge aus Ausschüttungen

Beteiligungserträge werden mit der Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst; das ist grundsätzlich der Zeitpunkt, an dem die Anteilseigner die Dividende beschließen. Diese werden als Beteiligungsertrag erfasst, wenn die ausschüttende Gesellschaft die Dividende aus Gewinnen erwirtschaftet hat. Wenn es sich um Entnahmen nicht aus Gewinnen oder Gewinnrücklagen handelt, werden diese Einzahlungen gegen den Beteiligungswert gebucht.

Mieterträge

Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen bei Vorratsimmobilien werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und unter den sonstigen Umsatzerlösen ausgewiesen. Die Mieterlöse für Immobilienobjekte des Konsolidierungskreises enthalten Nettomieten und Mietnebenkosten.

Zinserträge/-aufwendungen

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

3.7. Steuern

Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer gem. § 23 Abs. 1 KStG in Höhe von 15 Prozent (analog zu 2015) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform einer Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielt, der Gewerbesteuer. Dabei wird der aktuelle Gewerbesteuerhebesatz von 460 Prozent berücksichtigt. Hieraus ergibt sich ein Gewerbesteuersatz von 16,1 Prozent. Mit Anwendung ab dem Veranlagungszeitraum 2005 ist eine eingeschränkte Nutzung der körperschafts- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträge zu berücksichtigen. Dabei ist eine positive steuerliche Bemessungsgrundlage bis zu 1.000 TEUR unbeschränkt, darüber hinausgehende Beträge sind bis maximal 60 Prozent um einen vorhandenen Verlustvortrag zu kürzen.

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

Latente Steuern

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

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

- latenten Steuerschulden aus dem erstmaligen Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,
- latenten Steuerschulden aus zu versteuernden temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn der zeitliche Verlauf der Umkehrung der temporären Differenzen gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

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

- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld aus einem Geschäftsvorfall entstehen, der kein Unternehmenszusammenschluss ist und der zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis noch das zu versteuernde Ergebnis beeinflusst,
- latenten Steueransprüchen aus abzugsfähigen temporären Differenzen, die im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Anteilen an gemeinsamen Vereinbarungen stehen, wenn es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Unterschiede in absehbarer Zeit nicht umkehren werden oder kein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die temporären Differenzen verwendet werden können.

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

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

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

Latente Steuern, die sich auf erfolgsneutral erfasste Posten beziehen, werden ebenfalls erfolgsneutral verbucht. Latente Steuern werden dabei entsprechend des ihnen zugrunde liegenden Geschäftsvorfalles entweder im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch zur Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjekts beziehen, die von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

Umsatzsteuer

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

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder bei der Inanspruchnahme von Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde zurückgefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Verbindlichkeiten werden mitsamt dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

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

3.8. Sachanlagen

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

Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde:

- Technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre

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

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

3.9. Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, wird auf der Grundlage des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen. Eine Vereinbarung ist oder enthält ein Leasingverhältnis, wenn die Erfüllung der vertraglichen Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts (oder bestimmter Vermögenswerte) abhängt und die Vereinbarung ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts (oder der Vermögenswerte) überträgt, selbst wenn dieser Vermögenswert (oder diese Vermögenswerte) in einer Vereinbarung nicht ausdrücklich bestimmt ist (sind).

Konzern als Leasingnehmer

Ein Leasingverhältnis wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses als Finanzierungs- oder als Operating-Leasingverhältnis eingestuft. Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, auf den Konzern übertragen werden.

Bei Finanzierungsleasingverhältnissen werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses ein Vermögenswert und eine Schuld angesetzt, und zwar in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwerts des Leasinggegenstandes oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Leasingzahlungen werden so in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass sich ein konstanter Zinssatz auf die verbliebene Leasingverbindlichkeit ergibt. Der Zinsanteil wird im Finanzergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Leasinggegenstände werden planmäßig über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Vermögenswerts abgeschrieben. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, so wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

Ein Operating-Leasingverhältnis ist ein Leasingverhältnis, bei dem es sich nicht um ein Finanzierungsleasingverhältnis handelt. Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als betrieblicher Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Konzern als Leasinggeber

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

3.10. Fremdkapitalkosten

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

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

3.11. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilie

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

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden entweder ausgebucht, wenn sie veräußert werden oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein künftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Die Differenz zwischen den Nettoveräußerungserlösen und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung erfolgswirksam erfasst.

3.12. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte, die nicht im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben werden, werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Auch wird ein Geschäfts- oder Firmenwert bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen.

Die immateriellen Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf eine mögliche Wertminderung überprüft, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungs-

methode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft. Die aufgrund von Änderungen der erwarteten Nutzungsdauer oder des erwarteten Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode oder der Abschreibungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswerts im Unternehmen entspricht.

Bei den immateriellen Vermögenswerten, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, handelt es sich bei der Hahn Gruppe um im Rahmen von Unternehmenserwerben erlangte Geschäfts- oder Firmenwerte sowie befristete und unbefristete Rahmenverträge. Bei Letztgenannten wird eine Laufzeit von 15 Jahren angenommen sowie einmal jährlich für den einzelnen Rahmenvertrag eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden somit planmäßig abgeschrieben. Die Nutzungsdauer der immateriellen Vermögenswerte wird einmal jährlich dahin gehend überprüft, ob die Einschätzung weiterhin gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung von der Nutzungsdauer prospektiv vorgenommen.

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

3.13. Finanzinstrumente – erstmalige Erfassung und Folgebewertung

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

3.13.1. Finanzielle Vermögenswerte

3.13.1.1. Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Kredite und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen, als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert. Es bestehen zum Bilanzstichtag keine finanziellen Vermögenswerte, welche als Derivate zu klassifizieren sind.

Alle finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei finanziellen Vermögenswerten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert erfasst werden, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die dem Erwerb des finanziellen Vermögenswerts zuzurechnen sind.

Die finanziellen Vermögenswerte der Hahn Gruppe umfassen die Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, Gesellschaftsanteile, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Zahlungsmittel.

Die Hahn Gruppe weist unter den langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ aus. Hierbei handelt es sich um zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden Beteiligungen ausgewiesen, die langfristig gehalten werden und auf deren Geschäfts- und Finanzpolitik kein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann.

3.13.1.2. Folgebewertung

Für die Folgebewertung werden finanzielle Vermögenswerte in vier Kategorien klassifiziert:

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte,
- Kredite und Forderungen,
- bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (welche in der Berichtsperiode und dem Vorjahr nicht vorlagen) sowie
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

Die Gruppe der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte enthält die zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte sowie finanzielle Vermögenswerte, die beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft werden.

Der Konzern hat keine finanziellen Vermögenswerte als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft.

Kredite und Forderungen

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notiert sind. Nach ihrer erstmaligen Erfassung werden solche finanziellen Vermögenswerte im Rahmen einer Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie der Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Der Ertrag aus der Amortisation

unter Anwendung der Effektivzinsmethode ist in der Gesamtergebnisrechnung als Teil der Finanzerträge enthalten. Die Verluste aus einer Wertminderung werden bei Krediten unter Finanzaufwendungen und bei Forderungen unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Periodenergebnis erfasst.

In diese Kategorie fallen in der Regel Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte enthalten bei der Hahn Gruppe Eigenkapitalinstrumente. Es handelt sich insbesondere um Anteile an geschlossenen Immobilienfonds. Bei den als zur Veräußerung gehalten eingestuften Eigenkapitalinstrumenten handelt es sich um diejenigen, die weder als zu Handelszwecken gehalten noch als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestuft sind.

Nach der erstmaligen Bewertung werden zur Veräußerung gehaltene finanzielle Vermögenswerte in den folgenden Perioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste werden als sonstiges Ergebnis in der Neubewertungsrücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte erfasst. Wenn ein solcher Vermögenswert ausgebucht wird, wird der kumulierte Gewinn oder Verlust in das Periodenergebnis umgegliedert. Wenn ein Vermögenswert wertgemindert ist, wird der kumulierte Verlust erfolgswirksam in die Finanzaufwendungen umgegliedert und aus der Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte ausgebucht.

Der Konzern beurteilt, ob die Annahme, dass der Konzern in der Lage ist und die Absicht hat, die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte in naher Zukunft zu veräußern, noch angemessen ist. Wenn der Konzern unter außergewöhnlichen Umständen diese finanziellen Vermögenswerte aufgrund inaktiver Märkte nicht handeln kann, kann der Konzern beschließen, diese finanziellen Vermögenswerte umzugliedern, sofern das Management in der Lage ist und die Absicht hat, diese auf absehbare Zeit oder bis zur Fälligkeit zu halten.

3.13.1.3. Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird ausgebucht (d. h. aus der Konzernbilanz entfernt), wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

- Die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus einem finanziellen Vermögenswert sind erloschen

oder

- der Konzern hat seine vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cashflows aus dem finanziellen Vermögenswert an Dritte über-

tragen oder eine vertragliche Verpflichtung zur sofortigen Zahlung des Cashflows an eine dritte Partei im Rahmen einer Vereinbarung übernommen und dabei entweder im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen oder zwar im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, weder übertragen noch zurückbehalten, jedoch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert übertragen.

Wenn der Konzern seine vertraglichen Rechte auf Cashflows aus einem Vermögenswert überträgt oder eine Durchleitungsvereinbarung eingeht, bewertet er, ob und in welchem Umfang die Chancen und Risiken bei ihm verbleiben. Wenn der Konzern im Wesentlichen alle Chancen und Risiken, die mit dem Eigentum an diesem Vermögenswert verbunden sind, weder überträgt noch zurückbehält, noch die Verfügungsmacht an dem Vermögenswert überträgt, erfasst der Konzern den übertragenen Vermögenswert weiterhin im Umfang seines anhaltenden Engagements. In diesem Fall erfasst der Konzern auch eine damit verbundene Verbindlichkeit. Der übertragene Vermögenswert und die damit verbundene Verbindlichkeit werden so bewertet, dass den Rechten und Verpflichtungen, die der Konzern behalten hat, Rechnung getragen wird.

3.13.2. Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise bestehen, dass eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswerts oder einer Gruppe von finanziellen Vermögenswerten vorliegt. Eine Wertminderung liegt vor, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die seit dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten, eine Auswirkung auf die erwarteten künftigen Cashflows des finanziellen Vermögenswerts oder der Gruppe der finanziellen Vermögenswerte haben, die sich verlässlich schätzen lässt.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden

In Bezug auf zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte wird zunächst festgestellt, ob eine Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder gemeinsam besteht. Stellt der Konzern fest, dass für einen einzelnen untersuchten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung besteht, nimmt er den Vermögenswert in eine Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen auf und untersucht sie gemeinsam auf Wertminderung. Vermögenswerte, die einzeln auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung neu bzw. weiterhin erfasst wird, werden nicht in eine gemeinsame Wertminderungsbeurteilung einbezogen.

Die Höhe eines Wertminderungsverlusts ergibt sich als Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem Barwert der erwarteten künftigen Cashflows. Die erwarteten künftigen Cashflows werden mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts abgezinst.

Der Buchwert des Vermögenswerts wird unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos reduziert und der Wertminderungsverlust erfolgswirksam erfasst. Auf den geminderten Buchwert werden weiterhin Zinserträge erfasst (als Teil der Finanzerträge im Periodenergebnis); dies geschieht mithilfe des Zinssatzes, der zur Abzinsung der künftigen Cashflows bei der Bestimmung des Wertminderungsaufwands verwendet wurde. Forderungen aus Krediten werden einschließlich der damit verbundenen Wertberichtigung ausgebucht, wenn sie als uneinbringlich eingestuft werden und sämtliche Sicherheiten in Anspruch genommen und verwertet wurden. Erhöht oder verringert sich die Höhe eines geschätzten Wertminderungsaufwands in einer folgenden Berichtsperiode aufgrund eines Ereignisses, das nach der Erfassung der Wertminderung eintrat, wird der früher erfasste Wertminderungsaufwand durch Anpassung des Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erhöht oder verringert. Wird eine ausgebuchte Forderung aufgrund eines Ereignisses, das nach der Ausbuchung eintrat, später wieder als einbringlich eingestuft, wird der entsprechende Betrag unmittelbar gegen die Finanzaufwendungen erfasst.

Wertminderung von zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern ermittelt für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte an jedem Abschlussstichtag, ob objektive Hinweise darauf schließen lassen, dass eine Wertminderung eines Vermögenswerts oder einer Gruppe von Vermögenswerten vorliegt.

Bei als zur Veräußerung verfügbar eingestuften Eigenkapitalinstrumenten würde ein signifikanter oder anhaltender Rückgang des beizulegenden Zeitwerts des Instruments unter seine Anschaffungskosten einen objektiven Hinweis darstellen. Das Kriterium „signifikant“ ist anhand der ursprünglichen Anschaffungskosten der Finanzinvestition zu beurteilen. Das Kriterium „anhaltend“, d. h. länger als 12 Monate, wird anhand des Zeitraums, in dem der beizulegende Zeitwert unter den ursprünglichen Anschaffungskosten lag, beurteilt. Bestehen Hinweise auf eine Wertminderung, wird der kumulierte Verlust – der sich als Unterschiedsbetrag aus den Anschaffungskosten und dem derzeitigen beizulegenden Zeitwert abzüglich eines etwaigen früher erfolgswirksam verbuchten Wertminderungsaufwands auf dieses Instrument ergibt – aus dem sonstigen Ergebnis entfernt und erfolgswirksam erfasst. Wertberichtigungen für Eigenkapitalinstrumente werden nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht; ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwerts wird im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Entscheidung darüber, was „signifikant“ oder „länger anhaltend“ bedeutet, ist eine Ermessensentscheidung. Im Rahmen dieser Ermessensentscheidung bewertet der Konzern neben anderen Faktoren Dauer und Umfang, in der bzw. dem der beizulegende Zeitwert einer Finanzinvestition unter ihren Anschaffungskosten liegt.

3.13.3. Finanzielle Verbindlichkeiten

3.13.3.1. Erstmalige Erfassung und Bewertung

Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen, als Verbindlichkeiten oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert.

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten einschließlich Kontokorrentkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen, Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

3.13.3.2. Folgebewertung

Die Folgebewertung von finanziellen Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab:

Darlehen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen als auch sonstige finanzielle Verbindlichkeiten unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden sowie im Rahmen der Amortisation mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agio oder Disagio bei Akquisition sowie der Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen. Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist im Periodenergebnis als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

In diese Kategorie fallen in der Regel verzinsliche Darlehen. Weitere Informationen sind in Angabe VIII. [33] enthalten.

Finanzgarantien

Vom Konzern ausgereichte Finanzgarantien sind Verträge, die zur Leistung von Zahlungen verpflichten, die den Garantiennehmer für einen Verlust entschädigen, der entsteht, weil ein bestimmter Schuldner seinen Zahlungsverpflichtungen gemäß den Bedingungen eines Schuldinstruments nicht fristgemäß nachkommt. Die Finanzgarantien werden bei erstmaliger Erfassung als Verbindlichkeit zum beizulegenden Zeitwert angesetzt, abzüglich der mit der Ausreichung der Garantie direkt verbundenen Transaktionskosten. Anschließend erfolgt die Bewertung der Verbindlichkeit mit der bestmöglichen Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung zum Abschlussstichtag erforderlichen Ausgaben oder dem höheren angesetzten Betrag abzüglich der kumulierten Amortisationen.

Siehe zur detaillierten Erläuterung unter Tz. X.2.

3.13.3.3. Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die dieser Verbindlichkeit zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist.

3.13.4. Saldierung von Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich unsaldiert ausgewiesen. Sie werden mit dem Nettobetrag in der Konzernbilanz ausgewiesen, wenn zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Rechtsanspruch besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und beabsichtigt ist, den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Realisierung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

3.14. Vorräte

Die Position beinhaltet u. a. gemäß IAS 2 zu Vertriebszwecken gehaltene Immobilien (Vorratsimmobilien) sowie zu Vertriebszwecken gehaltene Gesellschaftsanteile. Dies sind solche Vermögenswerte, die grundsätzlich zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger vorgesehen sind.

Die Bewertung der Vorratsimmobilien erfolgt zu Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten. Soweit der prognostizierte Nettoveräußerungswert unter den Anschaffungskosten liegt, erfolgt die Bewertung gemäß IAS 2.9 zum niedrigeren Wert.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Vertriebskosten. Ein sich daraus ergebender Wertminderungsaufwand wird im Materialaufwand ausgewiesen.

Gesellschaftsanteile sind erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte. Darunter werden solche Beteiligungen ausgewiesen, die aufgrund fehlender Einflussmöglichkeit nicht konsolidiert werden, aber zum Vertrieb bestimmt sind.

3.15. Anteile an Immobilienfonds

Der Konzern klassifiziert die Anteile an Immobilienfonds analog der Bestimmung der Anteile:

Zweckbestimmung der Anteile an Immobilienfonds	Ausweis im Konzernabschluss	Bewertung im Konzernabschluss	Abbildung von Wertschwankungen	Maßgebliche Vorschrift
als langfristige / mittelfristige Investition gehalten, mit Beherrschung	Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens (Vollkonsolidierung)	Einzelwertbetrachtung der Vermögenswerte und Schulden	Periodenergebnis / sonstiges Ergebnis IFRS	IFRS 10
als langfristige Investition gehalten, mit einer gemeinschaftlichen Führung mit einem Partnerunternehmen	Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	at Equity	Periodenergebnis / sonstiges Ergebnis IFRS	IFRS 11 / IAS 28
als langfristige / mittelfristige Investition gehalten, mit maßgeblichem Einfluss	Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	at Equity	Periodenergebnis / sonstiges Ergebnis IFRS	IAS 28
als langfristige / mittelfristige Investition gehalten, ohne maßgeblichen Einfluss	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Sonstiges Ergebnis	IAS 39
kurzfristig zur Veräußerung vorgesehen, ohne maßgeblichen Einfluss	Vorräte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IAS 39
aus Teilplatzierungen verbliebene Anteile, zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen, mit maßgeblichem Einfluss	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IFRS 5 / IAS 28.15
aus Teilplatzierungen verbliebene Anteile, zur kurzfristigen Veräußerung vorgesehen, ohne maßgeblichen Einfluss	Vorräte	beizulegender Zeitwert	Periodenergebnis	IAS 39

3.16. Wertminderung von nicht-finanziellen Vermögenswerten

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

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

Wertminderungsaufwendungen der fortzuführenden Geschäftsbereiche werden erfolgswirksam in den Aufwandskategorien erfasst, die der Funktion des wertgeminderten Vermögenswerts im Unternehmen entsprechen. Dies gilt nicht für zuvor neubewertete Vermögenswerte, sofern die Wertsteigerungen aus der Neubewertung im sonstigen Ergebnis erfasst wurden. Bei diesen wird auch die Wertminderung bis zur Höhe des Betrags aus einer vorangegangenen Neubewertung im sonstigen Ergebnis erfasst.

