

NEUE  
DYNAMIK.  
BEWÄHRTE  
STÄRKE.

Konzernlagebericht und  
Konzernabschluss 2024  
HAHN-Immobilien-  
Beteiligungs AG

# VERANTWORTUNG FÜR HEUTE UND MORGEN

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

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

Den gesellschaftlichen Wandel und die daraus erwachsenden Bedürfnisse zu verstehen, ist wichtig für die langfristige Entwicklung eines Vermögenswerts. So können wir die

Immobilie an neue Anforderungen anpassen und technologische wie auch demografische Trends berücksichtigen. Mit unserer übergreifenden Expertise decken wir den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Wir pflegen dabei eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung, mit dem Fokus, die Effizienz und Leistung unserer Organisation zu optimieren.

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

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

Bergisch Gladbach, März 2025

# INHALT

- 04 Brief an die Aktionäre
- 06 Bericht des Aufsichtsrates
- 08 Konzernlagebericht 2024
- 28 Konzernabschluss 2024
- 29 Konzern-Gesamtergebnis für das Geschäftsjahr 2024
- 30 Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024
- 32 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 33 Konzernkapitalflussrechnung
- 34 Konzernanhang 2023
- 85 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 88 Kurzfassung des Einzelabschlusses nach HGB
- 89 Mehrjahresübersicht des Konzerns
- 90 Impressum



# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

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

die Hahn Gruppe kann auf ein erfolgreiches und profitables Geschäftsjahr 2024 zurückblicken. Im Rahmen dieser positiven Entwicklung überzeugte die Performance unserer Fondsvehikel und das gemanagte Immobilienportfolio wurde weiter optimiert.

## PLATZIERUNGSRKORD IM PRIVATKUNDEN- GESCHÄFT

Im Neugeschäft mit Privatanlegern wurden 2024 mit dem Pluswertfonds 180 Fachmarktzentrum Landshut und dem Pluswertfonds 181 Baumarkt Köln zwei Publikums-AIF erfolgreich platziert. Das eingeworbene Eigenkapital belief sich auf 43,5 Mio. Euro (ohne Agio) – ein neuer Platzierungsrekord für die Hahn Gruppe in diesem Segment. Die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2020 lag bei 42 Mio. Euro. Das beurkundete Transaktionsvolumen lag 2024 bei rund 90 Mio. Euro (Vorjahr: 216 Mio. Euro).

## STARKE PERFORMANCE DURCH AKTIVES ASSET MANAGEMENT

Die Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat 2024 einmal mehr ihre große Wertbeständigkeit und Ertragsstärke unter Beweis gestellt. So konnten wir die Mieteinnahmen im gesamten Portfolio auf vergleichbarer Basis um rund 3,6 Prozent steigern und haben durch Immobilienverkäufe zusätzliche Ertragschancen für unsere Anleger realisiert. Entsprechend positiv war die Performance der gemanagten Investmentvermögen: Bei den Publikums-AIF lagen die Ausschüttungen im Durchschnitt 7 Prozent über der ursprünglichen Prognose. Die institutionellen Fondsvermögen zeigten ebenfalls eine stabile Entwicklung auf.

Mit einer Vermietungsleistung von rund 70.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 108.000 m<sup>2</sup>) konnte die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio auf dem hohen Niveau von rund 99 Prozent gehalten werden (Vorjahr: 99 Prozent). Im Berichtszeitraum sind außerdem zwei große Projektentwicklungen erfolgreich abgeschlossen worden.

Zum Jahresende 2024 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von über 7 Mrd. Euro, davon über 4 Mrd. Euro im Management für Dritte.

## STABILE ERGEBNISENTWICKLUNG

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren, die sich im Geschäftsjahr 2024 auf 25,0 Mio. Euro beliefen, lagen um 2,8 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind vor allem gesunkene Fonds Managementvergütungen, nach dem erfolgreichen Verkauf eines größeren Immobilienfondsportfolios, sowie geringere Vermietungsprovisionen.

Aufgrund eines verbesserten Finanzergebnisses und reduzierter Kosten wurde ein Ergebnis vor Ertragssteuern erreicht, welches mit 6,5 Mio. Euro in etwa auf der Höhe des Vorjahres lag. Das Ergebnis lag zudem leicht unterhalb der Prognose von 7 Mio. Euro.

Das Konzernergebnis nach Steuern belief sich für das Geschäftsjahr 2024 auf 4,4 Mio. Euro (Vorjahr: 4,6 Mio. Euro). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie in Höhe von 0,34 Euro (Vorjahr: 0,35 Euro). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 37,6 Prozent (Vorjahr: 39,3 Prozent). Der Hauptversammlung wird die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,30 Euro je Stückaktie (Vorjahr: 0,18 Euro) vorgeschlagen.

## WACHSTUMSKURS: GEPLANTE AUFLAGE NEUER IMMOBILIENFONDS

Für 2025 erwarten wir ein zunehmend attraktives Investitionsumfeld, getragen von einer stabilen Zinsentwicklung. Diese Rahmenbedingungen eröffnen Chancen für sicherheitsorientierte sowie cashflow- und renditefokussierte Anleger. Besonders gefragt bleiben Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien – dank ihrer stabilen Ertragskraft und langfristigen Perspektiven – sowohl bei Mietern als auch bei Investoren.

Dank unserer starken Marktposition können wir gezielt attraktive Investmentprodukte bereitstellen und unseren Anlegern den Zugang zu erstklassigen Immobilieninvestments ermöglichen.



Die Investitionsbereitschaft privater Anleger bleibt hoch, was den Publikums-AIF als reguliertes Finanzprodukt mit hoher Transparenz und Anlegerschutz besonders attraktiv macht. Gleichzeitig rechnen wir 2025 mit einer wachsenden Investitionsneigung institutioneller Investoren.

Dank unserer starken Marktposition können wir gezielt attraktive Investmentprodukte bereitstellen und unseren Anlegern den Zugang zu erstklassigen Immobilieninvestments ermöglichen. Der Zeitpunkt ist günstig: Der Markt bietet derzeit zahlreiche Chancen mit überzeugenden Rendite-Risiko-Profilen.

Im Geschäftsjahr 2025 planen wir daher die Auflage neuer Immobilienfonds sowie Immobilieninvestitionen mit einem Gesamtvolumen von mindestens 250 Mio. Euro.

Unser Ziel ist es, nachhaltige Werte für unsere Aktionäre, Anleger und Mieter zu schaffen sowie einen positiven Beitrag zur Gesellschaft zu leisten. Begleiten Sie uns auf diesem Weg – wir freuen uns darauf!

Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender

Christoph Horbach  
Mitglied des Vorstands

Bergisch Gladbach, 27. März 2025

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024 AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

insbesondere aufgrund des sehr guten Platzierungsergebnisses im Privatkundengeschäft können wir trotz des weiterhin herausfordernden Marktumfelds auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Auch im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen, den Vorstand überwacht und beratend unterstützt. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat dabei regelmäßig sowohl schriftlich als auch mündlich über die Geschäftslage und deren Entwicklung sowie die aktuelle Ertragssituation. Auch erstattete er regelmäßig Bericht über die Risikolage und die getroffenen Vorkehrungen zu deren Vorbeugung bzw. Minimierung. Als Vorsitzender des Aufsichtsrats war ich zudem mit dem Vorstand auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats anhaltend im engen Austausch und war über wesentliche Geschäftsvorgänge und Geschäftsentwicklungen informiert. Der Aufsichtsrat fasste nach eingehender Prüfung die erforderlichen Beschlüsse, basierend auf den vom Vorstand vorgestellten Beschlussvorschlägen und Berichten.

Im Berichtsjahr 2024 fanden insgesamt sechs Sitzungen statt, und zwar vier in Präsenz und zwei per Videokonferenz.

Gegenstand der vierteljährlichen ordentlichen Sitzungen waren jeweils die Ergebnisse des vergangenen Quartals, die Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung und deren Auswirkung auf den Jahres-Forecast. So trugen im Geschäftsjahr insbesondere die Ergebnisse der Platzierungen von zwei Privatkundenfonds, des Pluswertfonds 180 (= Baumarkt Landshut) und 181 (= Baumarkt Köln-Marsdorf), wesentlich zum Jahresergebnis bei.

Über die regelmäßigen Themen der Sitzungen hinaus befassten wir uns Berichtsjahr mit folgenden Gegenständen: In der Bilanzsitzung am 22. März haben wir den vom Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (PwC), Frankfurt am Main, mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023 gebilligt und die Tagesordnung für die Hauptversammlung 2024 verabschiedet.

Am 22. Mai stand neben Fragen zur unmittelbar bevorstehenden Hauptversammlung der Erwerb des benachbarten Bürogebäudes Buddestraße 18–20 von Frau Andrea Hahn auf der Tagesordnung, dem wir nach Prüfung der Angemessenheit des Kaufpreises zustimmten. Zudem wurde dem Aufsichtsrat die Erwerbsmöglichkeit von fünf Lebensmittelmärkten, betrieben von dem Lebensmitteleinzelhändler Kaufland, vorgestellt.

In seiner Sitzung 6. September erörterte der Aufsichtsrat die Option, zwischen der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und ihrer Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe, einen Gewinnabführungsvertrag zu schließen und diesen der nächsten Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorzuschlagen. Zudem gab der Vorstand ein weiteres Update zum Stand der Verhandlungen zum Erwerb des erwähnten Kaufland-Portfolios. In einer Videokonferenz am 26. September stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb dieses Immobilienportfolios durch die neu gegründete Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zu, an der sich nach Prüfung der Angemessenheit der Gegenleistung durch den Aufsichtsrat auch eine Beteiligungsgesellschaft von Herrn Hahn beteiligte. Dieser Portfoliofonds befindet sich aktuell im Vertrieb für Privatkunden.

Am 5. Dezember legte der Aufsichtsrat mit dem Abschlussprüfer die Schwerpunkte für dessen Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2024 fest und stimmte der Planung des Vorstands für das folgende Geschäftsjahr zu.

Gegenstand dieser Sitzung und auch einer Videokonferenz am 14. Juni war auch der Verkauf von Fondsanteilen an Herrn Hahn bzw. an Gesellschaften, an denen er beteiligt ist. Dies betraf Anteile an der Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG sowie der Hahn SB-Warenhaus Saarburg GmbH & Co. KG. Der Aufsichtsrat stimmte den Verkäufen nach Prüfung der Angemessenheit der Gegenleistung jeweils zu. Hinsichtlich der Einzelheiten der Geschäfte mit nahestehenden Personen wird auf den Geschäftsbericht unter IX.1. verwiesen.

## JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2024

PwC hat den nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs (HGB) vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG sowie den freiwillig nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgestellten Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Bilanzsitzung des Aufsichtsrats fand am 27. März 2025 statt, in der der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung vorstellte, unsere Fragen beantwortete und ergänzende Auskünfte erteilte. Nach Erörterung und eigener Prüfung der Abschlussunterlagen und Prüfungsberichte erhoben wir gegen die vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss sowie den Konzernlagebericht keine Einwendungen und billigten diese. Damit war der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 festgestellt.

Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands, eine Dividende in Höhe von 0,30 Euro je Stückaktie zu zahlen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen, schloss sich der Aufsichtsrat an.

## ABHÄNGIGKEITSBERICHT 2024

PwC prüfte ebenfalls den Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (= „Abhängigkeitsbericht“) und versah ihn mit folgendem Bestätigungsvermerk:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der Aufsichtsrat stimmte dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers zu und erhob nach eigener Prüfung gegen den Abhängigkeitsbericht und die in ihm enthaltene Schlusserklärung des Vorstands keine Einwendungen.

## WECHSEL IN DEN GREMIEN

Im Berichtsjahr 2024 gab es keine Veränderungen im Aufsichtsrat und im Vorstand.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 wurde Herr Christoph Horbach zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt. Seiner Bestellung gingen im vergangenen Jahr verschiedene Gespräche mit mir, meinen Aufsichtsratskollegen und dem Vorstandsvorsitzenden voraus, in denen wir den Eindruck gewonnen haben, dass Herr Horbach als erfahrener Manager, der die Immobilien- und Investmentbranche sehr gut kennt, die Entwicklung der Hahn Gruppe an der Seite von Herrn Kuhlmann erfolgreich mitgestalten kann.

Herr Horbach tritt die Nachfolge von Herrn Daniel Löhken an, der das Unternehmen zum Jahresende 2024 mit Ablauf seiner regulären Amtszeit verlassen hat. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Löhken für seinen wertvollen Beitrag zur Unternehmensentwicklung und wünscht ihm alles Gute für die Zukunft.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich auch dem Vorstandsvorsitzenden Herrn Thomas Kuhlmann sowie allen Mitarbeitenden der Hahn Gruppe für ihre besondere Leistung im vergangenen Geschäftsjahr, ohne die das gute Jahresergebnis nicht möglich gewesen wäre.