Für Vermögenswerte wird zu jedem Abschlussstichtag eine Überprüfung vorgenommen, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand nicht mehr länger besteht oder sich verringert hat. Wenn solche Anhaltspunkte vorliegen, nimmt der Konzern eine Schätzung des erzielbaren Betrags des Vermögenswerts oder der ZGE vor. Ein zuvor erfasster Wertminderungsaufwand wird nur dann rückgängig gemacht, wenn sich seit der Erfassung des letzten Wertminderungsaufwands eine Änderung der Annahmen ergeben hat, die bei der Bestimmung des erzielbaren Betrags herangezogen wurden. Die Wertaufholung ist dahingehend begrenzt, dass der Buchwert eines Vermögenswerts weder seinen erzielbaren Betrag noch den Buchwert übersteigen darf, der sich nach Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen ergeben hätte, wenn in früheren Jahren kein Wertminde-

rungsaufwand für den Vermögenswert erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird erfolgswirksam erfasst.

3.17. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Der Posten „Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente“ in der Bilanz umfasst den Kassenbestand, Bankguthaben sowie kurzfristige Einlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten, die nur einem unwesentlichen Risiko von Wertschwankungen unterliegen.

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

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

3.18. Rückstellungen

Eine Rückstellung wird dann angesetzt, wenn der Konzern eine gegenwärtige (gesetzliche oder faktische) Verpflichtung aufgrund eines vergangenen Ereignisses hat, der Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen zur Erfüllung der Verpflichtung wahrscheinlich und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist. Der Aufwand aus der Bildung einer Rückstellung wird im Periodenergebnis abzüglich der Erstattung ausgewiesen.

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

3.19. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss enthalten grundsätzlich die aufgrund der erwarteten Auflösung sowie der Kündigungsrechte der Kommanditisten und GbR-Gesellschafter nach IAS 32 als Fremdkapital auszuweisenden Anteile am Reinvermögen der Immobilienfonds.

Die Anteile der nicht zum Konzern gehörenden Gesellschafter am Reinvermögen der Immobilienfonds umfassen die Kommanditeinlagen/Kapitaleinlagen und sonstige Eigenkapitalverpflichtungen (GbR) und die in den vergangenen Perioden sowie in der laufenden Periode erzielten Ergebnisse der in den Konzernabschluss einbezogenen Immobilienfonds.

Die Anteile werden nicht verzinst und sind bei Ausscheiden der einzelnen Gesellschafter oder bei Auflösung der jeweiligen Fondsgesellschaft zur Auszahlung fällig.

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

4. Änderungen der Rechnungslegungsmethoden

Neue und geänderte Standards und Interpretationen

Der Konzern hat bestimmte Standards und Änderungen, die für am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, erstmalig angewandt. Der Konzern hat keine weiteren Standards, Interpretationen oder Änderungen vorzeitig angewandt, die zwar veröffentlicht, aber noch nicht in Kraft getreten sind.

Die Art und die Auswirkungen dieser Änderungen werden nachfolgend erläutert. Obwohl diese neuen Standards und Änderungen 2016 erstmalig angewandt wurden, ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die Art und die Auswirkungen der einzelnen neuen Standards und Änderungen sind im Folgenden beschrieben:

Änderung an IFRS 11 Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten

Der geänderte IFRS 11 schreibt vor, dass der Erwerber eines Anteils an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, bei der es sich um einen Geschäftsbetrieb handelt, die relevanten Grundsätze für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen nach IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden hat. Die Änderungen stellen auch klar, dass ein bislang gehaltener Anteil an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit bei Erwerb eines weiteren Anteils an derselben gemeinschaftlichen Tätigkeit nicht neu bewertet wird, sofern die gemeinschaftliche Führung beibehalten wird. Diese Änderungen sollen keine Anwendung finden, wenn die Parteien (einschließlich des berichtenden Unternehmens), die sich die gemein-

schaftliche Führung teilen, unter der gemeinsamen Beherrschung durch dasselbe oberste beherrschende Unternehmen stehen.

Die Änderungen betreffen sowohl den erstmaligen Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit als auch den Erwerb weiterer Anteile an derselben gemeinschaftlichen Tätigkeit und sind prospektiv anzuwenden. Diese Änderungen haben bislang keinerlei Auswirkungen auf den Konzern, da in der Berichtsperiode keine derartige Konstellation gegeben war.

IAS 16 und IAS 38 Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden

Die Änderungen präzisieren den in IAS 16 Sachanlagen und IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte enthaltenen Grundsatz, dass der Umsatz den Betrieb eines Geschäftsbetriebs (zu dem ein Vermögenswert gehört) und nicht den Verbrauch wirtschaftlichen Nutzens eines Vermögenswertes widerspiegelt. Infolgedessen kann eine umsatzabhängige Methode nicht für die Abschreibung von Sachanlagen herangezogen werden, sondern lediglich – und dies auch nur in sehr begrenzten Fällen – für die Abschreibung von immateriellen Vermögenswerten. Diese Änderungen sind prospektiv anzuwenden und haben keine Auswirkungen auf den Konzern, da er keine umsatzabhängige Methode für die Abschreibung seiner langfristigen Vermögenswerte verwendet.

Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2012–2014

Die Verbesserungen beinhalten:

IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche

Der Abgang von Vermögenswerten (oder Veräußerungsgruppen) erfolgt im Allgemeinen durch Veräußerung oder durch Ausschüttung an Eigentümer. Die Änderung stellt klar, dass der Wechsel von einer dieser Abgangsmethoden zu einer anderen nicht als neuer Veräußerungsplan, sondern als Fortführung des ursprünglichen Plans anzusehen ist. Es kommt somit zu keiner Unterbrechung in der Anwendung der Vorschriften von IFRS 5. Diese Änderung ist prospektiv anzuwenden. Der Konzern verfügt derzeit über keine nach IFRS 5 zu klassifizierenden Vermögenswerte, welche eine Änderung der Veräußerungsabsicht beinhalten, sodass die Änderungen keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe haben.

IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben

(i) Dienstleistungsverträge

Die Änderung stellt klar, dass ein Dienstleistungsvertrag, der eine Gebühr beinhaltet, ein anhaltendes Engagement an einem finanziellen Vermögenswert darstellen kann. Ein Unternehmen hat anhand der Leitlinien von IFRS 7 zum anhaltenden Engagement die Art der Gebühr und der Vereinbarung zu beurteilen, um einzuschätzen, ob die Angaben erforderlich sind. Die Beurteilung, welche Dienstleistungsverträge ein anhaltendes Engagement darstel-

len, muss rückwirkend vorgenommen werden. Die erforderlichen Angaben müssen jedoch nicht für Berichtsperioden gemacht werden, die vor dem Geschäftsjahr beginnen, in dem das Unternehmen die Änderungen erstmals anwendet.

(ii) Anwendbarkeit der Änderungen an IFRS 7 auf verkürzte Zwischenabschlüsse

Die Änderung stellt klar, dass die Angabevorschriften zur Verrechnung nicht auf verkürzte Zwischenabschlüsse anzuwenden sind, es sei denn, solche Angaben stellen wesentliche aktuelle Entwicklungen gegenüber den im letzten Geschäftsbericht veröffentlichten Informationen dar. Diese Änderung ist rückwirkend anzuwenden.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe.

IAS 34 Zwischenberichterstattung

Die Änderung stellt klar, dass Pflichtangaben des Zwischenabschlusses entweder im Zwischenabschluss selbst zu machen sind oder durch Aufnahme eines Querverweises auf die Stelle im Zwischenbericht, an der die entsprechenden Angaben erfolgen (z. B. Lagebericht oder Risikobericht). Diese anderen Informationsteile im Zwischenbericht müssen für Adressaten in gleicher Weise und zum gleichen Zeitpunkt wie der Zwischenabschluss verfügbar sein. Diese Änderung ist rückwirkend anzuwenden.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe.

Änderung an IAS 1: Offenlegungsinitiative

Die Änderungen an IAS 1 stellen eher eine Klarstellung als eine wesentliche Änderung der bestehenden Anforderungen von IAS 1 dar. Die Änderungen präzisieren Folgendes:

- Die Wesentlichkeitsbestimmungen in IAS 1.
- Bestimmte Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung und in der Bilanz können aufgliedert werden.
- Unternehmen können frei wählen, in welcher Reihenfolge sie die Angaben im Anhang darstellen.

→ Der Anteil von nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen am sonstigen Ergebnis ist jeweils in einem einzigen Posten auszuweisen, unterteilt danach, ob diese Posten in Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden oder nicht.

Außerdem stellen die Änderungen klar, welche Vorschriften für die Darstellung zusätzlicher Zwischensummen in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und im sonstigen Ergebnis gelten.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Hahn Gruppe.

IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 Investmentgesellschaften – Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht

Die Änderungen sollen Fragen klären, die bei der Anwendung der Ausnahmeregelung für Investmentgesellschaften nach IFRS 10 Konzernabschlüsse aufgekommen sind. Die Änderungen von IFRS 10 präzisieren, dass die Befreiung von der Erstellung eines Konzernabschlusses für Mutterunternehmen gilt, die das Tochterunternehmen einer Investmentgesellschaft sind, sofern diese Investmentgesellschaft all ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Weiterhin stellen die Änderungen von IFRS 10 klar, dass nur Tochterunternehmen von Investmentgesellschaften, die selbst keine Investmentgesellschaften sind und Dienstleistungen zur Unterstützung der Investmentgesellschaft erbringen, konsolidiert werden. Alle anderen Tochterunternehmen einer Investmentgesellschaft sind zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die Änderungen von IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen präzisieren, dass ein Investor die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, die von seinem als Investmentgesellschaft klassifizierten assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen für dessen Anteile an Tochterunternehmen angewendet wird, beibehalten kann, wenn er die Equity-Methode anwendet.

Diese Änderungen sind rückwirkend anzuwenden und haben keine Auswirkungen auf den Konzern, da er die Befreiungsregelung von der Konsolidierungspflicht nicht anwendet.

III. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

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

Ermessensentscheidungen

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

Ermessensausübung bei dem Ausweis von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds

Hinsichtlich des Ausweises von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds übt das Management bezogen auf die Absicht, die hinter dem Halten der Anteile steckt, jeweils ein Ermessen aus. Diese Entscheidung kann sich in einem strategischen mittel- oder langfristigen Halten oder der direkten Veräußerungsabsicht widerspiegeln. Während der Haltephase kann sich die ursprüngliche Einschätzung noch verändern. Die Konsequenz aus der Ermessensentscheidung spiegelt sich unmittelbar in der bilanziellen Abbildung im Hinblick auf den Ausweis als auch der Bewertung der Anteile an geschlossenen Immobilienfonds wider.

Ermessensausübung bei der Wertberichtigung von Aktivposten

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

Ermessensausübung bei der Bilanzierung von Rückstellungen

Die Passivierung der Rückstellungen spiegelt stets das Ermessen des Managements hinsichtlich der Höhe als auch der Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme wider. Bei der Führung von Aktiv-Prozessen (Hahn Gruppe tritt als Kläger auf) nimmt das Management eine Einschätzung des erfolgreichen Prozessausgangs vor. Eine Rückstellung wird nur passiviert, sofern die Erfolgsaussichten im Laufe des Verfahrens negativ werden.

Schätzungen und Annahmen

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

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

Schätzungen bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes

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

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

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

Schätzungen bei der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts

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

Sofern keine Marktdaten für die jeweiligen Objekte zur Verfügung stehen, wird eine auf einer Discounted-Cashflow-Methode basierende Bewertungsmethode herangezogen, für die Schätzungen und

Annahmen getroffen werden müssen. Der so ermittelte beizulegende Zeitwert der Immobilien ist stark von der Nutzungsdauer, den erwarteten Zahlungsströmen und Diskontierungsfaktoren sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Hahn Gruppe in diesem Segment der Immobilienwirtschaft liegen ein umfangreiches Datenmaterial und Know-how vor, diese Grundannahmen realitätsnah anzusetzen.

Schätzungen bei der Bewertung anhand der Discounted-Cashflow-Methode

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

Die nicht öffentlich notierten Anteile an geschlossenen Immobilienfonds werden unter Zugrundelegung eines vereinfachten Bewertungsverfahrens zu den Bewertungsstichtagen auf Basis der künftigen Mieten bewertet. Die in das Modell eingehenden Inputparameter, wie die Jahresnettosollmiete, die Nettoliquidität sowie ein branchenüblicher Faktor, welcher den Wert der Immobilie anhand der Jahresnettosollmiete darstellt, stützen sich soweit möglich auf beobachtbare Marktdaten. Ist dies nicht möglich, stellt die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte in gewissem Maße eine Annahme bzw. Schätzung dar. Diese Annahmen bzw. Schätzungen betreffen Inputparameter wie Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko und Volatilität. Änderungen der Annahmen bezüglich dieser Faktoren könnten sich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente auswirken.

Schätzungen bei der Bilanzierung latenter Steuern

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

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

Schätzungen bei der Abbildung von Eventualschulden

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

IV. 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, sodass keine geografische Segmentierung erfolgt. Es bestehen folgende zu berichtende Geschäftssegmente:

- Das Geschäftssegment „Neugeschäft“ beinhaltet die zu Vertriebszwecken gehaltenen Immobilien und bildet die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von Handelsimmobilien erzielt.
- Das Segment „Bestandsmanagement“ bildet die von der Hahn Gruppe erbrachten Dienstleistungen im Bereich des Property, Asset, Center und Fonds bzw. Portfolio Management für Investmentvermögen ab.
- „Beteiligungen“ als eigenständiges Segment beinhaltet die strategische lang- und mittelfristige Investitionstätigkeit der Hahn Gruppe in Immobilienvermögen. Dieses bildet sich in Form von Co-Investments bis zu Joint-Venture-Aktivitäten ab.

Die Spalte „Überleitung“ in der nachstehenden Übersicht 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 -erträgen) 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.

31. Dezember 2016

	Neu- geschäft	Bestands- management	Beteili- gungen	Über- leitung	Konzern- abschluss
in TEUR					
Umsatzerlöse	64.944	14.964	4.025	0	83.933
Buchwert der veräußerten Immobilien	-54.816	0	-3.619	0	-58.435
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.855	0	0	0	-1.855
Sonstige Umsatzerlöse	3.328	550	0	311	4.189
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	1.763	0	1.763
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	2.457	0	2.457
Sonstige betriebliche Erträge	235	613	877	-382	1.344
Sonstiger Materialaufwand	-2.535	-2.053	-756	680	-4.665
Personalaufwand	-2.150	-4.698	-559	-3.824	-11.231
Abschreibungen	-8	-128	0	-385	-520
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.963	-2.794	-261	-1.990	-7.008
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-142	-142
Finanzerträge	0	0	0	196	196
Finanzaufwendungen	-294	-61	-2.595	-574	-3.523
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	-2.415	-2.415
Segmentergebnis	4.887	6.393	1.332	-8.152	4.089
Vermögenswerte des Segments	27.294	11.597	57.732	33.421	130.044
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	8.486	0	8.486
Schulden des Segments	12.044	3.552	54.811	16.028	86.435

31. Dezember 2015

	Neu- geschäft	Bestands- management	Beteili- gungen	Über- leitung	Konzern- abschluss
in TEUR					
Umsatzerlöse	53.864	12.702	0	0	66.566
Buchwert der veräußerten Immobilien	-47.651	0	0	0	-47.651
Aufwand in Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-1.843	0	0	0	-1.843
Sonstige Umsatzerlöse	1.605	682	14	95	2.396
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	2.943	0	2.943
Erträge aus Ausschüttungen	0	0	2.995	0	2.995
	5.975	13.384	5.952	95	25.406
Sonstige betriebliche Erträge	0	0	0	786	786
Sonstiger Materialaufwand	-203	-1.310	-543	-995	-3.051
Personalaufwand	-1.083	-3.485	-534	-2.530	-7.632
Abschreibungen	-8	-41	0	-265	-314
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-657	-2.635	-750	-1.407	-5.449
Anteil Fremder am Ergebnis	0	0	0	-31	-31
Finanzerträge	0	72	189	-22	239
Finanzaufwendungen	-487	-95	-3.601	63	-4.120
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0	-955	-955
Segmentergebnis	3.537	5.890	713	-5.261	4.879
Vermögenswerte des Segments	2.639	10.759	62.624	14.516	90.538
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	0	0	4.830	0	4.830
Schulden des Segments	8.111	3.256	28.342	10.371	50.080

V. Kapitalsteuerung

Das Eigenkapital umfasst Stammaktien und auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital sowie alle sonstigen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Kapitalrücklagen.

Vorrangiges Ziel des Kapitalmanagements der Hahn Gruppe ist es sicherzustellen, dass zur Sicherung der Geschäftstätigkeit in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz erhalten bleiben.