Für den Aufsichtsrat



**Stefan Brendgen**  
Vorsitzender

Bergisch Gladbach, 27.03.2025

# KONZERNLAGEBERICHT 2024

## I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1. KONZERNSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2. BERICHTSSEGMENTE

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

### 3. KONZERNSTRATEGIE UND STEUERUNG

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

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

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

## II WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

#### 1.1. Gesamtwirtschaft und Einzelhandelsbranche

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) Deutschlands verzeichnete 2024 einen Rückgang von 0,2 Prozent, gemäß den Daten des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Damit setzte sich die negative Entwicklung aus dem Vorjahr fort. Belastend wirkten sich u.a. das schwache Exportgeschäft sowie die unsicheren geopolitischen Rahmenbedingungen auf das Wachstum der Wirtschaft aus.<sup>1</sup>

Der private Konsum stieg 2024 preisbereinigt um 0,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Positive Impulse gingen vom Rückgang der Inflationsrate und höheren Lohnabschlüssen aus. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte erhöhte sich um 4,5 Prozent.<sup>2</sup> Die Inflationsrate ging 2024 auf ein moderates Niveau von 2,2 Prozent zurück, nachdem sie 2023 noch bei 5,9 Prozent gelegen hatte. Nahrungsmittel verzeichneten einen Preisanstieg von 1,4 Prozent.<sup>3</sup> Die staatlichen Konsumausgaben erhöhten sich 2024 um 2,6 Prozent.<sup>4</sup>

Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet. Die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 3,0 Prozent ab. Gestiegene Baupreise und eine nachlassende private Nachfrage führten auch im Baugewerbe zu einem Rückgang, der mit 3,8 Prozent noch etwas höher ausfiel.<sup>5</sup>

Die europaweit schwache Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2024 beeinträchtigte den deutschen Außenhandel. So gingen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 Prozent zurück. Die Importe nahmen hingegen um 0,2 Prozent zu, so dass daraus ein negativer Außenbeitrag resultierte.<sup>6</sup>

Im Dezember 2024 wurde die Wirtschaftsleistung von rund 46,0 Mio. Erwerbstätigen in Deutschland erwirtschaftet, ein Rückgang von 0,1 Prozent oder 24.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr. In Verbindung mit dem gestiegenen Arbeitsangebot erhöhte sich die Arbeitslosenquote bis Dezember 2024 auf 6,0 Prozent, ein Anstieg um 0,3 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr.<sup>7</sup>

Laut dem Handelsverband Deutschland (HDE) erzielten der stationäre Einzelhandel und der Distanzhandel in Deutschland im Jahr 2024 einen Gesamtumsatz von 663,8 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr (649,5 Mrd. Euro) entspricht. Der preisbereinigte Anstieg lag bei 0,9 Prozent. Der stationäre Einzelhandel wuchs nominal um 2,0 Prozent auf 575,4 Milliarden Euro (Vorjahr: 564,1 Milliarden Euro), was real einem Zuwachs von 0,9 Prozent entspricht. Der Onlinehandel entwickelte sich mit einem Umsatzanstieg von 3,5 Prozent (real 2,5 Prozent) auf 88,4 Mrd. Euro etwas besser als der stationäre Einzelhandel.<sup>8</sup>

Im Lebensmitteleinzelhandel wurde 2024 ein Wachstum von 2,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Preisbereinigt lag der Zuwachs bei 0,7 Prozent. Bei Nicht-Lebensmitteln stiegen die Umsätze nominal um 2,2 Prozent, was einem realen Anstieg von 1,4 Prozent entspricht.<sup>9</sup>

Der Vermietungsmarkt für Einzelhandelsflächen in deutschen Innenstädten entwickelte sich 2024 gemäß den Erhebungen des Investmentmaklers BNP Real Estate positiv. Mit einem Flächenumsatz von 506.000 m<sup>2</sup> wurde der Vorjahreswert um etwa 15 Prozent übertroffen. Ein positives Signal für die weitere Entwicklung sendet der leichte Aufwärtstrend zum Jahresende: Im Schlussquartal wurde mit rund 147.000 m<sup>2</sup> der beste Jahresabschnitt erzielt.<sup>10</sup>

#### 1.2. Inländischer Immobilieninvestmentmarkt

Der deutsche Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt war 2024 im Aufwind und verzeichnete ein Transaktionsvolumen von insgesamt 6,1 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Anstieg um 28 Prozent. Damit stellten Einzelhandelsimmobilien nach Wohnen und Logistik das drittgrößte Segment am deutschen Immobilieninvestmentmarkt 2024 dar.<sup>11</sup>

Die gleich zu Beginn des Jahres 2024 erkennbare Dominanz von Transaktionen mit High-Street-Immobilien hielt das gesamte Jahr über an. Mit 2,9 Mrd. Euro entfiel auf Geschäftshäuser in den Haupteinkaufsstraßen ein Anteil von 47 Prozent des gesamten Investitionsvolumens. Diese Objekte waren insbesondere bei Family Offices und Privatpersonen nachgefragt, welche die Marktsituation genutzt haben, um sich einzelne, begehrte Trophy-Immobilien in den deutschen Top-Städten zu sichern.<sup>12</sup>

Auf dem zweiten Platz rangierten mit einem Marktanteil von 33 Prozent bzw. einem investierten Volumen von gut 2 Mrd. Euro Fachmarktobjekte inklusive Lebensmittelmärkten. Shopping-Center erfreuten sich am Investmentmarkt wieder einer stärkeren Beliebtheit. Ihr Anteil stieg im Jahresverlauf auf 15 Prozent und lag damit leicht über dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre.<sup>13</sup>

Die Spitzenrenditen zeigten sich im Fachmarktsegment stabil: Fachmarktzentren erzielten zum Jahresende eine Rendite von 5 Prozent und Lebensmittelmärkte eine Rendite von 4,7 Prozent – unverändert gegenüber dem Jahresbeginn.<sup>14</sup>

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

Wie das Kapitalmarktmagazin kapitalmarkt intern in seiner Branchenstatistik ermittelte, lag das 2024 eingeworbene Eigenkapital im Markt für geschlossene Publikums-AIF und Sachwert-Produkte bei rund 940 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (1,12 Mrd. Euro) entspricht dies einem Rückgang um 16 Prozent. Im Teilsegment der regulierten Publikums-AIF war das Platzierungsvolumen mit 650 Mio. Euro weitgehend stabil (Vorjahr: 690 Mio. Euro). Bei Vermögensanlagen/Sonstige fiel der Rückgang mit 35 Prozent auf 280 Mio. Euro (Vorjahr: 430 Mio. Euro) vergleichsweise stärker aus.<sup>15</sup>

Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds 2024 Netto-Mittelzuflüsse in Höhe von 7,4 Mrd. Euro (Vorjahr: 8,8 Mrd. Euro). Das im Segment der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich Ende 2024 auf insgesamt 178,4 Mrd. Euro. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (182,2 Mrd. Euro) um 2,1 Prozent ist auf Bewertungsrückgänge zurückzuführen.<sup>16</sup>

<sup>1</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 39 vom 30. Januar 2025

<sup>2</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2025

<sup>3</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 20 vom 16. Januar 2025

<sup>4</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2025

<sup>5</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2025

<sup>6</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 19 vom 15. Januar 2025

<sup>7</sup> Bundesagentur für Arbeit, Pressemitteilung Nr. 1 vom 3. Januar 2025

<sup>8</sup> HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2025

<sup>9</sup> Destatis Pressemitteilung Nr. 40 vom 31. Januar 2025

<sup>10</sup> BNP Retail Vermietungsmarkt, 21. Januar 2025

<sup>11</sup> CBRE Germany Real Estate Investment Figures Q4 2024, Januar 2025

<sup>12</sup> CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2024, Januar 2025

<sup>13</sup> CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2024, Januar 2025

<sup>14</sup> CBRE Deutschland Einzelhandelsinvestmentmarkt Q4 2024, Januar 2025

<sup>15</sup> Kapitalmarkt intern, Ausgabe vom 31. Januar 2025

<sup>16</sup> Deutsche Bundesbank Investmentfondsstatistik vom 30. Januar 2025

## 2. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

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

Im Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe in 2024 zwei Publikums-AIF mit einem Fondsvolumen von insgesamt 62,0 Mio. Euro und einem Zeichnungsvolumen von 43,5 Mio. Euro (ohne Agio) erfolgreich am Kapitalmarkt platziert und damit einen Platzierungsrekord in diesem Segment erzielt.

Der Immobilienfonds Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 27,5 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern, welches an die Einzelhandelsunternehmen BAUHAUS und PENNY vermietet ist. Das Zeichnungsvolumen in Höhe von rund 19 Mio. Euro wurde von nahezu 300 qualifizierten Privatanlegern eingeworben.

Der Publikums-AIF Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 34,5 Mio. Euro in einen OBI Bau- und Heimwerkermarkt in Köln, Nordrhein-Westfalen. Rund 400 qualifizierte Privatanleger beteiligten sich an dem Privatkundenfonds mit einem Zeichnungsvolumen von 24,5 Mio. Euro.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2024 eine mehrheitliche Umplatzierung von Anteilen an einem von der Hahn Gruppe verwalteten Privatkundenfonds sowie der Verkauf eines Privatkundenfondsobjektes realisiert.

Die Hahn Gruppe hat ferner im Berichtsjahr ein Portfolio aus fünf Lebensmittelmärkten erworben, die an den Lebensmittel-einzelhändler Kaufland vermietet sind. Die Handelsimmobilien weisen eine Mietfläche von insgesamt mehr als 37.000 m<sup>2</sup> auf und befinden sich in Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Bremen. Das Immobilienportfolio befindet sich als geschlossener Publikums-AIF seit Beginn des Geschäftsjahrs 2025 im Vertrieb und bietet als weiteres Investmentvehikel den Anlegern eine attraktive Möglichkeit, sich im Markt der versorgungsorientierten Handelsimmobilien zu engagieren.

Außerdem wurde durch ein aktives Asset Management in Form von Neu- und Nachvermietungen sowie baulichen Maßnahmen eine gezielte Aufwertung bzw. eine Wertstabilität des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

Vor dem Hintergrund der im Jahr 2024 anhaltenden Zurückhaltung am Immobilieninvestmentmarkt wurden entgegen den Planungen keine Neuakquisitionen im institutionellen Bereich getätigt.

### 2.2. Ertragslage Konzern

Angaben in EUR	2024	2023
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	62.346.493	30.430.497
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-56.588.074	-27.860.277
<b>Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>5.758.419</b>	<b>2.570.220</b>
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	24.980.144	27.769.894
Sonstige Umsatzerlöse	2.520.197	3.052.175
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	524.570	622.968
Wertminderungen auf Anteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	-1.109.215
Erträge aus Ausschüttungen	2.367.864	1.125.837
Sonstige betriebliche Erträge	1.447.694	7.026.116
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-976.823	-2.516.407
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	-158.141	-92.125
Personalaufwand	-18.905.415	-18.952.229
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.296.480	-1.355.202
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.373.523	-8.101.046
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>	<b>8.888.506</b>	<b>10.040.986</b>
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-158.236	-282.835
Finanzerträge	1.125.378	558.974
Finanzaufwendungen	-3.338.987	-3.399.605
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	-24.116	-378.566
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>6.492.545</b>	<b>6.538.954</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.073.228	-1.985.794
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.419.317</b>	<b>4.553.160</b>

Das Konzernergebnis nach Steuern beläuft sich für das Geschäftsjahr 2024 auf 4,4 Mio. Euro (Vorjahr: 4,6 Mio. Euro). Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallen davon 4,3 Mio. Euro (Vorjahr: 4,4 Mio. Euro). Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,34 Euro (Vorjahr: 0,35 Euro).

Aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen konnte im Geschäftsjahr 2024 ein Ergebnis von 5,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,6 Mio. Euro) erzielt werden. Maßgeblich zu dem Ergebnis trugen die Auflage von zwei geschlossenen Privatkundenfonds und eine mehrheitliche Umplatzierung von Anteilen an einem von der Hahn Gruppe verwalteten Privatkundenfonds bei.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren, die sich im Geschäftsjahr 2024 auf 25,0 Mio. Euro beliefen, lagen um 2,8 Mio. Euro unter Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind vor allem gesunkenen Fonds Managementvergütungen infolge des in den Jahren 2022 und 2023 veräußerten Core-Investmentportfolios bestehend aus insgesamt 17 Objekten für den institutionellen Immobilienfonds HAHN FCP-FIS – German Retail Fund sowie geringere Vermietungsprovisionen.

Die sonstigen Umsatzerlöse, die sich um 0,5 Mio. Euro auf 2,5 Mio. Euro verringerten, resultieren im Wesentlichen aus Mieteinnahmen aus den sich im Berichtsjahr im Bestand der Hahn Gruppe befindlichen Objekte (2,2 Mio. Euro, Vorjahr 3,0 Mio. Euro). Die Mieterträge fallen während der Haltephase von Objekten an, die zum Vertrieb an ein institutionelles Investmentvermögen bestimmt sind oder im Rahmen eines Privatkundenfonds aufgelegt werden und unterliegen damit im Jahresvergleich Schwankungen.

Die Erträge aus Ausschüttungen belaufen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 2,4 Mio. Euro (Vorjahr 1,1 Mio. Euro). Ausschüttungseinmalserträge im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien durch Objektgesellschaften, an denen die Hahn Gruppe beteiligt ist, belaufen sich im Jahr 2024 auf 0,8 Mio. Euro (Vorjahr 0,1 Mio. Euro). In Abhängigkeit der verfolgten Portfolio-Strategie und den dementsprechenden Transaktionen können die Erträge aus Ausschüttungen jährlich stärker variieren.

Im Vorjahr erfasste Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen aus vertraglichen oder faktischen Verpflichtungen und Gewinne aus der Veräußerung einer Beteiligung sind ursächlich für den Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um 5,6 Mio. Euro auf 1,4 Mio. Euro.

Die Verringerung der Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen um 1,5 Mio. Euro auf 1,0 Mio. Euro resultieren aus gesunkenen Objektbetreuungskosten sowie niedrigeren Aufwendungen aus vertraglichen oder faktischen Verpflichtungen.

Der Personalaufwand beläuft sich auf 18,9 Mio. Euro (Vorjahr: 19,0 Mio. Euro). Der durchschnittliche im Jahr 2024 bei der Hahn Gruppe beschäftigte Mitarbeiterbestand beläuft sich auf 176 FTEs (Vorjahr 177 FTEs).