Das Finanzmanagement des Konzerns strebt eine langfristige Eigenkapitalquote von durchschnittlich über 30 Prozent an. Diese Zielgröße ist auf die schwerpunktmäßige Geschäftstätigkeit eines Asset und Investment Managers ausgerichtet und sichert die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit des Konzerns. Zugleich bietet die Orientierung an diesem Durchschnittswert die notwendige Kapitalstärke, um unter Inkaufnahme einer vorübergehenden Bilanzverlängerung zusätzliche Ertragschancen wahrzunehmen.

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

Bereinigt um das Vorratsvermögen in Höhe von 15.562 TEUR (Vorjahr: 2.779 TEUR) ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 38,1 Prozent (Vorjahr: 46,1 Prozent).

Die Kennzahlen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Eigenkapital	43.609	40.458
Bilanzsumme	130.044	90.538
Eigenkapitalquote	33,53 %	44,69 %
Flüssige Mittel	21.604	11.760

VI. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und folgende Unternehmen einbezogen. Sofern nicht explizit ein anderer Sitz der folgenden Gesellschaften genannt ist, ist dieser Bergisch Gladbach:

Konsolidierte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten*	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2016	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2015
I. Verbundene konsolidierte Unternehmen		
HAHN Fonds und Asset Management GmbH**	100,00	100,00
German Retail Property Management GmbH, Köln	100,00	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Invest GmbH**	100,00	100,00
HAHN Management GmbH	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding II GmbH	100,00	100,00
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Parking GmbH	100,00	100,00
GRO Ground Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	
Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH, Oberhausen	80,00	
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	100,00	100,00
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR	100,00	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	100,00
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR	94,50	94,50
SB-Warenhaus Kitzingen GbR	94,90	34,50
Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	100,00	
Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	54,07	
Lauingen II GmbH & Co. KG	100,00	

Konsolidierte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen, assoziierte Unternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten*	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2016	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2015
II. Assoziierte Unternehmen 'at equity' bewertet		
Gladium Citygalerie Verwaltungsgesellschaft mbH	50,00	50,00
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG	44,90	44,90
Bürohaus Marsdorf GbR	49,46	37,46
Einkaufszentrum Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	31,00	31,00
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	25,10	25,10
SB-Warenhaus Bergneustadt GbR	29,13	22,12
City-Center Greiz GbR	20,10	20,10
Kaufpark Uchte GbR	30,88	10,20
SB-Warenhaus Aalen GbR	29,18	15,60
Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG	21,13	14,65
Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG	35,07	2,06
III. Gemeinschaftsunternehmen 'at equity' bewertet		
Procom & Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG, Hamburg	50,00	50,00
Procom & Hahn Verwaltungs-GmbH, Hamburg	50,00	50,00
IV. Gemeinschaftliche Tätigkeit 'quotal' einbezogen		
GbR HAHN Management GmbH und Indigo Invest Beteiligungs GmbH, Düsseldorf / Bergisch Gladbach***	47,31	47,31

* Der vollständige Anteilsbesitz der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG wird in deren Jahresabschluss beim Handelsregister hinterlegt.

** Befreiung gemäß § 264 Absatz 3 HGB.

*** Es handelt sich um eine gemeinschaftliche Tätigkeit, welche eine quotale Einbeziehung der Vermögenswerte, Schulden und Ergebniskomponenten vorsieht.

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

	Unternehmen der Hahn Gruppe	Fonds-Objektgesellschaften sowie gemeinschaftlich geführte Unternehmen	Gemeinschaftliche Tätigkeiten		
	voll konsolidiert	voll konsolidiert	at equity	quotal	
				Gesamt	
Stand 31.12.2015	17	6	11	1	35
Zugänge	3	7	6	0	16
Abgänge	2	5*	4	0	11
Stand 31.12.2016	18	8	13	1	40

* Inklusive Anwachsung der unten aufgeführten Gesellschaften Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co. KG sowie Hahn Grundbesitz Landstuhl GmbH & Co. KG (vormals Hahn Grundbesitz Haltern GmbH & Co. KG).

Unternehmen der Hahn Gruppe

Zugänge

Mit Stichtag 1. Januar 2016 hat die Hahn AG Beteiligungen von jeweils 80 Prozent an der Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH („RME Asset“, Oberhausen, sowie Retail Management Expertise Shopping Centre Management GmbH („RME Shopping“, Oberhausen, erworben. Hintergrund der Erwerbe ist der strategische Ausbau der Wertschöpfungskette von Dienstleistungen um die Immobiliengattung großflächiger Einzelhandel. Infolge des Erwerbs wurden die Gesellschaften in den Konzernabschluss vollständig einbezogen.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden der beiden Gesellschaften stellen sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar und entsprechen den Buchwerten:

in TEUR	RME Asset	RME Shopping
Vermögenswerte	2.104	495
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.800	282
<i>davon auf unbefristete Rahmenverträge entfallend - Annahme: lineare Wertminderung über 15 Jahre</i>	1.717	257
<i>davon auf befristete Rahmenverträge entfallend - lineare Wertminderung über jeweilige Laufzeit</i>	83	12
→ Sachanlagen	31	33
→ Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	175	42
Sonstige Vermögenswerte	33	96
Zahlungsmittel	65	42
Schulden	-268	-109
Rückstellungen	-79	-33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-57	-19
Sonstige Verbindlichkeiten	-132	-57
Summe des identifizierten Nettovermögens zum beizulegenden Zeitwert	1.836	386
→ Anteiliges (80 Prozent) identifiziertes Nettovermögen zum beizulegenden Zeitwert	1.469	309
→ Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb <i>auf die Marktposition und die künftige nachhaltige Entwicklung der RME-Gruppe entfallender Wert - keine planmäßige Wertberichtigung</i>	788	118
Übertragene Gegenleistung	2.257	427
→ Mit dem Tochterunternehmen erworbene Zahlungsmittel (enthalten in den Cashflows aus der Investitionstätigkeit)	65	42
→ Abfluss von Zahlungsmitteln	-2.403	-390
Tatsächlicher Zahlungsmittelabfluss	-2.338	-348

Der zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Betrag des nicht beherrschenden Anteils an den erworbenen Unternehmen beläuft sich auf 8 TEUR für die RME Asset bzw. 23 TEUR für die RME Shopping ausgehend vom Neubewerteten Reinvermögen zum Zeitpunkt des Erwerbs. Die in der Konzerngesamtergebnisrechnung seit Erwerbszeitpunkt enthaltenen Erlöse belaufen sich auf 3.357 TEUR bei der RME Asset bzw. 991 TEUR bei der RME Shopping. Der Gewinn nach Steuern seit Erwerbszeitpunkt beläuft sich für das Geschäftsjahr 2016 auf 334 TEUR bei der RME Asset bzw. 110 TEUR RME Shopping.

Als Teil der Kaufvereinbarung wurde mit zwei der früheren Eigentümer der beiden Gesellschaften (welche weiterhin geschäftsführende Minderheitsgesellschafter sind) eine bedingte Gegenleistung in Form eines „Earn Out“ vereinbart. Demnach wird es zu weiteren Barzahlungen kommen, und zwar in Höhe von:

- a An beide Altgesellschafter jeweils 42 TEUR, wenn das konsolidierte Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag der beiden Unternehmen jeweils für die Jahre 2016 bis 2025 einen Betrag von 650 TEUR übersteigt.
- b Die Höhe der Überschreitung ist dabei unerheblich.

Zum Erwerbszeitpunkt wurde der anhand der Barwertmethode ermittelte beizulegende Zeitwert der bedingten Gegenleistung auf 822 TEUR geschätzt. Künftige Entwicklungen können zu weiteren Anpassungen des bilanzierten Werts führen, wobei der Höchstbetrag der zu zahlenden Gegenleistung 840 TEUR beträgt. Gemäß IFRS 3 B55 (a) wurde die bedingte Gegenleistung in Höhe von 84 TEUR bei der vorliegenden Erreichung des Schwellenwertes von 650 TEUR in der laufenden Periode als Personalaufwand berücksichtigt, da die Vergütung nur dann erbracht werden muss, wenn das Beschäftigungsverhältnis der Gesellschafter-Geschäftsführer über diesen Zeitraum fortgeführt wird.

Die immateriellen Vermögenswerte basieren zum einen auf den künftigen Ertragspotenzialen der zum Zeitpunkt der Transaktion übernommenen Rahmenverträge, welche zum Teil feste bzw. unbestimmte Laufzeiten haben. Der auf feste Laufzeiten entfallende Teil wird über die jeweilige Laufzeit linear abgeschrieben. Darüber hinaus wird für die unbestimmte Laufzeit eine planmäßige Wertminderung über 15 Jahre angenommen, um die Erhöhung der künftigen zusätzlichen Aufwendungen zum Erhalt dieser Verträge abzubilden. Der darüber hinaus im Rahmen des Erwerbs übernommene Geschäfts- oder Firmenwert, welcher weitgehend die wirtschaftlichen Synergien als auch das Wachstumspotenzial der Gesellschaften widerspiegelt, hat eine unbestimmte Nutzungsdauer und unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung. Die Rahmenverträge als auch der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb werden erwartungsgemäß für steuerliche Zwecke nicht ansetzbar sein. Im Hinblick auf die unterschiedliche Behandlung der Rahmenverträge wurden passive latente Steuern in Höhe von 526 TEUR gebildet.

Zur Stärkung der strategischen mittel- und langfristigen Investitionstätigkeit der Hahn Gruppe wurde im Geschäftsjahr 2016 die ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH gegründet. Als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Hahn AG wurde diese im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Abgänge

Ferner resultieren Abgänge aus dem Verlust der Beherrschung an den Gesellschaften HAHN CO-INVEST GmbH und HAHN CO-INVEST GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Das Vermögen der Gesellschaften bestand weitgehend aus Minderheitsanteilen an geschlossenen Immobilienfonds. Die Anteile an diesen beiden reinen Holding-Gesellschaften wurden an einen institutionellen Anleger übertragen, welches den Verlust der Beherrschung mit sich brachte.

Immobilienfonds – vollkonsolidiert

Sofern nicht explizit ein anderer Sitz der folgenden Gesellschaften genannt ist, ist dieser Bergisch Gladbach.

Zugänge

Durch den Erwerb weiterer Anteile erlangte die Hahn Gruppe unterjährig die Beherrschung an den folgenden als geschlossene Immobilienfonds konzipierten Gesellschaften (jeweiliger Sitz der Gesellschaft ist Bergisch Gladbach), welche im Rahmen der Voll-

konsolidierung somit erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen wurden:

- SB-Warenhaus Kitzingen GbR
- Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Lauingen II GmbH & Co. KG
- Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach Beteiligungs GmbH & Co. KG

Die beiden erstgenannten Gesellschaften beinhalten jeweils eine großflächige Einzelhandelsimmobilie, welche für den Vertrieb vorgesehen ist. Die Gesellschaft Lauingen II GmbH & Co. KG beinhaltet vier aufschiebend bedingte Grundstückskaufverträge, welche als Projektentwicklung im Hinblick auf eine großflächige Einzelhandelsimmobilie genutzt werden sollen. Die zuletzt aufgeführte Gesellschaft ist eine reine Holding-Gesellschaft welche wiederum Anteile an zwei Immobilienfonds hält.

Sukzessive Zu-/Abgänge

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde die Beherrschung durch sukzessiven Anteilserwerb über die Gesellschaften Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG, Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG sowie Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG erlangt. Die Anteile an den Gesellschaften wurden im Wege der Platzierung als Investmentvermögen an externe Anleger veräußert, welches den Verlust der Beherrschung und die jeweilige Entkonsolidierung zur Folge hatte.

Im Geschäftsjahr 2016 sind die Gesellschaften Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co. KG sowie Hahn Grundbesitz Landstuhl GmbH & Co. KG (vormals: Hahn Grundbesitz Haltern GmbH & Co. KG), welche über keinen operativen Geschäftsbetrieb verfügten, infolge der Anwachsung durch Austritt des Kommanditisten HAHN Beteiligungsholding GmbH auf ihre direkte Mutter- und gleichzeitige Komplementärgesellschaft mit sämtlichen Vermögenswerten und Schulden übergegangen. Die jeweiligen Komplementärgesellschaften werden nicht von der Hahn AG beherrscht.

Immobilienfonds – at Equity

Zugänge

Durch zusätzliche Anteilserwerbe wurde bei den folgenden Gesellschaften (jeweiliger Sitz der Gesellschaft ist Bergisch Gladbach) maßgeblicher Einfluss erlangt:

- Kaufpark Uchte GbR
- SB-Warenhaus Aalen GbR
- Hahn EKZ Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG
- Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG

Bei allen Gesellschaften handelt es sich um von der Hahn Gruppe aufgelegte geschlossene Immobilienfonds mit großflächigen Einzelhandelsimmobilien.

Sukzessive Zu-/Abgänge

Im Rahmen von unterjährigen Anteilskäufen wurde bei den Gesellschaften SB-Warenhaus Hannover GbR und Baumarkt Neuwied GbR maßgeblicher Einfluss erlangt. Die in der erstgenannten Objektgesellschaft enthaltene Liegenschaft in Hannover wurde mit Kaufvertrag vom 20. Dezember 2016 und Übergang von Nutzen und Lasten Anfang 2017 veräußert. Die Anteile wurden zum Stichtag nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert umqualifiziert. Die Anteile an der Gesellschaft Baumarkt Neuwied GbR wurden Ende 2016 veräußert, sodass der maßgebliche Einfluss verlustig wurde.

Die Abgänge beziehen sich u. a. auf die nun im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogene Gesellschaft SB-Warenhaus Kitzingen GbR, über welche durch sukzessiven Anteilserwerb die Beherrschung unterjährig erlangt worden ist.

in TEUR

Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen

	31.12.2016	31.12.2015
Summe der langfristigen Vermögenswerte	237	370
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	253	50
Summe der kurzfristigen Schulden	-411	-354
Summe des Eigenkapitals	79	66
Anteil des Konzerns	50 %	50 %
Buchwert der Beteiligungen	40	33

Erlöse und Ergebnis der Gemeinschaftsunternehmen

Summe der Umsatzerlöse	1	0
Summe der sonstigen betrieblichen Erträge	0	81
Summe der Verwaltungskosten	-17	-50
Summe des Finanzergebnisses (inklusive Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss am Fondsergebnis)	-33	-33
Summe der Abschreibungen	-97	0
Summe des Ergebnisses vor Steuern	-147	-2
Summe der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	-2
Summe des Ergebnisses aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-147	-4
Anteil des Konzerns am Ergebnis	-73	-2
Sonstige Informationen		
Summe der Zahlungsmittel und Zahlungsäquivalente	227	42

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Das aus der Hahn Gruppe und einem weiteren Investor bestehende Joint Venture, welches jeweils die Beteiligung an der OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande, vorsah, wurde mit der Übertragung der Anteile an dieser Gesellschaft an einen institutionellen Investor in 2015 beendet. Infolge des Abschlusses der Transaktion befindet sich die Gesellschaft OMEGA Management Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande, in Liquidation und beinhaltet somit keine Vermögens- und Schuldposition, welche für den Konzernabschluss der Hahn Gruppe von Belang sind.

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligung der Hahn Gruppe an den verbleibenden Gemeinschaftsunternehmen:

Für die Anteile an den Gemeinschaftsunternehmen liegt kein notierter Marktpreis vor, sodass diese Angabe entfällt. Siehe weitere Ausführungen zu den Gemeinschaftsunternehmen unter VII. [5] sowie VIII. [18].

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die Beteiligung der Hahn Gruppe an den assoziierten Unternehmen:

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	67.444	36.676
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	3.184	826
Summe der langfristigen Schulden	-33.470	-23.518
Summe der kurzfristigen Schulden	-8.137	-1.616
Summe des Eigenkapitals	29.021	12.368
Anteil des Konzerns	20,1 % bis 50,0 %	20,1 % bis 50,0 %
Buchwert der Beteiligungen	8.479	4.797
Erlöse und Ergebnis der assoziierten Unternehmen		
Summe der Umsatzerlöse	6.057	3.289
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	5.768	1.126
Anteil des Konzerns	1.507	36

Für die Anteile an den assoziierten Unternehmen liegt kein notierter Marktpreis vor, sodass diese Angabe entfällt. Die assoziierten Unternehmen sind für die Hahn Gruppe nicht wesentlich, sodass sonstige Informationen ebenfalls entfallen. Siehe weitere Ausführungen zu den assoziierten Unternehmen unter VII. [5] sowie VIII. [18].

Gemeinschaftliche Tätigkeit

Abgänge

Aus dem Abgang der OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht/ Niederlande, und der damit in Verbindung stehenden Abwicklung der Transaktion wurde in 2015 eine gemeinschaftliche Tätigkeit der beiden Joint-Venture-Partner als Verkäufer begründet. Diese Tätigkeit der Verkäufer bezieht sich im Wesentlichen auf gewährte Vermietungsgarantien sowie durchzuführende Instandhaltungsmaßnahmen in Bezug auf das veräußerte Einzelhandelsportfolio.

Nachfolgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen über die gemeinschaftlichen Tätigkeiten der Hahn Gruppe:

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Vermögenswerte und Schulden der gemeinschaftlichen Tätigkeit		
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	2.758	4.629
Summe der kurzfristigen Schulden	-4.866	-6.638
Summe des Eigenkapitals	-2.108	-2.009
Anteil des Konzerns	47,313 %	47,313 %
Anteiliges Reinvermögen	-997	-951
Erlöse und Ergebnis der gemeinschaftlichen Tätigkeit		
Umsatzerlöse	222	2.004
Umsatzkosten	-45	-4.070
Summe des Finanzergebnisses	0	57
Summe des Ergebnisses vor Steuern	177	-2.009
Anteil des Konzerns am Ergebnis	84	-951
Sonstige Informationen		
Summe der Zahlungsmittel und Zahlungäquivalente*	2.061	2.814

* Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden in dem vorliegenden Konzernabschluss unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Nur zusammen mit dem Joint-Venture-Partner kann über die Liquidität verfügt werden.