Das Finanzergebnis, das Finanzerträge, Finanzaufwendungen und die Wertänderungen von Anteilen an offenen oder geschlossenen Immobilienfonds umfasst, verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. Euro auf -2,2 Mio. Euro. Zu dieser Entwicklung tragen maßgeblich die im Geschäftsjahr 2024 erzielten Zinserträge aus der Anlage liquider Mittel (1,1 Mio. Euro, Vorjahr 0,5 Mio. Euro) sowie die geringeren Wertminderungen auf Anteile an Immobilienfonds bei. Die im Finanzergebnis enthaltenen Finanzaufwendungen (3,3 Mio. Euro) beinhalten vor allem Zinsen für Geschäftspartnerdarlehen sowie Zinsen aus Objektfinanzierungen während der Haltephase.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein auf Vorjahresniveau liegendes Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 6,5 Mio. Euro erzielt.

## 2.3. Ertragslage Segmente

### 2.3.1. Neugeschäft

Das Segment Neugeschäft bildet die Konzeption, den Vertrieb und die Auflage von geschlossenen und offenen Immobilienfondsprodukten ab.

Im Privatkundenbereich wurden im Geschäftsjahr 2024 zwei Publikums-AIFs platziert und darüber hinaus eine mehrheitliche Umplatzierung von Anteilen an einem von der Hahn Gruppe verwalteten Privatkundenfonds realisiert. Entgegen der Planung, die eine Neuakquise im institutionellen Bereich in einer Größenordnung von 260 Mio. Euro vorsah, wurden im Geschäftsjahr 2024 keine Ankäufe getätigt.

Das Ergebnis (Umsatzerlöse abzüglich der damit direkt in Verbindung stehenden Aufwendungen) aus der Akquisition im institutionellen Bereich und der Platzierung von Privatkundenfonds beläuft sich im Jahr 2024 auf 5,8 Mio. Euro (Vorjahr: 2,6 Mio. Euro).

Der Deckungsbeitrag vor Ertragsteuern im Segment Neugeschäft beträgt 3,3 Mio. Euro (Vorjahr: - 0,5 Mio. Euro) und liegt damit innerhalb der im Geschäftsbericht 2023 avisierten Bandbreite von 3,0 bis 4,0 Mio. Euro.

### 2.3.2. Bestandsmanagement

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

Zum Jahresende 2024 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von über 7 Mrd. Euro, davon rund 4 Mrd. Euro im Management für Dritte.

Im Jahr 2024 wurden Immobilienverkäufe mit einem Transaktionsvolumen von rund 33 Mio. Euro aus dem Verwaltungsbestand beurkundet.

Die Umsatzerlöse aus Managementgebühren belaufen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 25,0 Mio. Euro (Vorjahr: 27,8 Mio. Euro).

Der Deckungsbeitrag vor Ertragsteuern im Segment Bestandsmanagement beläuft sich im Jahr 2024 auf rund 8,1 Mio. Euro (Vorjahr: 14,1 Mio. Euro), womit das Segmentergebnis innerhalb der im Vorjahr prognostizierten Bandbreite von 8,0 bis 9,0 Mio. Euro liegt.

### 2.3.3. Beteiligungen

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

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

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

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

Das Segmentergebnis vor Ertragsteuern belief sich auf 1,4 Mio. Euro und liegt damit innerhalb der Bandbreite der im Geschäftsbericht 2023 aufgestellten Prognose von 1,0 bis 2,0 Mio. Euro.

## 2.4. Finanz- und Vermögenslage

### 2.4.1. Finanzlage

Angaben in TEUR	2024	2023
Periodenergebnis	4.419	4.553
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	6.196	29.095
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	477	1.724
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.195	-12.082
Veränderung der liquiden Mittel	3.478	18.737
Stand des Finanzmittelfonds	55.725	52.247

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

Der positive Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit von 6,2 Mio. Euro ist vor allem die die im Berichtsjahr erfolgten Platzierungen von zwei Publikums-AIF, die mehrheitliche Umplatzierung von Anteilen an einem von der Hahn Gruppe verwalteten Privatkundenfonds und den Verkauf eines Privatkundenobjektes zurückzuführen. Zudem führten die am Ende des Geschäftsjahres 2024 erfolgten Einlagen der Minderheitsgesellschaften in die im Berichtsjahr erstmalig konsolidierte Gesellschaft Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zwecks Finanzierung der Kaufpreiszahlung für das aus fünf Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien bestehende Immobilienportfolio zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 zu einem Zufluss von rd. 13,4 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten vor allem Steuer(voraus)zahlungen für die Veranlagungszeiträume 2022 bis 2024 (rd. 6 Mio. Euro), Ankäufe von Fondsbeteiligungen (rd. 4 Mio. Euro) sowie die Zahlung von vertraglichen Steuerausgleichsverpflichtungen (rd. 2 Mio. Euro).

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit (0,5 Mio. Euro) resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen. Mittelabflüsse erfolgten vorrangig infolge des Erwerbs eines Bürogebäudes.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (- 3,2 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG sowie an andere nicht beherrschende Anteile und die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 3,5 Mio. Euro auf 55,7 Mio. Euro erhöhte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2024 sind zweckbestimmte Mittel auf-grund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) enthalten.

#### 2.4.2. Vermögenslage

	31.12.2024		31.12.2023	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<b>Aktiva</b>				
Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	11.044	6,7	7.980	5,3
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0,4	591	0,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte und sonstige Beteiligungen	24.088	14,7	28.150	18,5
Übrige langfristige Vermögenswerte	2.212	1,4	1.855	1,2
Vorräte	60.037	36,6	53.571	35,3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	10.130	6,2	7.513	4,9
Flüssige Mittel	55.725	34,0	52.247	34,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>163.827</b>	<b>100,0</b>	<b>151.907</b>	<b>100,0</b>

	31.12.2024		31.12.2023	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	61.666	37,6	59.725	39,3
Langfristige Schulden	47.546	29,0	55.035	36,2
Kurzfristige Schulden	54.615	33,4	37.147	24,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>163.827</b>	<b>100,0</b>	<b>151.907</b>	<b>100,0</b>

Zum Stichtag erhöhte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um 11,9 Mio. Euro auf 163,8 Mio. Euro.

Während sich die langfristigen Vermögenswerte mit 37,9 Mio. Euro nur leicht unter dem Vorjahresniveau (38,6 Mio. Euro) bewegen, erhöhten sich die kurzfristigen Vermögenswerte um 12,6 Mio. Euro auf 125,9 Mio. Euro. Der Anstieg der Vorräte resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von Anteilen an geschlossenen Immobilienfonds sowie aus den mit dem Erwerb des aus fünf Lebensmittelmärkten bestehenden Port-

Es stehen zum Stichtag fünf Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 9,4 Mio. Euro zur Verfügung. Über 8,2 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 1,2 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Zum Stichtag hat die Hahn Gruppe keine Kontokorrentlinie in Anspruch genommen.

folios im Zusammenhang stehenden und im Berichtsjahr entstandenen Anschaffungsnebenkosten. Höhere Steuerforderungen und Forderungen und aus Lieferungen und Leistungen sind ursächlich für die gestiegenen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 belief sich das Eigenkapital auf 61,7 Mio. Euro (Vorjahr: 59,7 Mio. Euro). Dem im Jahr 2024 erwirtschafteten Konzernergebnis von 4,4 Mio. Euro stehen Dividendenausschüttung an Gesellschafter der

Hahn AG sowie an nicht beherrschende Anteile in Höhe von insgesamt 2,5 Mio. Euro gegenüber. Die Eigenkapitalquote verringerte sich auf 37,6 Prozent (Vorjahr: 39,3 Prozent).