VII. Erläuterungen zur Konzerngesamtergebnisrechnung

[1] Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

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

	2016	2015
in TEUR		
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien		
→ Privatkundenbereich	55.101	45.202
→ Institutioneller Bereich	6.365	1.446
Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen	4.025	2.816
Eigenkapitalbeschaffung	1.827	2.127
Konzeptionsgebühren	1.651	2.273
Umsatzerlöse	68.969	53.864
Aufwand aus Immobilienverkäufen		
→ Privatkundenbereich	-51.600	-45.311
→ Institutioneller Bereich	-3.216	0
Aufwand aus Zweitmarkttransaktionen	-3.619	-2.340
Verkaufsprovisionen	-1.696	-1.761
Prospektierungskosten	-159	-83
Aufwendungen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	-60.290	-49.495
Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien gesamt	8.679	4.369

Die Objekte in Herzogenrath (21.888 TEUR), Weinheim (18.632 TEUR) und Bonn (14.559 TEUR) wurden für den Privatkundenbereich im Geschäftsjahr 2016 erworben und vollständig bzw. mehrheitlich an private Investoren platziert. Den Erlösen stehen die entsprechenden Buchwerte der Immobilien aus dem Abgang gegenüber.

Im Geschäftsjahr wurden die nachfolgenden Transaktionen für den institutionellen Bereich getätigt:

Für zwei von der Hahn Gruppe emittierte Investmentvermögen für professionelle und semi-professionelle Anleger wurden Objekte in Lahr, Langenselbold und Essen von Dritten akquiriert sowie drei weitere Objekte in Kirchen, Bad Soden-Salmünster und Gummersbach, welche aus dem bereits vorhandenen Verwaltungsbestand der Hahn Gruppe resultieren. Die Gesamtakquisitionsgebühren

belaufen sich auf 2.232 TEUR. Darin ebenfalls enthalten sind Gebühren für die Anbindung eines aus sieben Liegenschaften bestehenden Baumarktportfolios für einen professionellen Anleger.

Für das von der Hahn Gruppe konzipierte Sondervermögen HAHN German Retail Fund II mit einem angestrebten maximalen Ziel-Brutto-Fondsvolumen von bis zu 500 Mio. Euro wurden drei Objekte in Bad Zwischenahn, Hannover und Kaiserslautern akquiriert. Die Objekte befinden sich bereits im Verwaltungsvermögen der Hahn Gruppe.

Es wurden Anteile an einer als Co-Investment etablierten Gesellschaft veräußert. Dies führte zu einem Erlös von 3.714 TEUR, welchem nahezu in gleicher Größenordnung die abgehenden Buchwerte gegenüberstanden.

Die Erlöse aus Zweitmarkttransaktionen betreffen den Verkauf von Minderheitsanteilen an diversen Immobilienfonds. Diesen Erlösen steht in weitgehend vergleichbarer Größenordnung der Buchwert aus dem Abgang der Anteile gegenüber.

Die Position Buchwert der veräußerten Immobilien und Gesellschaftsanteile beinhaltet die bei der Veräußerung der mehrheitlichen Anteile an Immobilienfonds in Zusammenhang stehenden Buchwerte der Immobilien sowie damit in Verbindung stehende sonstige Aktiva, welche zuvor aufgrund der Beherrschung vollständig in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen worden sind und im Rahmen der Platzierung auf die Anleger übertragen worden sind.

[2] Umsatzerlöse aus Managementgebühren

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

in TEUR	2016	2015
Property Management	4.410	4.601
Fonds Management	3.730	3.301
Center Management	3.446	658
Mietvermittlung	1.858	2.952
Portfolio Management	1.041	595
Finanzierungsvermittlung	284	371
Geschäftsführungsvergütung	181	220
Treuhandgebühren	15	4
	14.964	12.702

Die Gebühren für Property Management beinhalten die kaufmännische und technische Dienstleistung an den betreuten Immobilien.

Der Anstieg der Gebühren aus dem Bereich des Fonds Managements ist zum einen auf die Vollplatzierung des institutionellen Vehikels FCP und den damit einhergehenden Anstieg des verwalteten Vermögens zurückzuführen. Das verwaltete Vermögen im Privatkundensegment ist ebenfalls angestiegen, wobei die Erlöse aus der Verwaltung sich in den Portfolio-Managementgebühren niederschlagen.

Die Gebühren aus dem Bereich des Center Managements sind weitgehend auf den Erwerb einer Unternehmensgruppe zurückzuführen, welche sich auf diesen Bereich spezialisiert hat und neben nachhaltigen Verwaltungserlösen ebenfalls projektbezogene Erlöse in diesem Bereich generiert.

Die Erlöse aus Mietvermittlung beinhalten die Leistungen des Asset Managements, welchen der Neuabschluss als auch die Verlängerung von Mietverträgen von über 93.000 m² Mietfläche zugrunde liegt. Die Mietvermittlung steht im direkten Zusammenhang mit neu abzuschließenden als auch zu verlängernden Mietverträgen, sodass diese Position Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen kann.

Der Anstieg der Portfolio-Managementgebühren ist weitgehend auf das erhöhte zu betreuende Immobilienvermögen im regulierten institutionellen und Privatkundenbereich zurückzuführen und basiert auf dem nachhaltig zu verwaltenden Vermögen.

Die Verlängerung als auch der Neuabschluss von Finanzierungen für Investmentvermögen stellen die Grundlage für die Gebühren der Finanzierungsvermittlung dar und unterliegen demnach Schwankungen im Vergleich zu der Vorjahresperiode.

[3] Sonstige Umsatzerlöse

	2016	2015
in TEUR		
Mieterlöse	3.312	1.655
Projektentwicklungsgebühren	103	241
Übrige sonstige Erlöse	774	323
	4.189	2.219

Der Anstieg der Mieterlöse ist im Wesentlichen auf die unterjährige Haltephase der Objekte in Weinheim, Kitzingen und Herzogenrath zurückzuführen. Demgegenüber stehen die Objektbetriebskosten sowie Kosten der Objektfinanzierung, die während der Haltedauer angefallen sind.

Die Projektentwicklungsgebühren resultieren im Wesentlichen aus der Betreuung der Revitalisierung des Standortes Lübeck.

Die übrigen sonstigen Erlöse betreffen weitestgehend an Fonds weiterberechnete Kosten für Due Diligence, Immobiliengutachten sowie sonstige weiterzubelastende Verwaltungsaufwendungen.

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

Die Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen bilden die Fortschreibung der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals der entsprechenden Beteiligungen ab.

Wesentlicher Grund für den Rückgang der Ergebnisse an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ist der Wegfall des Ergebnisbeitrags in Höhe von 1.867 TEUR des RREBO-JV bedingt durch den Abverkauf dieser Beteiligung zum 30. Oktober 2015.

[5] Erträge aus Ausschüttungen

Die Erträge aus Ausschüttungen resultieren im Wesentlichen aus der Beteiligung an den institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund sowie MEAG German SuperStores.

Darüber hinaus betreffen die Ausschüttungen die mittelfristig angebotenen strategischen Minderheitsanteile aus diversen Zweitmarkttransaktionen.

[6] Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 1.344 TEUR (Vorjahr: 786 TEUR) bestehen im Wesentlichen aus Erträgen aus Zuschreibungen von 450 TEUR (Vorjahr: 269 TEUR). Die Zuschreibungen betreffen vor allem die Neubewertung der Anteile an SB-Warenhaus Oer-Erkenschwick GbR und Verbrauchermarkt Bad Zwischenahn GbR zum Bilanzstichtag.

Die Position war im Vorjahr darüber hinaus durch die Auflösung einer Rückstellung für die Anmietung einer bislang nicht genutzten Bürofläche geprägt, welche nun durch die Mitarbeiter des Property Managements genutzt werden.

[7] Sonstiger Materialaufwand

	2016	2015
in TEUR		
Fremdleistung Projekte	1.804	248
Objektbetreuungskosten	940	1.169
Gewährleistung und Garantien	536	190
Beratungskosten	482	6
Reparatur und Instandhaltung	435	346
Objektbetriebskosten	281	221
Wertberichtigung auf Gesellschaftsanteile	124	581
Übrige	63	113
	4.665	2.874

Der Anstieg der Position Fremdleistung Projekte ist weitgehend auf die Ausweitung des Bereiches Center Management zurückzuführen. Es handelt sich hierbei um Allgemein- bzw. Büroflächen in Shopping-Centern, welche angemietet und weitervermietet werden. Diesem Anstieg stehen entsprechende Erlöse aus Center Management sowie aus Mieten gegenüber.

Die Objektbetreuungskosten resultieren im Wesentlichen aus von Dritten erbrachten Verwaltungsleistungen. Durch den Ausbau des Bereiches Property Management konnten diese Kosten an Konzernfremde reduziert werden, welches weitgehend mit gestiegenen Personalkosten in diesem Bereich einhergeht.

Die Position der Gewährleistungen und Garantien beinhaltet vor allem die Zuführung von nachträglichen Kaufpreisanpassungen im Hinblick auf zu erstattende Steuern (301 TEUR) sowie darüber hinaus von der Hahn Gruppe zu erstattende Ausbaurkosten für ein Objekt in Hessen (190 TEUR).

Die angefallenen Beratungskosten resultieren weitgehend aus den erhaltenen Dienstleistungen im Bereich des Facility Management Controllings, welches in einem direkten Zusammenhang mit den Erlösen aus dem Bereich des Property Managements in Verbindung steht.

Innerhalb der erhöhten Aufwendungen für Reparaturen und Instandhaltung sind weitgehend Projektkosten zur Revitalisierung des Objektes in Weinheim enthalten, welches zum Jahresende als Investmentvermögen für Privatkunden aufgelegt worden ist.

Die Haltephase der Objekte in Weinheim, Herzogenrath und Kitzingen bringt eine Erhöhung der Objektbetriebskosten mit sich, welches einhergeht mit gestiegenen Mieterlösen sowie Finanzaufwendungen.

[8] Personalaufwand

	2016	2015
in TEUR		
Gehälter	9.959	6.764
Sozialabgaben	1.272	868
	11.231	7.632

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 119 Mitarbeiter (Vorjahr: 77 Mitarbeiter) im Konzern beschäftigt. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die erstmalige Einbeziehung der Unternehmensgruppe zurückzuführen, welche sich auf das Center Management spezialisiert hat (33 Mitarbeiter). Darüber hinaus wurde der Bereich des Property Managements weiter ausgebaut, sodass damit einhergehend der Personaleinsatz gestiegen ist.

Im Berichtsjahr wurden 1.003 TEUR (Vorjahr: 815 TEUR) Rentenversicherungsbeiträge gezahlt, davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 507 TEUR (Vorjahr: 409 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

Im Geschäftsjahr 2016 sind der Hahn Gruppe im Rahmen von Beendigungen von Arbeitsverhältnissen mit Arbeitnehmern, die nicht Organe der Hahn AG gewesen sind, Aufwendungen aus der Freistellung und Abfindung in Höhe von 4 TEUR (Vorjahr: 25 TEUR) entstanden.

Die im Rahmen des Erwerbs der Unternehmensgruppe in Oberhausen im Anteilskaufvertrag fixierte bedingte Gegenleistung, welche an die Erreichung von bestimmten Ergebniszielen gekoppelt ist, wird als laufender Personalaufwand berücksichtigt und beläuft sich im Berichtsjahr auf 84 TEUR.

[9] Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen beinhalten neben den mit dem Vorjahr vergleichbaren Abschreibungen die im laufenden Geschäftsjahr erstmalig entstandenen Abschreibungen der bei der Übernahme der Beherrschung der Unternehmensgruppe in Oberhausen identifizierten befristeten und unbefristeten immateriellen Vermögenswerte in Form der bestehenden bzw. übernommenen Rahmenverträge in Höhe von 143 TEUR.

[10] Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2016	2015
in TEUR		
Rechts- und Beratungskosten	1.585	1.269
Miet- und Leasingaufwendungen	1.014	733
KFZ-Kosten	782	537
Nicht abziehbare Vorsteuer	591	520
EDV-Aufwendungen	222	277
Vertriebsaufwendungen	409	390
Versicherungen und Beiträge	339	271
Porto, Telefon und Bürobedarf	229	167
Aufsichtsratsvergütung	191	210
Personalbeschaffung	173	136
Reisekosten	140	87
Reparaturen, Instandhaltungen und Betriebsbedarf	124	68
Energie- und sonstige Raumkosten	104	112
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	103	87
Lizenzgebühren	97	86
Abschreibung	40	19
Wertberichtigungen auf Forderungen und Forderungsverluste	23	158
Nebenkosten des Geldverkehrs	19	30
Spenden	0	15
Übrige sonstige Aufwendungen	823	278
	7.008	5.450

Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten steht weitgehend in einem direkten Zusammenhang mit der Ausweitung des Geschäftsmodells sowie der Erhöhung des verwalteten Vermögens.

In den Miet- und Leasingaufwendungen sind u. a. Aufwendungen für Untermietverhältnisse in Oberhausen enthalten, welchen entsprechende Mieterlöse gegenüberstehen.

Im Zuge der Ausweitung der Bereiche Center und Property Management stiegen die allgemeinen Aufwandspositionen, wie bspw. KFZ-Kosten, Vertriebsaufwendungen, EDV-Aufwendungen, Reisekosten sowie Aufwendungen für Personalbeschaffung.

Die übrigen sonstigen Aufwendungen beinhalten weitgehend geleistete Erstattungen aufgrund von Vermietungsgarantien sowie Kosten für Aufsichtsorgane von Tochterunternehmen.

[11] Finanzerträge

Die Finanzerträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus an Immobilienfonds sowie an Dritte begebenen Darlehen.

[12] Finanzaufwendungen

	2016	2015
in TEUR		
Zinsen	3.318	3.897
Abschreibungen Finanzanlagen	205	223
	3.523	4.120

Die Finanzaufwendungen resultieren u. a. aus der objekt- bzw. zweckgebundenen Fremdkapitalfinanzierung der Objekte Weinheim, Herzogenrath sowie Kitzingen.

Die im Rahmen der Anwendung der Effektivzinsmethode entstandenen Aufwendungen belaufen sich auf 126 TEUR (Vorjahr: 261 TEUR). Die Zinsen für diverse Rückstellungen belaufen sich auf 144 TEUR (Vorjahr: 100 TEUR).

Im Geschäftsjahr wurden Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von 205 TEUR (Vorjahr: 223 TEUR) vorgenommen, welche diverse Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds betreffen.

[13] Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

	2016	2015
in TEUR		
Tatsächlicher Steueraufwand	880	284
Latenter Steueraufwand	1.535	671
	2.415	955

Der latente Steueraufwand beinhaltet die Veränderung der aktiven latenten Steuern auf gewerbe- und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge (Aufwand) in Höhe von 217 TEUR (Vorjahr: 311 TEUR). Des Weiteren wird ein latenter Steueraufwand in Höhe von insgesamt 1.318 TEUR (Vorjahr: 360 TEUR) für temporäre Differenzen erfasst.

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

	2016	2015
in TEUR		
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.504	5.833
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
Erwarteter Steueraufwand	2.076	1.862
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	-39	-25
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	40	47
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	169	16
At-Equity-Bewertung, steuerfrei gem. § 8b KStG	1	0
Steuerfreie Gewinnausschüttungen	-3	0
Veräußerungsgewinne, -verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	138	-883
Unterschiedliche Abzinsungssätze bei Beteiligungen	-13	0
Unterlassene Aktivierung latenter Steuer auf steuerliche Verluste	33	36
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	0	-105
Sonstige Effekte	13	7
Steueraufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung	2.415	955

Bei den in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer in Höhe von 15 Prozent (Vorjahr 15 Prozent) sowie ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 Prozent der geschuldeten Körperschaftsteuer an. Zusätzlich unterliegen diese Gesellschaften sowie Tochterunternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft, welche gewerbliche Einkünfte erzielen, der Gewerbesteuer. Für den steuerlichen Veranlagungszeitraum 2016 beträgt die Gewerbesteuer bei einem Hebesatz von 460 Prozent regelmäßig 16,10 Prozent.

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

[14] Sonstiges Ergebnis

	2016	2015
in TEUR		
In der laufenden Periode entstandene Gewinne	2.281	1.490
Umgliederungsbeträge in das Periodenergebnis	0	-789
	2.281	701

VIII. Erläuterungen zur Konzernbilanz

[15] Sachanlagen

in TEUR

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

	31.12.2016	31.12.2015
Technische Anlagen und Maschinen	18	0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.304	718
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	9	9
	1.331	727

in TEUR

Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten

	2016	2015
Stand 01.01.	2.232	1.970
Zugänge	889	262
Abgänge	-25	0
Stand 31.12.	3.096	2.232

Abschreibungen

Stand 01.01.	1.505	1.313
Zugänge	260	192
Stand 31.12.	1.765	1.505

Nettobuchwerte per

31.12.2016	1.331	
31.12.2015		727

Die Zugänge in den Sachanlagen resultieren im Wesentlichen aus Anschaffungen für Büro- und Geschäftsausstattungen sowie Ein- und Umbauten für die Büroimmobilie im Rahmen der Ausweitung des Geschäftsfeldes Property Management.

[16] Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes wurde anhand des Bodenrichtwertes ermittelt und liegt bei 60 Euro pro m². Dies führt bei einer Grundstücksfläche von 9.845 m², unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlages von 20 Prozent, zu einem Wert in Höhe von 473 TEUR (unverändert zum Vorjahr).

Es handelt sich um eine Bewertungshierarchie der Stufe 3 gemäß IFRS 13.72.

[17] Immaterielle Vermögenswerte

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Software	144	206
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	6	9
Befristete Rahmenverträge	38	0
Unbefristete Rahmenverträge	1.471	0
Geschäfts- oder Firmenwert	1.430	0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	20	1
	3.109	216

Die Zugänge der immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Berichtsjahr im Wesentlichen zum einen den Geschäfts- oder Firmenwert, welcher durch die Erlangung der Beherrschung über die Unternehmensgruppe, bestehend aus der „RME Asset“ und „RME Shopping“, in Oberhausen als Residualgröße zwischen den übernommenen identifizierten Vermögenswerten und Schulden und der geleisteten Gegenleistung entstanden ist.