Der Rückgang der langfristigen und der Anstieg der kurzfristigen Schulden ist in Höhe von 6,6 Mio. Euro auf die Umgliederung einer Ende des Jahres 2025 fälligen Darlehensverbindlichkeit zurückzuführen. Des Weiteren resultiert der Anstieg der kurzfristigen Schulden insbesondere aus Ende des Geschäftsjahres 2024 erfolgten Einlagen nicht beherrschender Anteile in die Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zur Finanzierung des vorgenannten Portfolioerwerbs.

#### GRUNDSÄTZE UND ZIELE DES FINANZMANAGEMENTS

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
<b>Kapitalstruktur</b>				
Eigenkapital	61.666	50,2	59.725	48,7
Langfristige Finanzschulden	40.954	33,3	47.460	38,7
Kurzfristige Finanzschulden	20.271	16,5	15.482	12,6
<b>Finanzschulden gesamt</b>	<b>61.225</b>	<b>49,8</b>	<b>62.942</b>	<b>51,3</b>
<b>Gesamtkapital (Finanzschulden und Eigenkapital)</b>	<b>122.891</b>	<b>100,0</b>	<b>122.667</b>	<b>100,0</b>
Liquide Mittel	55.725	45,4	52.247	42,6

#### KAPITALSTRUKTUR

Eine solide Kapitalstruktur ist die Grundlage des nachhaltigen Geschäftserfolges. Ziel ist eine ausreichende Mittelausstattung für die laufende operative Tätigkeit. Dazu zählen auch teilweise Vorfinanzierungen von zum Vertrieb an institutionelle Fondsvehikel oder Privatkundenfonds bestimmte Immobilienakquisitionen aus Eigenmitteln. Das Eigenkapital erhöhte sich im Berichtsjahr um 1,9 Mio. Euro auf 61,7 Mio. Euro. Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 47,0 Prozent (Vorjahr: 44,3 Prozent).

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

### 3. GESAMTAUSSAGE DES VORSTANDS ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die Hahn Gruppe verzeichnete trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds und des Immobilieninvestmentsmarktes ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024.

Die Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat 2024 einmal mehr ihre große Wertbeständigkeit und Ertragsstärke unter Beweis gestellt. So konnten die Mieteinnahmen im gesamten Portfolio auf vergleichbarer Basis um rund 3,6 Prozent gesteigert und durch Immobilienverkäufe zusätzliche Ertragschancen für unsere Anleger realisiert werden. Entsprechend positiv war die Performance der gemanagten Investmentvermögen: Bei den Publikums-AIF lagen die Ausschüttungen im Durchschnitt 7 Prozent über der ursprünglichen Prognose. Die institutionellen Immobilienfonds entwickelten sich ebenfalls sehr zufriedenstellend.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern wurden 2024 mit dem Pluswertfonds 180 Fachmarktzentrum Landshut und dem Pluswertfonds 181 Baumarkt Köln zwei Publikums-AIF erfolgreich platziert. Das eingeworbene Eigenkapital belief sich (ohne Agio) auf 43,5 Mio. Euro – ein neuer Platzierungsrekord für die Hahn Gruppe in diesem Segment. Zum Jahresende wurde zudem der Hahn Pluswertfonds 182 – BasisInvest Nahversorgung aufgelegt, der in fünf Nahversorgungsimmobilien investiert. Der Publikums-AIF befindet sich seit Jahresbeginn 2025 im Vertrieb.

Das beurkundete Transaktionsvolumen lag 2024 bei rund 90 Mio. Euro.

Mit einer Vermietungsleistung von rund 70.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 108.000 m<sup>2</sup>) konnte die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio auf dem sehr guten Niveau von rund 99 Prozent gehalten werden (Vorjahr: 99 Prozent). Im Berichtszeitraum sind außerdem zwei große Projektentwicklungen erfolgreich abgeschlossen worden.

In Herford-Friedenstal, Nordrhein-Westfalen, wurde im ersten Halbjahr 2024 auf dem Gelände eines ehemaligen EDEKA-Markts ein hochmoderner Nahversorgungsstandort mit den Ankermietern EDEKA und dm realisiert. Der Neubau ist mit einer Photovoltaik-Anlage in Kombination mit einem Gründach ausgestattet. Effiziente Gebäudetechnik, eine Wärmerückgewinnungsanlage sowie LED-Beleuchtung im Innen- und Außenbereich sorgen für einen ressourcenschonenden Betrieb.

Das zweite Objekt, das Scheck-In-Center in Sinzheim, Baden-Württemberg, ist eine ehemalige real-Immobilie, die im Zuge der Nachvermietung an EDEKA umfassend revitalisiert wurde. Der im September 2024 eröffnete Markt setzt mit rund 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche neue Maßstäbe für großflächige

Lebensmittelmärkte. Nahezu die gesamte Gebäudesubstanz wurde modernisiert – inklusive Gebäudetechnik, Decke, Boden und Außenbereich mit rund 800 Stellplätzen. Der Energieverbrauch sank um 40 Prozent gegenüber der Altimmoblie, dank LED-Beleuchtung, Kühlregalen mit Glastüren, CO<sub>2</sub>-Kälteanlage und Wärmerückgewinnung.

Zum Jahresende 2024 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von über 7 Mrd. Euro, davon rund 4 Mrd. Euro im Management für Dritte.

Das Konzernergebnis vor Steuern für 2024 beträgt 6,5 Mio. Euro und liegt nur leicht unterhalb der Prognose von 7 Mio. Euro. Der Vorstand ist vor dem Hintergrund der herausfordernden Rahmenbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem Ergebnis zufrieden.

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

### III. MITARBEITER

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 176 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter, inklusive Geschäftsführer und Vorstand, im Konzern tätig (Vorjahr: 177 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter).

### IV. NACHHALTIGKEIT

Der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe baut seit über vier Jahrzehnten auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. Wir arbeiten gemeinsam für die Zukunftssicherung unserer Anleger, Mieter, Geschäftspartner und unserer Gruppe mit all ihren Mitarbeitenden. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Investoren, Mieter und Mitarbeitenden ist es unsere Prämisse, generationenübergreifende Immobilienwerte zu schaffen, die eine attraktive Rendite erwirtschaften, die unsere Betreiber in ihrem Erfolg unterstützen und einen Nutzen für die Gesellschaft erbringen.

Die Werte der Hahn Gruppe beruhen auf Vertrauen, Verantwortung, Kundenorientierung, Zusammenarbeit, Leistungsorientierung und Offenheit. Sie werden auf allen Hierarchieebenen gelebt und sind die Grundlage unseres Handelns.

Nachhaltigkeitsthemen wird bei uns fachbereichsübergreifend eine hohe Bedeutung beigemessen, da sie ein integraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie sind. Wir stellen uns den damit einhergehenden Herausforderungen und verfolgen gleichermaßen eine langfristige ESG-Agenda. Dahingehend integrieren wir Umwelt, Soziales und Governance (ESG) in unsere Geschäftspraktiken. Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsengagements setzen wir uns systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und um gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Darüber hinaus befinden wir uns im stetigen Dialog und Austausch mit unseren Stakeholdern als auch mit Marktteilnehmern. Zu den wesentlichen Stakeholdern der Hahn Gruppe zählen Investoren und Anleger, Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter, die Gesellschaft, Städte und Gemeinden, Lieferanten und Dienstleister sowie Fremdkapitalgeber. Durch regelmäßige Befragungen beabsichtigen wir diesen Dialog in Zukunft weiter zu systematisieren und auszubauen.

#### Organisation

Im Jahr 2024 haben wir unsere Nachhaltigkeitsagenda konsequent weiterverfolgt. Auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen haben wir Ziele überarbeitet und neue Initiativen begründet. Im Besonderen haben wir einiges unternommen, um unsere ESG-Aktivitäten noch besser im Unternehmen zu integrieren – strategisch und operativ. Um den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen als Unternehmen angemessen zu begegnen, haben wir unsere interne Nachhaltigkeitsorganisationsstruktur entsprechend aufgestellt.

So sind mittlerweile die Steuerungsgremien begründet und klare Verantwortlichkeiten geschaffen worden. So integrieren wir systematisch unsere ESG-Zielsetzungen in unsere Geschäfts- und Investment-Prozesse. Diese organisatorische Durchdringung schafft ein natürliches Anreizsystem zur Optimierung. Unsere Zielsetzung lautet die ESG-Performance des Unternehmens wie auch unserer gemanagten Immobilien zu steigern. Vor diesem Hintergrund haben wir die bedeutendsten Kernthemen für unsere langfristige Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Die daraus hervorgehenden Teilprojekte lassen sich jeweils den Dimensionen Umweltschutz, Soziales und Gesellschaft bzw. Unternehmensführung/Governance zuordnen:

#### Umweltschutz

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

Zur Forcierung und systematischen Annäherung an das weitgefächerte und komplexe Themenfeld der Nachhaltigkeit auf Unternehmens- und Objektebene haben wir die strategische Initiative „Manage-to-Green“ ins Leben gerufen. Neben einer grundlegenden Bestandsanalyse verfolgt die Initiative die Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Steigerung der Energieeffizienz bzw. zur Operationalisierung des Dekarbonisierungspfades unserer Immobilien sowie eine adäquate Verbrauchsdatenerfassung.

## Soziales und Gesellschaft

Ein wesentlicher Baustein unserer Unternehmens- und Nachhaltigkeitsstrategie ist die soziale Verantwortung gegenüber unseren Mitarbeitenden, der Gesellschaft bzw. dem Gemeinwesen. Die Hahn Gruppe möchte mit ihren Initiativen einen positiven Beitrag zur Entwicklung ihrer Mitarbeitenden und der Gesellschaft leisten. Daher stehen die kontinuierliche und individuelle Mitarbeiterentwicklung, der Mitarbeiterdialog sowie die Gewährleistung von Diversität, Chancengleichheit und Gesundheit im Vordergrund. Gleichzeitig wollen wir an unseren deutschlandweiten Standorten einen positiven Einfluss ausüben: auf die Regionen, in denen wir arbeiten, und an den Standorten, wo wir Immobilien verwalten. Zudem wurde im Vorjahr eine neue langfristige Corporate-Volunteering-Initiative ins Leben gerufen. Unter Bereitstellung der notwendigen Ressourcen wurde das Freiwilligenprogramm mit dem Motto „Wir packen an!“ gestartet und stößt seitdem auf großes Interesse der Kolleginnen und Kollegen.

## Unternehmensführung/Governance

Der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Unser Governance-Ansatz baut darauf auf, die Vorgaben in der Organisation und den damit verbundenen operativen Prozessen und Systemen zu verankern. Um den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen als Unternehmen bestmöglich zu begegnen, passen wir die Leitplanken unserer Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend proaktiv an die gesetzlichen Vorgaben, an die Bedarfe unserer Stakeholder sowie an die grundlegenden Marktanforderungen an. Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime ist Grundlage unseres Handelns in allen Geschäftsprozessen. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

## V. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 1. CHANCENBERICHT

Die Hahn Gruppe ist als Asset und Investment Manager von versorgungsorientierten Handelsimmobilien tätig und nimmt eine führende Position am deutschen Markt ein.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2025 aufgenommen. Die im Folgenden beschriebenen Chancen thematisieren Ereignisse, die zu einer positiven Planabweichung führen könnten.

#### Chancen durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Kapitalmärkte hat Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Hahn Gruppe. Die Prognosen für 2025 basieren auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Prognosebericht beschrieben.

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

#### Chancen durch Portfolioankäufe und -verkäufe

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

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

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

### 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 Prognosebericht dargestellt.

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

### Chancen durch neue Partnerschaften

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

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

### Chancen durch neue Assetklassen

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

### Gesamtbeurteilung der Chancenlage

Der Konzern ist weiterhin in einer guten und starken Ausgangslage, um in den kommenden Jahren auch bei herausfordernden gesamt- und immobilieninvestmentmarkt-wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Bereich der versorgungsorientierten Handelsimmobilieninvestments zu reüssieren. Gerade in diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Opportunitäten 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 Ver-

zahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend das Erschließen neuer Ertragspotenziale, ohne durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien höhere Risiken einzugehen.

### 2. RISIKOBERICHT

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

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

#### 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.

##### Umfeld- und Branchenrisiken

Die Einwerbung von weiteren Investitionsmitteln privater und institutioneller Investoren ist für den Erhalt und geplanten Ausbau des von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilienvermögens ein kritischer Erfolgsfaktor. Die seit dem Russland-Ukraine-Krieg geänderten Rahmenbedingungen haben zu einer deutlichen Zurückhaltung institutioneller Investoren am Immobilieninvestmentmarkt geführt und erschweren die Gewinnung von institutionellen Investorengeldern als Grundlage für die Auflage neuer Produkte. Hinzu kommt, dass die von der Hahn Gruppe konzipierten Produkte im Neugeschäft im Wettbewerb mit einer großen Zahl alternativer Kapitalanlagen stehen und sich das Nachfrageverhalten der Anleger-

gruppen im Zeitablauf ändern kann und zudem von externen Einflüssen wie etwa dem allgemeinen Zinsniveau abhängig ist. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe im Segment Neugeschäft das Risiko, Eigenkapitalien von Investoren nicht in einem ausreichenden Maße generieren zu können.