Im Rahmen des Unternehmenszusammenschlusses sind weiterhin zum Zeitpunkt der Transaktion die übernommenen Rahmenverträge als immaterielle Vermögenswerte in Gestalt von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten identifiziert worden. Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten den diskontierten Rohertrag der jeweiligen Rahmenverträge aus dem Bereich der Dienstleistung des Center Managements sowie Opportunitäten für die Hahn Gruppe, welche sich aus Synergien aus der gemeinsamen künftigen Entwicklung der Bereiche ergeben. Die den übernommenen Rahmenverträgen zugrunde liegende Laufzeiten, bei unbefristeten Verträgen wurden 15 Jahre angenommen, dienen als Anhaltspunkt einer planmäßigen Wertminderung über die entsprechende Laufzeit. Die zugrunde liegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rohertrag wird jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests hinterfragt, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert weiterhin decken. Der Aufwand aus (bisher planmäßiger) Wertminderung belief sich im Berichtsjahr auf 143 TEUR.

Der darüber hinaus den Synergien zugeordnete Betrag wird mindestens einmal im Jahr auf Werthaltigkeit getestet und entsprechend angepasst. Der zum Bilanzstichtag gemäß IAS 36 durchgeführte Impairment Test basiert auf den mittelfristigen Planwerten der übernommenen Unternehmensgruppe. Im Rahmen des Impairment Tests werden die Cashflows aus den neuen Rahmenverträgen im Bereich des Center Management zugrunde gelegt, welche die zukünftige Ertragschancen und somit die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwertes widerspiegeln. Zum Bilanzstichtag wurden keine wesentlichen Änderungen bei den Annahmen ersichtlich, welche bereits bei der Kaufpreisallokation herangezogen wurden. Demnach hat sich im Geschäftsjahr kein Wertberichtigungsbedarf ergeben.

[18] Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

	Gemeinschafts- unternehmen 2016	Assoziierte Unternehmen 2016	Gemeinschafts- unternehmen 2015	Assoziierte Unternehmen 2015
in TEUR				
Stand 01.01.	33	4.797	29.974	1.616
Zugänge	0	10.190	0	3.145
Unterschiedsbetrag aus Erstkonsolidierung	0	0	0	-80
Gewinn at Equity	0	1.765	1.867	281
Verlust at Equity	-25	-2	-3	0
Abgänge	-1	-7.269	-31.805	0
Ausschüttungen	0	-1.002	0	-165
Stand 31.12.	7	8.479	33	4.797
	8.486		4.830	

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Die im Vorjahr ausgewiesenen Gemeinschaftsunternehmen OMEGA Management Netherlands B.V., Maastricht/Niederlande, befindet sich nach Abschluss der ebenfalls im Vorjahr stattgefundenen Transaktion im Hinblick auf den Abverkauf eines Einzelhandelsportfolios aufgrund der Einstellung der operativen Tätigkeit in Liquidation.

Die für eine geplante Projektentwicklung in Heiligenhaus genutzte Gesellschaft Procom Et Hahn Objekt Heiligenhaus GmbH & Co. KG, Hamburg, als auch deren Komplementärin Procom Et Hahn Verwaltungs-GmbH, Hamburg, wird nach der Einstellung des Projektes und der damit einhergehenden Tätigkeit nicht mehr operativ betrieben und befindet sich in der gesellschaftsrechtlichen Abwicklung.

Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Zugänge beziehen sich vor allem auf den Erwerb strategischer Beteiligungen an Objektgesellschaften, bei welchen aufgrund der Höhe der erworbenen Anteile ein maßgeblicher Einfluss vorliegt.

Die Abgänge sind wiederum auf die Erhöhung des maßgeblichen Einflusses durch Anteilskäufe zurückzuführen, sodass die Beherrschung erlangt worden ist und die jeweilige Beteiligung im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogen wurde.

[19] Forderungen gegen nahestehende Personen

In dieser Position sind im Wesentlichen Forderungen aufgrund ausgereicherter Darlehen enthalten, welche unter X. Punkt 1 näher erläutert werden.

[20] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, langfristig

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Anteile an geschlossenen Immobilienfonds		
HAHN FCP-FIS - German Retail Fund	13.058	12.870
MEAG German SuperStores	4.755	4.584
Sonstige Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	26.394	22.461
Beteiligungen	15	57
Geleistete Anzahlungen auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	664	1.081
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	668	797
	45.554	41.850

Die Position der „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds“ beinhaltet die Anteile an den beiden institutionellen Fonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund (3,81 Prozent) sowie MEAG German SuperStores (2,24 Prozent) sowie darüber hinaus diverse Minderheitsanteile an geschlossenen Immobilienfonds. Die beiden erstgenannten Anteile sind zusätzlich zu weiteren Minderheitsanteilen im Rahmen der Auflage der Unternehmensanleihe verpfändet worden.

Die Zunahme der sonstigen Anteile an geschlossenen Immobilienfonds spiegelt weitgehend die langfristige Beteiligung der Hahn Gruppe als Co-Investor bei selbst initiierten Investmentvermögen wider.

[21] Latente Steueransprüche / Latente Steuerverbindlichkeiten

	Aktive latente Steuern zum 31.12.2016	Passive latente Steuern zum 31.12.2016	Aktive latente Steuern zum 31.12.2015	Passive latente Steuern zum 31.12.2015
in TEUR				
Langfristige Vermögenswerte				
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	32	0	0
Geschäfts- oder Firmenwert	0	480	0	0
Anteile an assoziierten Unternehmen	98	385	135	204
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	220	4.076	419	2.628
Kurzfristige Vermögenswerte				
Gesellschaftsanteile	602	793	441	447
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	240	0	0
Langfristige Schulden				
Rückstellungen	0	15	0	36
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0
Kurzfristige Schulden				
Rückstellungen	72	0	75	0
Summe temporärer Differenzen	992	6.021	1.070	3.315
Verlustvorträge	1.199	0	1.414	0
Gesamt / Bilanzansatz	2.191	6.021	2.484	3.315

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

Latente Steuern werden auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 70 TEUR (Vorjahr: 753 TEUR) und auf körperschaft-

steuerliche Verlustvorträge in Höhe von 7.502 TEUR (Vorjahr: 8.004 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 2.298 TEUR (Vorjahr: 2.897 TEUR) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 10.122 TEUR (Vorjahr: 10.676 TEUR).

Erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste passive latente Steuern entfallen mit 1.535 TEUR (Vorjahr: 555 TEUR) auf Anteile an geschlossenen Immobilienfonds, welche unter den Vorräten ausgewiesen sind.

[22] Vorratsimmobilien

Die Einzelhandelsimmobilien in Herzogenrath und Weinheim wurden unterjährig durch die Hahn Gruppe gekauft und führten im Rahmen der jeweils vollständigen Abwicklung der Fonds zu einem entsprechenden Abgang von 21.576 TEUR für Herzogenrath sowie 15.611 TEUR für Weinheim. Die Immobilie in Bonn-Beuel führte zu einem Zu- und Abgang in Höhe von 14.599 TEUR.

Die Position beinhaltet weiterhin eine zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger bestimmte Immobilie in Braunschweig und Kitzingen sowie in Bergisch Gladbach. Für die letztgenannte Immobilie wurde am 3. November 2016 ein Kaufvertrag über die Anteile an dieser Gesellschaft und somit den Abgang der Immobilie aus Konzernsicht unterzeichnet. Dieser sieht mehrere aufschiebende Bedingungen vor, welche annahmegemäß im Geschäftsjahr 2017 eintreten werden und den Übergang von Nutzen und Lasten herbeiführen.

Eine ergebniswirksame Wertminderung von Vorratsimmobilien hat es in der Berichtsperiode analog dem Vorjahr nicht gegeben.

[23] Gesellschaftsanteile

Die Position enthält Anteile an zur Veräußerung bestimmten geschlossenen Immobilienfonds, wobei es sich ausschließlich um Minderheitsanteile handelt. Bei dem größten Zugang handelt es sich um Anteile an einem Fonds mit Liegenschaften in Nordhorn und Offenbach, welche kurzfristig weiterveräußert werden.

[24] Geleistete Anzahlungen auf Vorratsimmobilien und Gesellschaftsanteile

Die zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen stehen in einem direkten Zusammenhang mit dem Erwerb weiterer kurzfristig zu haltender Minderheitenanteile.

Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen in Höhe von 1.534 TEUR für vier Grundstücke in Lauingen, welche für die Projektentwicklung einer großflächigen Handelsimmobilie vorgesehen sind. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist u. a. an den Erhalt der bestandskräftigen Baugenehmigung gekoppelt, welche für das Geschäftsjahr 2017 vorgesehen ist. Im Weiteren sind Anzahlungen für den Erwerb einer Immobilie in Rothenburg ob der Tauber in Höhe von 2.283 TEUR geleistet worden. Der Übergang der Immobilie erfolgte mit einem Gesamtkaufpreis in Höhe von 22.020 TEUR Anfang Januar 2017.

[25] Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	3.338	7.104
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-83	-89
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.255	7.015

Zum 31. Dezember 2016 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	3.255	7.015
→ davon nicht überfällig	2.405	926
→ davon überfällig	850	6.089
→ bis 3 Monate	820	6.089
→ über 1 Jahr	30	0

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen abgegrenzte Forderungen aus Mietvermittlungen sowie ausstehenden Verwaltungsgebühren, welche kurz nach dem Stichtag durch Zahlungseingang ausgeglichen wurden.

[26] Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	3.163	3.371
Forderungen gegen die HAHN-Holding GmbH, deren Gesellschafter bzw. von ihnen beherrschte Gesellschaften	94	45
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	3.257	3.416
Wertberichtigung auf Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	-2.451	-2.451
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	806	965

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

Die ausgewiesenen Wertberichtigungen auf Forderungen beinhalten Ansprüche gegen Objektgesellschaften, deren momentanes Reinvermögen nicht mehr zum Ausgleich der offenen Positionen ausreicht.

[27] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Forderungen gegen Fonds	5.556	4.780
Verfügungsbeschränkte liquide Mittel	975	1.331
Ausstehende Ausschüttungen	846	859
Darlehen an Geschäftspartner	9	750
Ausstehende Kaufpreiszahlungen	0	92
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	435	174
Wertberichtigungen	-453	-521
	7.368	7.465

Die Forderungen gegen Fonds resultieren im Wesentlichen aus stichtagsnahen Abrechnungen aufgrund von Akquisitionsgebühren für die Vermittlung von Immobilien.

Bei dem unter der Position Verfügungsbeschränkte liquide Mittel ausgewiesenen Sachverhalt handelt es sich um den anteiligen Ausweis der liquiden Mittel aus der gemeinschaftlichen Tätigkeit, welche im Wege der Abwicklung des Abverkaufs der Beteiligung in Form des RREBO-JV entstanden ist. Die liquiden Mittel können ausschließlich in Abstimmung mit dem JV-Partner genutzt werden und sind demnach hinsichtlich der Verfügung als beschränkt einzustufen.

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

[28] Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände von 21.604 TEUR (Vorjahr: 11.760 TEUR).

Weiterhin werden in dieser Position liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen der Anleiheemission verpfändeten Dividendenaus-schüttungen, welche für die Kuponbezahlung zweckbestimmt sind. Der Stand des Kontos beläuft sich zum Stichtag auf 1.239 TEUR (Vorjahr: 476 TEUR), wohingegen die halbjährliche Kuponzahlung wie im Vorjahr 625 TEUR beträgt.

Weiterhin ist ein Betrag von 500 TEUR (Vorjahr: 750 TEUR) aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalver-waltungsgesellschaft der Hahn Gruppe gebunden.

[29] Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Es handelt sich um Anteile an einem geschlossenen Immobilien-fonds, dessen Liegenschaft in Hannover mit Kaufvertrag vom 20. Dezember 2016 und Übergang von Nutzen und Lasten Ende Januar 2017 veräußert worden ist. Die daraus freiwerdende Liquidität wurde unmittelbar nach der Veräußerung an die Anleger ausge-schüttet sowie der Fonds gesellschaftsrechtlich abgewickelt.

[30] Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt 13.001.430 Euro. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Namen lautenden Namensaktien und ist voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 2016 und 2015 hielt die Gesellschaft keine ei-genen Aktien.

Das durch Beschluss der Hauptversammlung am 6. Juni 2012 ge-schaffene und bisher nicht ausgenutzte genehmigte Kapital 2012, das den Vorstand zur Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft bis zum 5. Juni 2017 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um höchstens 6.500.715,00 Euro ermächtigte, wurde parallel zur Be-schlussfassung der Umwandlung der Inhaberaktien in Namensak-tien gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2016 aufgehoben.

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwick-lung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

Die Kapitalrücklage enthält das Agio aus den Kapitalerhöhungen abzüglich der um die Ertragsteuervorteile verminderten Transak-tionskosten.

Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die von der Hauptversammlung am 25. Mai 2016 beschlossene Dividendenzah-lung in Höhe von 3.250 TEUR wurde kurz nach der Hauptversamm-lung an die Aktionäre ausgezahlt.

Die sonstigen Gewinnrücklagen enthalten die Fair-Value-Änderun-gen der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte sowie die in der Vergangenheit erwirtschafteten Ergebnisse, die bisher weder den Kapitalrücklagen zugeführt noch ausgeschüttet wurden.

[31] Unternehmensanleihe

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat am 10. September 2012 eine Anleihe mit einem Emissionsvolumen von 20 Mio. Euro aus-gegeben. Das Wertpapier hat einen festen jährlichen Kupon von 6,25 Prozent und eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Notierung der Anleihe erfolgt seit dem 22. Januar 2015 am Primärmarkt der Bör-se Düsseldorf (vorher: Mittelstandsmarkt an der Börse Düsseldorf) mit einer Segmentierung nach Zinshöhen. Die mit der Anleihe ver-bundenen Kosten werden nach der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Anleihe verteilt und im Finanzergebnis ausgewiesen.

Zu der Besicherung der Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuld-verschreibungen als auch der laufenden Zinszahlungen wurden Anteile an zwei institutionellen Immobilienfonds sowie Komman-ditanteile an neun Immobilienfonds erstrangig verpfändet. Die verpfändeten Anteile werden zum Bilanzstichtag in Höhe von 22.408 TEUR unter den sonstigen langfristigen finanziellen Ver-mögenswerten bilanziert. Des Weiteren wurde bei Emission eine Barsicherheit in Höhe von 400 TEUR auf ein für die Kuponzahlung verpfändetes Bankkonto hinterlegt. Die Deckungsquote der zum Stichtag bewerteten, als Sicherheiten hinterlegten Anteile beläuft sich auf 112,04 Prozent. Die in diesem Zusammenhang ebenfalls verpfändeten Ausschüttungen belaufen sich 101,06 Prozent der jährlichen Kuponzahlung.

[32] Rückstellungen

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt zusammen:

	01.01.2016	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2016	davon langfristig	Aufzinsungsfaktor (p. a.)
in TEUR							
Mietausgleichsverpflichtung	735	85	0	0	650	475	0,00 %
Belastender Vertrag	305	0	118	0	187	91	1,61 % bis 1,71%
Erstvermietungsgarantie	265	43	0	49	271	32	1,59 % bis 2,07 %
Sonstige Rückstellungen	493	70	0	237	660	22	1,71 %
	1.798	198	118	286	1.768	620	

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt zusammen:

	01.01.2015	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.2015	davon langfristig	Aufzinsungsfaktor (p.a.)
in TEUR							
Mietausgleichsverpflichtung	0	68	0	803	735	431	2,45 %
Belastender Vertrag	434	0	129	0	305	226	3,26 %
Erstvermietungsgarantie	282	43	0	26	265	90	2,82 %
Sonstige Rückstellungen	720	238	220	231	493	20	3,12 %
	1.436	349	349	1.061	1.798	767	

Die unter der Mietausgleichsverpflichtung ausgewiesenen Sachverhalte beinhalten den kurz- und langfristigen Teil der im Rahmen des Abverkaufs des RREBO-JV eingegangenen anteiligen Verpflichtungen. Dieser Position stehen die ausgewiesenen verfügbaren liquiden Mittel (Ausweis unter [27] Sonstige finanzielle Vermögenswerte, kurzfristig) gegenüber, welche zur Begleichung dessen vorgesehen sind.

Bei der Rückstellung aufgrund eines belastenden Vertrages handelt es sich um die künftigen negativen Ergebnisse, die im Zusammenhang mit dem Betreiben eines Parkhauses entstehen. Sie beinhaltet zudem eine potenzielle Zahlungsverpflichtung aus einem passiven Andienungsrecht.

Bei der Erstvermietungsgarantie handelt es sich um eine vertraglich zugesicherte Mindestmiete bei einem im Geschäftsjahr 2011 initiierten Immobilienfonds, welcher eine Mindestmiete bei der Erstvermietung von 13 Euro/m² vorsieht. In der Rückstellung für sonstige Garantien sind diverse Mietgarantien sowie rechtlich nicht verpflichtende, jedoch aus Kulanzgründen zugesagte Kostenübernahmen enthalten.

Die von der Hahn Gruppe übernommene Nebenkostengarantie beinhaltet die im Rahmen einer Fondsinisierung übernommenen Garantien bei einer Überschreitung der Bau- bzw. Nebenkosten.

Die Erhöhung des während der Berichtsperiode aufgrund des Zeitablaufs abgezinsten Betrages und die Auswirkung von Änderungen des Abzinsungssatzes belaufen sich auf 6 TEUR (im Vorjahr: 18 TEUR).

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

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
mit einer Fristigkeit von:		
→ bis 1 Jahr	1.148	1.031
→ 1 bis 3 Jahre	620	725
→ über 3 Jahre	0	42
	1.768	1.798

[33] Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2016	31.12.2015
lang- fristig		variabel	2017	3-Monats-Euribor + 2,2 Marge	2.023 TEUR	2.160 TEUR
	Darlehen*	fest	2019	4,25 %	6.378 TEUR	0 TEUR
kurz- fristig	Kontokorrent	fest	2016	8,15 %	1.794 TEUR	1 TEUR
					8.172 TEUR	1 TEUR
					10.195 TEUR	2.161 TEUR

* Hierbei handelt es sich um eine objektbezogene Fremdfinanzierung in Bezug auf die Vorratsimmobilie Kitzingen. Da die Immobilie planmäßig im Geschäftsjahr 2017 in einen Publikums-AIF eingebracht wird, stellt die Finanzierung aus Konzernsicht ein kurzfristiges Darlehen dar.

Zum 31. Dezember 2016 sind auf Fondsebene Grundschulden auf Immobilien in Höhe von 9.212 TEUR (Vorjahr: 6.212 TEUR) als Sicherheiten für Verbindlichkeiten gegeben worden. Die Buchwerte der Grundstücke betragen 12.895 TEUR (Vorjahr: 2.168 TEUR). Bei den Darlehen ist die Haftung des Konzerns sowie der außenstehenden Gesellschafter des jeweiligen Immobilienfonds auf das jeweilige Fondsvermögen beschränkt.

Weiterhin bestanden zum Stichtag vier Kontokorrentlinien bei Banken, wobei hiervon lediglich eine temporär projektbezogen in Anspruch genommen wurde. Die potenzielle Inanspruchnahme erfolgt mit einer Verzinsung von 8,15 bis 11,00 Prozent. Des Weiteren kann eine Kontokorrentlinie als Terminkredit in Anspruch genommen werden, die mit dem Euribor-Zinssatz zzgl. einer Marge von 1,75 Prozent bzw. bei einer Laufzeit von unter 90 Tagen mit 2,00 Prozent verzinst wird.

Die oben abgebildete kurzfristig über den Stichtag projektbezogen in Anspruch genommene Kontokorrentlinie spiegelt bei den Konditionen die stetig kurzfristige Verfügbarkeit wider und wurde lediglich für wenige Tage in Anspruch genommen.

[34] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, langfristig

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Darlehen	33.079	9.410
Leasingverpflichtungen	189	99
	33.268	9.509

Im März 2016 wurden zwei weitere Darlehen von externen Geschäftspartnern der Hahn Gruppe zur Verfügung gestellt. Die Auszahlung erfolgte in mehreren Tranchen in 2016 und beläuft sich auf jeweils 10 Mio. Euro, bei einer Verzinsung in Höhe von 5,0 Prozent und einer Laufzeit bis Ende 2019. Es besteht die Möglichkeit, die Laufzeit dreimal um jeweils ein Jahr zu verlängern, welches mit einer Zinssatzerhöhung auf 6,0 Prozent verbunden ist. Das Darlehen dient dem mittelfristigen Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios.

Mit Darlehensvertrag vom 18. Juli 2016 wurde der Hahn Gruppe ein Darlehen von einem weiteren Geschäftspartner in Höhe von 4.000 TEUR mit einer Laufzeit bis Ende 2019 gewährt. Die Verzinsung gestaltet sich analog der beiden oben dargestellten Darlehen.

Des Weiteren bestehen langfristige Darlehen von fünf Geschäftspartnern in Höhe von 7.000 TEUR. Diese haben eine Laufzeit bis 30. Juni 2019 bei einer über die Laufzeit gestaffelten Verzinsung von anfänglich 5,0 Prozent ansteigend auf 7,0 Prozent und einer Zweckbindung hinsichtlich des Erwerbs von strategischen Fondsbeteiligungen.

[35] Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beruhen im Wesentlichen aus der laufenden Geschäftstätigkeit.

[36] Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen

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

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	521	421
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	9	10
Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften, deren Gesellschaftern bzw. von ihnen beherrschten Gesellschaften	0	15
	530	446

Die in 2016 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen einerseits die Vergütungen des Aufsichtsrats und andererseits die abgegrenzten Tantiemeansprüche der Vorstände aus den Jahren 2015 sowie 2016.⁷⁹

Der Anspruch auf Auszahlung der Tantieme entsteht für die Mitglieder des Vorstands jeweils wie folgt: Der Anspruch auf 49 Prozent der Tantieme entsteht zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Zahlung fällig. Der verbleibende Teil der Tantieme kommt in voller Höhe nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden

folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) -3 Mio. Euro nicht übersteigt. Trifft dies nicht zu, kommen zwei Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) -4 Mio. Euro nicht übersteigt. Trifft auch dies nicht zu, kommt ein Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) -5 Mio. Euro nicht übersteigt. Dieser Auszahlungsanspruch auf die verbleibende Tantieme entsteht zum 31. März des dritten Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das zweite Folgejahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung fällig.

[37] Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten, kurzfristig

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Kaufpreisanpassung	3.842	3.635
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	1.096	755
Darlehen	1.000	5.000
Ausstehende Eingangsrechnungen	582	948
Verbindlichkeiten für Jahresabschlussarbeiten	279	325
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	85	77
Erhaltene Anzahlung	45	0
Mietgarantien / Ausbaukosten	0	265
Verbindlichkeiten gegenüber Fonds	0	105
Ausstehende Zinsen Rechtsstreit	0	31
Übrige Verbindlichkeiten	101	593
	7.028	11.734

Der in der Position Kaufpreisanpassung abgebildete Sachverhalt bildet den vertraglich zugesicherten Steuerausgleich von zwei niederländischen B.V. ab. Es werden zum einen laufende Belastungen durch die Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag abgegrenzt, zum anderen die zu erwartenden Belastungen aus der Besteuerung von stillen Reserven bei einer potenziellen Umwandlung der Gesellschaften in steuerlich transparente Personengesellschaften.

Der als Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern ausgewiesene Betrag zum Bilanzstichtag betrifft im Wesentlichen nicht in Anspruch genommene Urlaubstage sowie Ansprüche aufgrund von Bonuszahlungen.

[38] Sonstige übrige Verbindlichkeiten

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Steuerverbindlichkeiten in Höhe von 902 TEUR (Vorjahr: 257 TEUR) sowie Verbindlichkeiten aus Beiträgen in Höhe von 32 TEUR (Vorjahr: 25 TEUR).

[39] Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

Kategorien von Finanzinstrumenten

Es liegen die nachfolgenden Kategorien an Finanzinstrumenten im Berichtsjahr mit ihren jeweiligen Buchwerten vor.

	Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte		Kredite und Forderungen		Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte		Finanzielle Schulden (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		Buchwert / maximales Kreditausfallrisiko	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
in TEUR										
Langfristige Vermögenswerte										
Forderungen gegen nahestehende Personen	0	0	2.790	1.686	0	0	0	0	2.790	1.686
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	571	722	44.982	41.128	0	0	45.553	41.850
Kurzfristige Vermögenswerte										
Gesellschaftsanteile	9.456	6.583	0	0	0	0	0	0	9.456	6.583
Forderungen und sonstige Vermögenswerte										
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	3.255	7.015	0	0	0	0	3.255	7.015
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	803	965	0	0	0	0	803	965
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	7.368	7.465	0	0	0	0	7.368	7.465
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	0	21.604	11.760	0	0	0	0	21.604	11.760
Langfristige Schulden										
Unternehmensanleihe	0	0	0	0	0	0	0	20.091	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0	2.023	2.161	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	0	10.509	0	0
Kurzfristige Schulden										
Unternehmensanleihe	0	0	0	0	0	0	20.218	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	0	0	0	3.253	357	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	0	0	0	0	0	0	529	446	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	0	0	0	0	0	0	1.920	8	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0	8.171	1	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0	7.028	10.734	0	0
Nettoergebnis										
Erfolgswirksam	124	581	23	158	0	0	0	0	0	0
Erfolgsneutral	0	0	0	0	3.261	-701	0	0	0	0

Die Buchwerte der Kredite und Forderungen stellen eine Annäherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Das Management hat festgestellt, dass die Buchwerte von Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Kontokorrentkrediten und sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente ihren beizulegenden Zeitwerten nahezu entsprechen.

Der beizulegende Zeitwert der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten ist mit dem Betrag angegeben, zu dem das betreffende Instrument in einer gegenwärtigen Transaktion (ausgenommen erzwungene Veräußerung oder Liquidation) zwischen vertragswilligen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

Die zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte angewandten Methoden und Annahmen stellen sich wie folgt dar:

Langfristige fest verzinsliche und variabel verzinsliche Forderungen/Darlehen werden vom Konzern basierend auf Parametern wie Zinssätzen, Kreditwürdigkeit der einzelnen Kunden und den Risikocharakteristiken des finanzierten Projekts bewertet. Basierend auf dieser Bewertung werden Wertberichtigungen vorgenommen, um erwarteten Ausfällen dieser Forderungen Rechnung zu tragen. Zum 31. Dezember 2016 unterschieden sich die Buchwerte dieser Forderungen, abzüglich der Wertberichtigungen, nicht wesentlich von ihren berechneten beizulegenden Zeitwerten.

Die beizulegenden Zeitwerte börsennotierter Anleihen basieren auf Preisnotierungen zum Abschlussstichtag. Der beizulegende Zeitwert von nicht notierten Instrumenten, Bankdarlehen und sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten sowie sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows unter Verwendung von derzeit für Fremdkapital zu vergleichbaren Konditionen, Ausfallrisiken und Restlaufzeiten verfügbaren Zinssätzen geschätzt.

Der beizulegende Zeitwert der zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte beinhaltet im Wesentlichen Minderheitsanteile an geschlossenen Immobilienfonds und wird auf der Grundlage von aktuellen Marktpreisen, externen Bewertungsgutachten bzw. internen Bewertungsmethoden ermittelt. Die jeweilige Bewertungsmethode stützt sich auf den Wert der Immobilien, welcher sich aus externen Bewertungsgutachten oder aus dem Produkt der zu erhaltenden Miete und einem branchenüblichen Faktor ergibt, und leitet daraus den anteiligen Wert des somit Neubewerteten anteiligen Eigenkapitals ab.

Die beizulegenden Zeitwerte der verzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wird ein Abzinsungssatz zugrunde gelegt, der den Fremdfinanzierungszinssatz des Emittenten zum Ende des Berichtszeitraumes widerspiegelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2016 als gering eingestuft.

IX. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

Die sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge resultieren im Wesentlichen aus Neubewertungen von langfristig gehaltenen Minderheitsanteilen an Investmentvermögen, welche erst bei Veräußerung zahlungswirksam und realisiert werden.

Der Anstieg des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert weitgehend aus den mit der Abwicklung der drei Publikums-AIFs Herzogenrath, Bonn-Beuel und Weinheim verbundenen Zahlungsströmen sowie der damit in Verbindung stehenden Objektfinanzierungen, welche jeweils dem Ankauf bzw. der vollständigen Platzierung folgten. Der im Vorjahr platzierte Publikumsfonds in Trier wurde weitgehend erst im Geschäftsjahr 2016 zahlungswirksam. Im Weiteren wurde Fremdkapital für den strategischen Kauf von Anteilen in Höhe von rd. 20 Mio. Euro in Form von Darlehen aufgenommen.

Im Weiteren wurden zum 31. Dezember 2015 ausstehende Ausschüttungen aus Beteiligungen als Co-Investor in Höhe von rd. 750 TEUR abgegrenzt und erst kurz nach dem Stichtag im Geschäftsjahr 2016 zahlungswirksam erfasst. Dieses begründet im Wesentlichen den Unterschied der erhaltenen Ausschüttungen zum Vorjahr.

Die Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen betreffen den Kauf von strategischen Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds, wonach der Höhe der Beteiligung nach ein maßgeblicher Einfluss besteht. Die Anteile werden jedoch weitgehend kurzfristig und zur Veräußerung gehalten. Die dem Anteilskauf gegenüberstehende Finanzierung mit Fremdkapital bildet sich in der Veränderung der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind, ab und wird demnach als operativ gesehen.

Die mit dem Ankauf einer auf Center-Management-Tätigkeiten spezialisierten Unternehmensgruppe aus Oberhausen verbundenen Zahlungsströme sind unter der Position Erwerb eines Tochterunternehmens abzüglich erworbener Zahlungsmittel abgebildet.

Der Finanzmittelfonds entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2016 sind zweckbestimmte Mittel enthalten, welche für die Zahlung des Kupons der Unternehmensanleihe zu verwenden sind. Diese belaufen sich zum Stichtag auf 1.239 TEUR (Vorjahr: 476 TEUR) bei einer halbjährlichen Kuponhöhe von 625 TEUR. Im Weiteren ist ein Betrag von 500 TEUR (Vorjahr: 416 TEUR) aufgrund der Kapitalanforderungen des § 25 KAGB für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe gebunden.

X. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Hahn AG selbst wird nach den uns mitgeteilten Beteiligungshöhen zu 58,7 Prozent von der HAHN-Holding GmbH und deren Gesellschafter beherrscht. Dementsprechend werden die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter, die durch die HAHN-Holding GmbH bzw. deren Gesellschafter beherrschten bzw. maßgeblich beeinflussten Unternehmen, die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrats der Hahn AG sowie die assoziierten Unternehmen der Hahn Gruppe als nahestehende Personen und Unternehmen definiert.

Käufe und Verkäufe von Anteilen

Herrn Michael Hahn wurden rund 2,18 Prozent der Anteile an einem Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Weinheim zu einem Kaufpreis von TEUR 197 im Geschäftsjahr veräußert.

Von Herrn Michael Hahn bzw. der Michael Hahn Vertriebs GmbH wurden rund 6,92 Prozent bzw. rund 5,74 Prozent der Anteile an einem Fonds mit einem Objekt in Herzogenrath für TEUR 664 bzw. TEUR 550 erworben.

Die jeweiligen Kurse der Transaktionen entsprachen solchen, zu denen auch Anteile mit weiteren externen Anlegern ge- bzw. verkauft worden sind.

Sonstiges

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

	Zinserträge		Zinsaufwendungen		Forderungen	
	2016	2015	2016	2015	31.12. 2016	31.12. 2015
in TEUR						
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	49	60	0	0	2.790	1.686
Sonstige nahestehende Personen	0	0	0	147	94	44

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe mit anderen Partnern einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2016 und 2015 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

Bilanz

	31.12. 2016	31.12. 2015
in TEUR		
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	712	920
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10	10

Gewinn- und Verlustrechnung

	2016	2015
in TEUR		
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.788	36

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestand zum Stichtag eine Bürgschaftsverpflichtung in Höhe von 1.813 TEUR (Vorjahr: 2.002 TEUR).

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen gegen und der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben [26] und [36] in Abschnitt VIII.

Die Beziehungen resultieren im Wesentlichen aus Dienstleistungsverträgen über Managementaufgaben, welche marktüblichen Konditionen entsprechen.

Der Anstieg des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen ist im Wesentlichen auf die im Geschäftsjahr neu einbezogenen Gesellschaften zurückzuführen.

Beziehungen zu anderen nahestehenden Unternehmen und Personen sowie die Konditionen der Geschäftsvorfälle **Erhaltene und ausgereichte Darlehen**

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat Herrn Michael Hahn mit Darlehensvertrag vom 6. Dezember 2016 ein zweckgebundenes, endfälliges Darlehen in Höhe von bis zu TEUR 440 mit einer festen Laufzeit von 66 Monaten, ab Auszahlung der letzten Tranche, gewährt. Unter der Annahme, dass die letzte Tranche im Geschäftsjahr 2017 abgerufen wird, ist das Darlehen bis zum Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Die Verzinsung beläuft sich auf 2 Prozent p. a. Die Darlehensgewährung diente der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem als Pluswertfonds geplanten Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kitzingen im Interesse der Hahn Gruppe.

Mit Darlehensvertrag vom 1. September 2016 wurde Herrn Michael Hahn ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 265 TEUR gewährt, welches ebenfalls der Aufstockung der Beteiligung an einem Fonds mit einer Liegenschaft in Bad Soden-Salmünster bzw. dessen Kapitalerhöhung im Interesse der Hahn Gruppe galt. Die Konditionen sehen eine feste Laufzeit des Darlehens mit 66 Monaten ab Auszahlung der letzten Tranche sowie einer Verzinsung von 2 Prozent p. a. vor. In Anbetracht des Abrufs der letzten Tranche zum 13. Oktober 2016 ist der Darlehensbetrag bis April 2022 zurückzuzahlen.

Mit gleichen Konditionen und Laufzeit wurde Herrn Michael Hahn mit Vertrag vom 1. September 2016 ein dem oben vergleichbares zweckgebundenes Darlehen in Höhe von bis zu 280 TEUR für ein Investmentvermögen mit einer Liegenschaft in Kirchen gewährt. Auch wurde die letzte Tranche am 13. Oktober 2016 ausgezahlt, sodass die Rückzahlung des Darlehens im April 2022 fällig ist.

Für die im Interesse der Hahn Gruppe stattgefundenene Aufstockung der Anteile an dem Investmentvermögen, mit einer Liegenschaft in Jülich, wurde Herrn Michael Hahn ein zweckgebundenes Darlehen bis zu einer Höhe von 288 TEUR und einer Laufzeit von 126 Monaten (voraussichtlich bis Ende November 2026) und einer Verzinsung von 2 Prozent p. a. gewährt.

Im Nachgang zum Joint-Venture-Vertrag zum Erwerb des RREBO-Portfolios vom 29. Oktober 2015 wurde vereinbart, dass jeder der Joint-Venture-Partner Herrn Michael Hahn, der in fünf Objektgesellschaften dieses Portfolios als Minderheitsgesellschafter verblieb, ein Darlehen in Höhe von jeweils 396 TEUR gewährt. Diese endfälligen Darlehen haben eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2021 und werden mit 1 Prozent p. a. verzinst. Eine anteilige Rückführung des Darlehens ist vertragsgemäß im Geschäftsjahr in Höhe der erhaltenen Ausschüttungen durchgeführt worden.

Mit Datum vom 10. September 2014 wurde Herrn Michael Hahn ein weiteres zweckgebundenes Darlehen in Höhe von 787 TEUR zur Finanzierung der Kapitalerhöhung an einer Objektgesellschaft in Husum gewährt. Dieses steht ebenfalls in einem direkten Zusammenhang mit der Einbringung des Objektes und dem damit verbundenen Co-Investment der Hahn Gruppe (inklusive Herrn Michael Hahn) in den Spezial-AIF. Die Laufzeit des Darlehens beträgt 66 Monate und ist im März 2020 zur Rückzahlung fällig. Das Darlehen ist mit 3 Prozent p. a. bis zur Rückzahlung verzinslich.

Herrn Michael Hahn wurde mit Vertrag vom 24. März 2014 ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von 500 TEUR zum Erwerb von Gesellschaftsanteilen sowie zur Kapitalerhöhung für ein Objekt in Salzgitter gewährt. Die Darlehensgewährung steht in einem direkten Zusammenhang mit der Verpflichtung der Hahn Gruppe (inklusive Herrn Michael Hahn), jeweils ein Co-Investment in Höhe von 10 Prozent an den jeweiligen Objektgesellschaften zu begründen, welche in den im Geschäftsjahr 2014 emittierten Spezial-AIF eingebracht wurden bzw. werden. Das Darlehen ist im Oktober 2019 zur Rückzahlung fällig und wird mit 3 Prozent p. a. verzinst.

Zur Sicherung der oben genannten (mit Ausnahme des im Zusammenhang mit dem RREBO-Portfolio gewährten) Darlehen wurden die jeweiligen Gesellschaftsanteile zugunsten der Hahn AG verpfändet.

Die Wall Grundbesitz GmbH & Co. KG, Bad Honnef, ein mit Herrn Dr. John von Freyend verbundenes Unternehmen, hat der Hahn Gruppe mit Vertrag vom 28. Juni 2016 ein zweckgebundenes Darlehen in Höhe von 1.000 TEUR zur Verfügung gestellt. Dieses diente der kurzfristigen Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen und wurde bei einer Verzinsung von 5 Prozent p. a. Ende 2016 vollständig zurückgeführt.

Herr Joachim Loh hat der Hahn Gruppe ein Darlehen in Höhe von 3.000 TEUR bei einer Verzinsung von 5 Prozent kurzfristig mit Vertrag vom 20. Juni 2016 zur Verfügung gestellt, welches ebenfalls der zweckgebundenen kurzfristigen Zwischenfinanzierung der Anbindung von Investment diene. Die vollständige Rückführung wurde Ende 2016 vorgenommen.

Bürgschaften

Herr Michael Hahn hatte mit Datum vom 30. Juni 2015 eine Ausfallbürgschaft bezüglich einer Darlehensforderung zwischen der Hahn AG und einem Geschäftspartner in Höhe von maximal 1.000 TEUR zugunsten der Hahn AG übernommen. Für die Übernahme dieser Bürgschaft erhielt Herr Michael Hahn keine Provision. Die Bürgschaft wurde im Januar 2016 zurückgegeben.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr keine weiteren Bürgschaften mehr begründet.

Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats

	2016	2015
in TEUR		
Dr. Eckart John von Freyend	56	50
Joachim Loh	38	25
Stefan Brendgen (anteilig ab 26. Mai 2016)	21	0
Helmut Zahn (anteilig ab 26. Mai 2016)	21	0
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk (anteilig bis 25. Mai 2016)	28	70
Robert Löer (anteilig bis 25. Mai 2016)	10	25
Bärbel Schomberg (anteilig bis 25. Mai 2016)	8	20
Wolfgang Erbach (anteilig bis 25. Mai 2016)	8	20
	190	210

Feste Bezüge des Vorstands

	2016	2015
in TEUR		
Michael Hahn	430	430
Thomas Kuhlmann	387	387
	817	817

Variable Bezüge des Vorstands

	2016	2015
in TEUR		
Michael Hahn	271	3
Thomas Kuhlmann	271	181
	542	184

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2016 einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse erreicht wurden. Die Ermittlung dessen richtet sich nach 8 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der ein EBT von 4 Mio. Euro übersteigt, und 10 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der ein EBT von 6 Mio. Euro übersteigt.

Die Tantiemeansprüche sind im Hinblick auf deren Fälligkeit zur Zahlung an die Erreichung von Ergebniszielen in Folgejahren gebunden (siehe hierzu [36]).

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

2. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse des Konzerns bestehen wie folgt:

Haftungsverhältnisse

	2016	2015
in TEUR		
Bankbürgschaften	3.066	3.066
Verwertungsgarantien	22	22
	3.088	3.088

Zum 31. Dezember 2016 besteht keine Patronatserklärung.

Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen

Der Konzern hat Leasingverträge für Büroflächen, verschiedene Kraftfahrzeuge und technische Anlagen abgeschlossen. Der Mietvertrag für die Büroflächen umfasst eine feste Laufzeit, wobei zwei Optionen zur Laufzeitverlängerung bestehen, die je fünf Jahre betragen. Die durchschnittliche Laufzeit der übrigen Leasingverträge liegt zwischen drei und fünf Jahren. Die Leasingverträge beinhalten keine Verlängerungsoptionen. Dem Konzern als Leasingnehmer werden keine Beschränkungen durch die Leasingvereinbarungen auferlegt.

Zum 31. Dezember 2016 bestehen folgende künftige Mindestleasingzahlungsverpflichtungen aufgrund von Operating-Leasingverhältnissen:

	31.12.2016	31.12.2015
in TEUR		
Fällig im Folgejahr	1.091	936
Fällig in 2-5 Jahren	2.711	2.198
Fällig > 5 Jahre	246	738
Künftige Zahlungen Operating Leases	4.048	3.872

Verpflichtungen aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen und Mietkaufverträgen

Der Konzern hat Finanzierungs-Leasingverträge für verschiedene immaterielle Vermögensgegenstände abgeschlossen. Die Verträge beinhalten Verlängerungsoptionen, jedoch keine Kaufoptionen oder Preisanpassungsklauseln. Die Verlängerungsoptionen können nur durch die entsprechenden Vertragsunternehmen ausgeübt werden.

Sonstige Verpflichtungen

Bei dem initiierten FCP-FIS - German Retail Fund bestand eine Zeichnungspflicht von Mio. 30 EUR, 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, sodass diese mit Anteilsübertragung Ende Oktober 2016 als erfüllt angesehen wurden.

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.

3. Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die Unternehmensanleihe sowie verzinsliche Darlehen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten sowie Finanzgarantien. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Zweitmarkttransaktionen des Konzerns sowie der Position als Co-Investor. Der Konzern verfügt über Forderungen aus ausgereichten Darlehen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Zahlungsmittel und kurzfristige Einlagen, die unmittelbar aus seiner Geschäftstätigkeit resultieren.

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

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

Marktrisiko

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

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

Zinsrisiko

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

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

Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

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

Währungsrisiko

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

Ausfallrisiko

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

Erkennbare Ausfallrisiken, die insbesondere für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, werden durch entsprechende Wertberichtigungen abgebildet.

Liquiditätsrisiko

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

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

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns weisen nachfolgend dargestellte Fälligkeiten auf. Die Angaben erfolgen auf Basis der vertraglichen, undiskontierten Zahlungen. In den Klammern befinden sich die Vorjahreswerte.

	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamt- summe
in TEUR				
Finanzverbindlichkeiten	32.059 (1.812)	34.255 (32.364)	409 (0)	66.722 (34.175)
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	8.271 (13.124)	249 (179)	0 (349)	8.520 (13.652)
	40.330 (14.935)	34.503 (32.543)	409 (349)	75.242 (47.828)

Die kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten bestehen im Wesentlichen aus Zinszahlungen für Darlehen sowie aus den für die Anleihe fälligen Kuponzahlungen. Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten resultieren im Wesentlichen aus Kaufpreisanpassungen.

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

Risikokonzentration

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

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

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

4. Prüfungshonorare

Das im Geschäftsjahr 2016 durch die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar betrug 200 TEUR (Vorjahr: 188 TEUR). Davon entfallen auf die Jahres- und Konzernabschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2016 200 TEUR (Vorjahr: 182 TEUR) sowie auf das Geschäftsjahr 2015 0 TEUR und auf sonstige Leistungen 0 TEUR (Vorjahr: 6 TEUR).

5. Veröffentlichte, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

IFRS 9 Finanzinstrumente

Im Juli 2014 hat das IASB die finale Fassung von IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht, die IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung sowie alle vorherigen Versionen von IFRS 9 ersetzt. IFRS 9 führt die drei Projektphasen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten „Klassifizierung und Bewertung“, „Wertminderung“ und „Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“ zusammen. IFRS 9 gilt erstmals für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Mit Ausnahme der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften ist der Standard rückwirkend anzuwenden, jedoch ist die Angabe von Vergleichsinformationen nicht erforderlich. Die Vorschriften für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften sind im Allgemeinen bis auf wenige Ausnahmen prospektiv anzuwenden. Der Konzern beabsichtigt, den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden.

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Konzern eine umfassende Bewertung der Auswirkungen aller drei Aspekte von IFRS 9 durchgeführt. Diese vorläufige Beurteilung basiert auf aktuell verfügbaren Informationen und kann sich aufgrund weiterer detaillierter Analysen oder zusätzlicher angemessener und belastbarer Informationen, die dem Konzern in der Zukunft zur Verfügung gestellt werden, ändern. Insgesamt rechnet der Konzern nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf seine Bilanz und das Eigenkapital mit Ausnahme des Effekts, der sich aus der Anwendung der Wertminderungsvorschriften in IFRS 9 ergibt. Der Konzern rechnet mit höheren zu bildenden Risikovorsorgen, die sich nachteilig auf das Eigenkapital auswirken würden, und wird künftig eine detaillierte Bewertung durchführen, um das Ausmaß dieser Auswirkungen festzustellen.

(a) Klassifizierung und Bewertung

Der Konzern rechnet bei der Anwendung der Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften von IFRS 9 nicht mit erheblichen Auswirkungen auf seine Bilanz oder das Eigenkapital. Er geht davon aus, dass er alle zum beizulegenden Zeitwert gehaltenen finanziellen Vermögenswerte weiterhin zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Notierte Anteile, die derzeit als zur Veräußerung verfügbar gehalten und deren Gewinne bzw. Verluste im sonstigen Ergebnis erfasst werden, werden indes erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dadurch erhöht sich die Volatilität des ausgewiesenen Gewinns bzw. Verlusts. Die derzeit im kumulierten sonstigen Ergebnis enthaltene Rücklage für zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte wird in den Eröffnungssaldo der Gewinnrücklagen

umgegliedert. Nach IFRS 9 sollen Schuldtitel erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, da der Konzern damit rechnet, die Vermögenswerte nicht nur zu halten, um die vertraglich vereinbarten Cashflows zu vereinnahmen, sondern auch, um regelmäßig einen wesentlichen Teil davon zu veräußern.

Der Konzern beabsichtigt, die Anteile an nicht börsennotierten Unternehmen auf absehbare Zeit zu halten. Er geht davon aus, das Wahlrecht für nicht zu Handelszwecken gehaltene Eigenkapitaltitel in Anspruch nehmen zu können und so die Wertänderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Der Konzern ist daher der Ansicht, dass die Anwendung von IFRS 9 keine wesentlichen Auswirkungen auf seinen Abschluss hat. Sollte der Konzern dieses Wahlrecht nicht anwenden, würden die Anteile als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu klassifizieren sein, wodurch sich die Volatilität im Periodenergebnis erhöhen würde.

Kredite und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden gehalten, um die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf das ausstehende Nominal darstellen. Daher rechnet der Konzern damit, dass diese nach IFRS 9 auch weiterhin zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Der Konzern wird jedoch die Merkmale der vertraglich vereinbarten Cashflows dieser Instrumente noch detaillierter untersuchen, bevor eine abschließende Würdigung getroffen werden kann, ob alle diese Finanzinstrumente die Kriterien für die Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten nach IFRS 9 erfüllen.

(b) Wertminderung

Nach IFRS 9 sind vom Konzern erwartete Kreditverluste (Expected Credit Losses = ECL) aus allen seinen Schuldtiteln, Krediten und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entweder auf Grundlage des 12-Monats-ECL oder des Gesamtlaufzeit-ECL zu bemessen. Der Konzern beabsichtigt, den vereinfachten Ansatz anzuwenden und den Gesamtlaufzeit-ECL aus allen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu erfassen.

Der Konzern rechnet zwar aufgrund der Nichtbesicherung seiner Kredite und Forderungen mit wesentlichen Auswirkungen, welches jedoch durch die Höhe und den Charakter der Positionen weitgehend kompensiert wird, sodass die Auswirkungen in Summe auf sein Eigenkapital eher marginal sein werden. Es bedarf jedoch noch einer detaillierteren Analyse aller relevanten und belastbaren Informationen einschließlich der in die Zukunft gerichteten Elemente, um die Höhe der Auswirkungen zu bestimmen.

(c) Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Der Konzern verfügt derzeit über keine Sicherungsbeziehungen, sodass mögliche Auswirkungen aufgrund der Neuerungen nicht weiter analysiert worden sind.

IFRS 15 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 wurde im Mai 2014 veröffentlicht und führt ein fünfstufiges Modell für die Bilanzierung von Umsatzerlösen aus Verträgen mit Kunden ein. Nach IFRS 15 werden Umsatzerlöse in Höhe der Gegenleistung erfasst, mit der ein Unternehmen im Gegenzug für die Übertragung von Gütern oder Dienstleistungen auf einen Kunden rechnen kann (der Transaktionspreis im Sinne von IFRS 15).

Der neue Standard zu Umsatzerlösen wird alle derzeit bestehenden Vorschriften zur Umsatzrealisierung nach IFRS ersetzen. Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen, ist entweder die vollständige retrospektive Anwendung oder eine modifizierte retrospektive Anwendung vorgeschrieben. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Der Konzern beabsichtigt, den neuen Standard zum vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden und dafür den vollständig retrospektiven Ansatz zu wählen. Im Geschäftsjahr 2016 führte der Konzern eine vorläufige Beurteilung von IFRS 15 durch, die sich im Zuge der weiteren detaillierteren Analyse möglicherweise ändern kann. Des Weiteren berücksichtigt der Konzern die vom IASB im April 2016 veröffentlichten Klarstellungen und wird die weiteren Entwicklungen überwachen.

(a) Platzierung von Fonds

Verträge, bei denen der Verkauf als auch die Abwicklung der Einzelhandelsimmobilien die einzige Leistungsverpflichtung darstellen, werden sich voraussichtlich nicht auf den Konzernabschluss auswirken. Der Konzern rechnet damit, dass die Umsatzrealisierung zu einem Zeitpunkt erfolgt, 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.

(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. Der Konzern ist vorläufig zu der Einschätzung gelangt, dass die Dienstleistungen über einen Zeitraum erbracht werden, da den Fonds der Nutzen aus der Leistung des Konzerns zufließt und er diesen gleichzeitig verbraucht. Daher rechnet der Konzern nicht mit wesentlichen Auswirkungen aus diesen Dienstleistungsverträgen.

Änderung an IFRS 10 und IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten eines Investors an bzw. in ein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen

Die Änderungen befassen sich mit der Unstimmigkeit zwischen den Vorschriften von IFRS 10 und IAS 28 im Zusammenhang mit dem Verlust der Beherrschung über ein Tochterunternehmen, das an bzw. in ein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen veräußert oder eingebracht wird. Die Änderungen stellen

klar, dass der Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten in derartigen Fällen vollständig zu erfassen ist, sofern die Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Alle Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung oder der Einbringung von Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, sind nur bis zur Höhe des Anteils der nicht verbundenen anderen Investoren an dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zu erfassen. Das IASB hat den Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung dieser Änderungen auf unbestimmte Zeit verschoben. Bei einer vorzeitigen Anwendung sind diese Änderungen prospektiv anzuwenden.

Offenlegungsinitiative – Änderung von IAS 7

Die Änderung von IAS 7 Kapitalflussrechnungen ist Teil der Offenlegungsinitiative des IASB und verpflichtet Unternehmen, Angaben zu machen, die es Abschlussadressaten ermöglichen, sowohl zahlungswirksame als auch zahlungsunwirksame Änderungen der Schulden, die aus der Finanzierungstätigkeit resultieren, nachzuvollziehen. Bei erstmaliger Anwendung der Änderung sind keine Vergleichsinformationen für vorherige Berichtsperioden erforderlich. Diese Änderung ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Änderung führt für den Konzern zu zusätzliche Angaben.

Änderung von IAS 12: Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste

Mit der Änderung wird klargestellt, dass ein Unternehmen bezogen auf eine sich künftig umkehrende abzugsfähige Differenz berücksichtigen muss, ob Steuergesetze die Quellen für künftig zu versteuerndes Einkommen beschränken, von dem diese abzugsfähigen temporären Differenzen abgezogen werden könnten. Des Weiteren enthält die Änderung Leitlinien, wie ein Unternehmen künftig zu versteuerndes Einkommen zu ermitteln hat und inwieweit dabei die Realisierung von Vermögenswerten über deren Buchwert hinaus berücksichtigt werden kann.

Diese Änderungen sind rückwirkend anzuwenden. Ein Unternehmen kann jedoch im Jahr der erstmaligen Anwendung die hieraus resultierenden Veränderungen vollständig in den Gewinnrücklagen (oder ggf. in einem anderen Eigenkapitalbestandteil) der Eröffnungsbilanz der frühesten dargestellten Vergleichsperiode erfassen. Eine Aufteilung zwischen den Gewinnrücklagen und den anderen Eigenkapitalbestandteilen wäre in diesem Fall nicht vorzunehmen. Sofern ein Unternehmen von dieser Erleichterung Gebrauch macht, hat es dies anzugeben.

Diese Änderung ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Wendet ein Unternehmen die Änderung auf eine frühere Periode an, so hat es dies anzugeben. Diese Änderung wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

IFRS 16 Leasingverhältnisse

IFRS 16 wurde im Januar 2016 veröffentlicht und ersetzt IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse – Anreize und SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen. IFRS 16 legt die Grundsätze für Ansatz, Bewertung, Darstellung und Angabepflichten bezüglich von Leasingverhältnissen fest und verpflichtet Leasingnehmer, alle Leasingverhältnisse nach einem einzigen Modell ähnlich der Bilanzierung von Finanzierungs-Leasingverhältnissen nach IAS 17 zu erfassen. Der neue Standard enthält zwei Ausnahmen von der Pflicht zur bilanziellen Erfassung für Leasingnehmer: Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte (z. B. PCs) und kurzfristige Leasingverhältnisse (d. h. Leasingverhältnisse mit einer Laufzeit von 12 Monaten oder weniger). Zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst der Leasingnehmer eine Verbindlichkeit zur Leistung von Leasingzahlungen (d. h. die Leasingverbindlichkeit) sowie einen Vermögenswert für das gewährte Recht, den Leasinggegenstand während der Laufzeit des Leasingverhältnisses zu nutzen (d. h. das Nutzungsrecht am Leasinggegenstand). Leasingnehmer müssen den Zinsaufwand für die Leasingverbindlichkeit und den Abschreibungsaufwand für das Nutzungsrecht am Leasinggegenstand gesondert erfassen.

Zudem müssen Leasingnehmer bei Eintritt bestimmter Ereignisse (z. B. Laufzeitänderung des Leasingverhältnisses oder Änderung künftiger Leasingzahlungen infolge einer Änderung des für die Bestimmung der Leasingzahlungen verwendeten Indexes oder Zinssatzes) eine Neubewertung der Leasingverbindlichkeit vornehmen. Den Betrag der Neubewertung der Leasingverbindlichkeit werden Leasingnehmer im Allgemeinen als Anpassung des Nutzungsrechts am Leasinggegenstand erfassen.

Für Leasinggeber werden sich durch IFRS 16 bei der Bilanzierung im Wesentlichen keine Änderungen gegenüber dem aktuell gültigen IAS 17 ergeben. Leasinggeber werden alle Leasingverhältnisse auch künftig nach den Klassifizierungsgrundsätzen des IAS 17 einstufen und zwischen zwei Arten von Leasingverhältnissen unterscheiden: Operating-Leasingverhältnisse und Finanzierungs-Leasingverhältnisse.

IFRS 16 verpflichtet Leasingnehmer und Leasinggeber im Vergleich mit IAS 17 zu ausführlicheren Angaben.

IFRS 16 ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig, darf aber erst dann erfolgen, wenn das Unternehmen auch IFRS 15 anwendet. Leasingnehmer können bei der erstmaligen Anwendung des neuen Standards entweder einen vollständigen retrospektiven Ansatz oder einen modifizierten retrospektiven Ansatz wählen. Die Übergangsvorschriften von IFRS 16 räumen bestimmte Übergangserleichterungen ein.

Ab dem Geschäftsjahr 2019 hat die Hahn Gruppe als Operating-Leasingnehmer von Büroflächen, Kraftfahrzeugen und technischen Anlagen (siehe Abschnitt Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen) gesonderte Vermögenswerte und Leasingverbindlichkeiten gemäß IFRS 16 zu bilanzieren. Dabei wird erwartet, dass die Bilanzansätze sich etwa auf dem Niveau der zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen (abgezinsten) zukünftigen Zahlungsverpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen belaufen werden. Künftige Mietzahlungen aus Leasingverhältnissen werden zu erhöhten Abschreibungs- bzw. Zinsaufwendungen führen. Infolge der Bilanzverlängerung wird sich die Eigenkapitalquote geringfügig reduzieren, was jedoch erwartungsgemäß nicht von wesentlicher Bedeutung sein wird.

6. Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef

Aufsichtsratsvorsitzender seit 25. Mai 2016

(zuvor stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)

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

Aufsichtsratsvorsitzender bei den folgenden Gesellschaften:

Hamborner REIT AG, Duisburg

EUREF AG, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrats bei den folgenden Gesellschaften:

Litos Immobilien AG, Pöcking (seit 29. Juni 2016)

AVECO Holding AG, Frankfurt am Main (bis 25. August 2016),

Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn (stellvertretender Vorsitz)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

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

Joachim Loh, Haiger

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender seit 25. Mai 2016

(zuvor Mitglied des Aufsichtsrats)

Unternehmer sowie Geschäftsführer der folgenden Gesellschaften:

Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger

Joachim Loh, Industrieanlagenvertriebs GmbH, Haiger

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

Dürr Dental AG, Bietigheim-Bissingen (seit 3. Juni 2016)

Stefan Brendgen, Mönchengladbach

Mitglied des Aufsichtsrats seit 25. Mai 2016

Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:

TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

IVG Immobilien AG, Bonn

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Board of Directors der Climeon AB, Stockholm, Schweden

Helmut Zahn, Starnberg

Mitglied des Aufsichtsrats seit 25. Mai 2016

Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender bei der folgenden Gesellschaft:

Leifheit AG, Nassau/Lahn

Mitglied des Aufsichtsrats bei der folgenden Gesellschaft:

Flossbach von Storch AG, Köln (stellv. Vorsitz)

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Beirat der Maschinenbau Oppenweiler Binder GmbH & Co. KG, Oppenweiler (bis 11. Januar 2017)

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk, Lichtenfels

Aufsichtsratsvorsitzender bis 25. Mai 2016

Rechtsanwalt

Vorstandsvorsitzender der Analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels

Robert Löer, Bergisch Gladbach

Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. Mai 2016

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach

Bärbel Schomberg, Königstein

Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. Mai 2016

Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Kronberg

Geschäftsführerin der KauriKingstone GmbH, Berlin

Mitglied des Aufsichtsrats bei den folgenden Gesellschaften:

Hamborner Reit AG, Duisburg

DSR Deutsche Investment Kapitalanlagegesellschaft mbH, Hamburg (bis 2. März 2016)

Wolfgang Erbach, Welver

Mitglied des Aufsichtsrats bis 25. Mai 2016

Projektmanager Immobilien sowie geschäftsführender Gesellschafter folgender Gesellschaften:

Wolfgang Erbach GmbH, Welver

Laucht Immobiliendienste GmbH, Welver

Tivoli GmbH, Welver

Ausschüsse des Aufsichtsrats (jeweils bis 25. Mai 2016)

Prüfungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitz)
Robert Löer (stellvertretender Vorsitz)

Nominierungsausschuss

Dr. Eckart John v. Freyend (Vorsitz)
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

Angaben der Mandate jeweils bezogen auf den 31. Dezember 2016 beziehungsweise auf den Zeitpunkt des Ausscheidens im Berichtsjahr, falls nicht anders angegeben.

Vorstand

Michael Hahn, Bergisch Gladbach
Betriebswirt
Vorsitzender

Thomas Kuhlmann, Düsseldorf
Dipl.-Betriebswirt
Mitglied des Vorstands

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

7. Ereignisse nach der Berichtsperiode

Mit Grundstückskaufvertrag vom 28. Februar 2017 wurde von der Hahn Gruppe eine Immobilie in Bergneustadt erworben, welche voraussichtlich im Rahmen einer Projektentwicklung genutzt werden soll. Die Ankaufskosten belaufen sich ohne Nebenkosten auf 1,8 Mio. Euro und sind ausschließlich durch die Gruppe selbst finanziert.

Im Januar 2017 wurden drei Immobilien mit einem gesamten Investitionsvolumen von rund 42 Mio. Euro in den von der Hahn Gruppe als offenes Sondervermögen konzipierten Investmentvermögen eingebracht. Übergang von Nutzen und Lasten war für zwei der drei Immobilien (Hannover und Bad Zwischenahn) Ende Januar 2017. Die Liegenschaft in Kaiserlautern ging Ende Februar 2017 über.

Mit Beurkundung vom 5. Dezember 2016 wurde eine Immobilie in Rothenburg o. d. T. mit Übergang von Nutzen und Lasten am 10. Januar 2017 von der Hahn Gruppe erworben. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich über 20 Mio. Euro. Die Immobilie wird im Geschäftsjahr 2017 in ein Investmentvermögen für Privatkunden eingebettet werden.

Die Unternehmensanleihe der Hahn AG wurde im Jahr 2012 emittiert und hat eine Laufzeit bis September 2017. Die Rückführung dessen wird durch die Einbringung der als Sicherheiten hinterlegten Anteile in ein gesondertes Investmentvermögen gesichert.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der Hahn AG für das Geschäftsjahr 2016 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 12.568.295,82 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 2.470.271,70 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,19 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet.

Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 10.098.024,12 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2016 sind darüber hinaus keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Bergisch Gladbach, 30. März 2017

Der Vorstand

Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstandes

Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers

Zu dem Konzernabschluss und dem Konzernlagebericht haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Entwicklung des Eigenkapitals, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Düsseldorf, 30. März 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Senghaas
Wirtschaftsprüfer

Gand
Wirtschaftsprüferin

Kurzfassung des Einzelabschlusses

Ertragslage

	2016	2015
in TEUR		
Umsatzerlöse	898	22.837
Sonstige betriebliche Erträge	1.832	2.354
Gesamtleistung	2.730	25.191
Materialaufwand	5	22.810
Personalaufwand	3.647	3.028
Übrige Aufwendungen	5.390	4.346
EBITD	-6.312	-4.993
Abschreibungen	265	280
EBIT	-6.577	-5.273
Finanzergebnis	8.328	19.797
Ergebnis vor Steuern	1.751	14.525
Steuern	846	1.065
Ergebnis nach Steuern	905	13.460

Aktiva

	31.12.2016		31.12.2015	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	71	0,10	95	0,14
Sachanlagen	542	0,78	697	1,00
Finanzanlagen	13.810	19,76	9.710	13,88
Vorräte	22	0,03	99	0,14
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	54.191	77,54	57.034	81,54
Liquide Mittel	1.250	1,79	2.312	3,30
Bilanzsumme	69.886	100,00	69.947	100,00

Passiva

Eigenkapital	37.232	53,28	39.578	56,58
Rückstellungen	1.081	1,55	945	1,35
Verbindlichkeiten	31.573	45,17	29.424	42,07
Bilanzsumme	69.886	100,00	69.947	100,00

Mehrjahresübersicht des Konzerns

	2016	2015	2014	2013	2012
Rohrertrag	28,7	23,1	19,1	21,5	17,7
EBIT	10,0	9,7	6,1	8,1	4,1
EBT	6,5	5,8	2,9	3,3	1,7
Konzernergebnis	4,1	4,9	2,4	2,6	2,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20,0	-10,6	0,4	3,6	-4,5
Eigenkapitalquote in %	33,5	44,7	34,0	35,1	30,5
Assets under Management in Mrd. €	2,75*	2,45	2,35	2,40	2,30
Ergebnis je Aktie in €	0,33	0,38	0,18	0,20	0,20
Dividende je Aktie in €	0,19	0,25	0,00	0,00	0,00
Mitarbeiter Anzahl	119	77	72	69	66

* Stichtag 31. Januar 2017

Glossar

AIFM: Die EU-Mitgliedstaaten haben beschlossen, alle Fonds und Anlageprodukte den europaweit geltenden Wertpapierrichtlinien zu unterwerfen. Daraus entstand die Richtlinie 2011/61/EU für Alternative Investment Fund Manager (AIFM). In Deutschland wird die auf europäischer Ebene beschlossene AIFM-Richtlinie im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) umgesetzt.

ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS (AIF): Als AIF werden im Kapitalanlagegesetzbuch alle geschlossenen Fonds eingestuft. Darüber hinaus zählen zu den AIFs auch die investimentrechtlich regulierten offenen Investmentfonds, die nicht als OGAW (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) gelten. Das sind insbesondere offene Spezialfonds und offene Immobilienfonds.

ASSETS UNDER MANAGEMENT: Investitionsvolumen der von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilien. Dieses betreute Immobilienvermögen setzt sich aus privaten und institutionellen Vermögen sowie Co-Investments und dem Vorratsvermögen zusammen.

CORE: Core beschreibt einen risikoarmen Investmentstil. Investiert wird dabei grundsätzlich in hochwertige Immobilien, die langfristig vermietet sind und stabile Mieterträge erwirtschaften. Core-Investitionen fokussieren sich auf etablierte Märkte mit guten Lagen und bonitätsstarken Mietern.

CORE PLUS: Im Unterschied zur Core-Investition ist die Core-Plus-Strategie darauf ausgerichtet, Teile des Ertrags aus der Wertsteigerung von Immobilien zu erzielen. Dies kann beispielsweise durch die Beimischung von Immobilien mit Entwicklungspotenzial in einem Core-Portfolio erfolgen. Die erzielbaren Renditen sowie das Risiko liegen leicht über denen klassischer Core-Investitionen.

DAX: Deutscher Aktienindex, zusammengestellt von der Deutschen Börse. Der Index bildet die Wertentwicklung der 30 größten und umsatzstärksten deutschen Aktien ab.

DEWERT DEUTSCHE WERTINVESTMENT GMBH (DEWERT): Die DeWert, eine Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio Management und das Risiko Management von Investmentvermögen zuständig.

DIVIDENDE: Gewinn, der anteilig für die Aktionäre ausgeschüttet wird.

EBIT: Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern (Earnings before Interest and Taxes).

EBT: Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes).

EK-QUOTE: Die Eigenkapital-Quote beschreibt das Verhältnis des bilanziellen Eigenkapitals zur Bilanzsumme.

FACHMARKT: Einzelhandelsbetrieb, der ein auf eine Warengruppe beschränktes Nonfood-Sortiment preisorientiert mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten und teils weiteren Serviceleistungen an überwiegend PKW-orientierten Standorten anbietet.

FACHMARKTZENTRUM: Einkaufszentrum, das an PKW-orientierten Standorten Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten integriert.

FCP: Fonds commun de placement – Rechtsform eines Anlagefonds luxemburgischen Rechts. Die Anleger in einem FCP sind gemeinsame Eigentümer der Vermögenswerte des Fonds.

KAPITALANLAGEGESETZBUCH: Das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde am 16. Mai 2013 vom Deutschen Bundestag beschlossen und trat zum 22. Juli 2013 in Kraft. Es setzt die EU-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz – AIFM-UmsG) um. Das KAGB soll sämtliche europäischen Regulierungsmaßnahmen im Investmentbereich beinhalten.

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT: Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet und entwickelt das Investmentvermögen, in welches Anleger eines AIFs investieren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) muss eine KVG prüfen und genehmigen.

MARKTKAPITALISIERUNG: Kennziffer, die den aktuellen Marktwert eines Unternehmens wiedergibt. Die Marktkapitalisierung wird berechnet, indem man den aktuellen Kurswert mit der Anzahl der an der Börse notierten Aktien multipliziert.

PLUSWERTFONDS: Die von der HAHN Fonds Management GmbH aufgelegten geschlossenen Investmentvermögen für Privatkunden werden unter dem Namen „Pluswertfonds“ vertrieben.

REVITALISIERUNG: Hierunter wird die Wiederbelebung bzw. Erneuerung einer nicht mehr zeitgemäßen bzw. marktfähigen Immobilie verstanden. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert des Immobilienobjektes durch Neupositionierung im Markt beträchtlich gesteigert werden.

SB-WARENHAUS: Einzelhandelsbetrieb ab ca. 5.000 m² Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warenguppen, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.

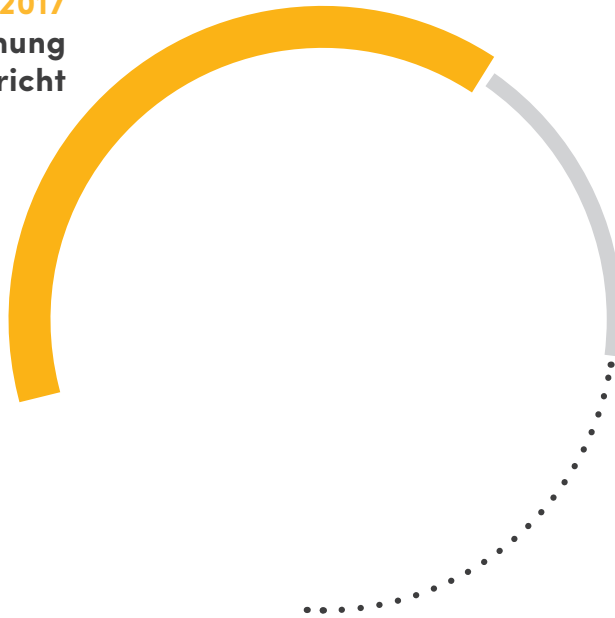
SHOPPINGCENTER: Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Im Gegensatz zum Fachmarktzentrum ist der Mieterbesatz kleinteiliger und umfangreicher sowie weniger fachmarktorientiert. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.

VALUE-ADD: Die Value-Add-Strategie verfolgt Investitionen in deutlich unterbewertete Immobilienobjekte. Die Motivation besteht darin, Wertsteigerungen durch die Umsetzung von Managementmaßnahmen zu erzielen. Beispielsweise kann durch eine umfassende Revitalisierung und einen Mieterwechsel die Immobilie neu im Markt positioniert werden.

VERBRAUCHERMARKT: Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 5.000 m². Die Standorte sind meist PKW-orientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.

Finanzkalender und Impressum

30. März 2017
**Veröffentlichung
Geschäftsbericht**



31. Mai 2017
Hauptversammlung

Investor Relations / PR

Marc Weisener
LISTING1 GmbH, Köln

Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 10 Absatz 3 MDSfV

Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Konzeption, Layout

Hochhaus Agentur GmbH Köln, www.dashochhaus.de

Gestaltung, Satz

Friedrich^s | GrafikDesignAgentur, www.friedrichs-grafikdesign.de

Fotos

Hahn Gruppe,
Seite 23 im Finanzbericht: 123RF Stockphoto

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