Als Asset und Investment Manager mit dem Schwerpunkt auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien ist die Hahn Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch das nachweislich gute Rendite-Risiko-Verhältnis von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien verstärkt zugenommen. In der Pandemie haben sich der Lebensmittel-einzelhandel und Baumärkte, die den Investmentschwerpunkt und bisher den weitaus überwiegenden Nutzungsanteil der von der Hahn Gruppe verwalteten Immobilien ausmachen, als wertstabil und damit krisenfest erwiesen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn Gruppe im Segment Neugeschäft das Risiko, attraktive Objekte nicht in einem ausreichenden Volumen akquirieren zu können.

Zur Minimierung dieser Risiken hat die Hahn Gruppe ein umfangreiches Investoren- und Beschaffungsnetzwerk zu diversen Marktteilnehmern aufgebaut. Mit unseren eigenkapitalstarken Investmentvehikeln sind wir zudem ein gesuchter Transaktionspartner, der für eine reibungslose Abwicklung steht.

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

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

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

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

Der andauernde Krieg in der Ukraine hat zu einer Energiekrise von historischem Ausmaß geführt und die Inflation und, als Reaktion der EZB, das Zinsniveau stark ansteigen lassen. Als Folge des hohen Zinsniveaus, der wirtschaftlich kriselnden Immobilienwirtschaft und der bestehenden globalen Unsicherheiten ist auch weiterhin eine starke Kaufzurückhaltung im Immobilienmarkt insbesondere bei institutionellen Kunden zu verzeichnen. Auch wenn diese Entwicklungen auf die von der Hahn Gruppe verwalteten Investmentvermögen aufgrund der bestehenden langen Mietvertragslaufzeiten mit überwiegend bonitätsstarken Mietern, der in Summe niedrigen und in der Regel langfristig gesicherten Fremdverschuldung sowie der dämpfenden Wirkung von Wertsicherungsklauseln noch keine negativen Folgen auf den aktuellen operativen Betrieb hat, bleiben die nachhaltigen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Investmentvermögen abzuwarten.

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht der Vorstand der Hahn Gruppe weiterhin davon aus, dass der Krieg zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Konzern und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, da in den verwalteten Anlageprodukten weder russische Staatsbürger investiert sind noch Finanzierungen bei russischen Banken aufgenommen wurden oder Konten bei russischen Banken unterhalten werden. Kommt es aufgrund einer Ausweitung des Russland-Ukraine-Kriegs auch auf andere europäische oder NATO-Staaten zu bisher nicht absehbaren negativen Entwicklungen, wird dies auch den Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe negativ beeinflussen.

Insbesondere aufgrund der Engpasssituation auf den für die Hahn Gruppe relevanten Immobilieninvestment- und Ankaufmärkten besteht das Risiko, dass nicht alle Maßnahmen zur Erreichung der Ergebnisziele, insbesondere die Erzielung der zur Ergebnisreichung notwendigen Einmalträge im Neugeschäftssegment, umgesetzt werden können. Insgesamt stufen wir das aus Umfeld und Branche resultierende Risiko als mittel ein.

#### Finanzierungs- und Zinsänderungsrisiko

Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen durch Investmentvermögen oder von eigenen Investitionen der Hahn Gruppe in Mehr- und Minderheitsbeteiligungen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Hahn Gruppe nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung zum gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote birgt das Risiko für die Hahn Gruppe in den Segmenten Neugeschäft und Beteiligungen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten und somit den Erwerb und die Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken.

Hinzu kommen eine Vielzahl von Insolvenzen bei Immobilienprojektentwicklern in der jüngsten Vergangenheit, die auch dazu führen, dass Bank restriktiver bei der Vergabe von Darlehen agieren.

Um diesem Risiko zu begegnen, baut die Hahn Gruppe ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern weiter aus und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements, das in das Portfolio- und Risikomanagement der Investmentvermögen und der Hahn Gruppe eingebunden ist, um negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentvermögen und des Konzerns zu vermeiden. Das Risiko wird insgesamt als gering eingestuft.

#### Mietausfallrisiko

Unternehmensspezifisch findet die Vermietung im Einzelhandelsbereich an Unternehmen mit guter Bonität statt. Durch die begrenzte Vermehrbarkeit der Objekte im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung wird auch weiterhin eine Nachfrage nach Flächen im Rahmen der Expansion von Einzelhandelsunternehmen stattfinden. Daneben trägt die Hahn Gruppe durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und deren operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung und damit dem unmittelbaren Risiko eines Ausfalls von Verwaltungsvergütungen. Wir erachten dieses Risiko als gering.

#### Sonstige Ausfallrisiken

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

#### Liquiditätsrisiko

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

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

Hinsichtlich der von der Hahn Gruppe unterhaltenen Bank-einlagen besteht das Risiko, dass bei Ausfall der Banken Einlagen nicht, nicht vollständig oder nur mit Verzögerung zurückgezahlt werden können. Diesem Risiko begegnet die Hahn Gruppe dadurch, dass Einlagen nur bei sorgfältig ausgewählten öffentlich-rechtlichen Kreditinstituten erfolgen oder bei Genossenschaftsbanken, die der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlichen freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) angeschlossen sind. Des Weiteren erfolgt ein fortlaufendes Monitoring der Bankenratings. Das Risiko wird als gering eingestuft.

### Nachhaltigkeitsrisiken

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

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostrategie im Risiko- und Portfoliomanagement verankert. Wir erachten dieses Risiko als gering.

### Risiken der Informationssicherheit

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

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

Die Position des betrieblichen Datenschutzbeauftragten ist auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen worden. Die Regelungen der DSGVO werden entsprechend umgesetzt. Wir schätzen dieses Risiko als gering ein.

### Personalrisiken

Engagierte und in unserer Branche spezialisierte Mitarbeiter bzw. Führungskräfte sind ein zentraler Erfolgsfaktor für die Hahn Gruppe, um unser Dienstleistungsgeschäft auszubauen. 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 auch davon ab, inwiefern es dauerhaft gelingt, das benötigte Fachpersonal zu integrieren und nachhaltig an die Unternehmen der Hahn Gruppe zu binden. Wir schätzen dieses Risiko als mittel ein.

### Compliance-Risiken

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

### Rechtssituation und Risiken aus Gesetzesänderungen

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

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

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

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

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

### Risikoberichterstattung bezüglich Finanzinstrumenten

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

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

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

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

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

## 2.2. Gesamtbewertung der Risikosituation

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

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

Auf Basis aktueller Einschätzungen geht der Vorstand davon aus, dass der Russland-Ukraine-Krieg zwar keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesellschaft und auf die von ihr verwalteten Investmentvermögen hat, jedoch bleibt abzuwarten, wie sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung durch den negativen Einfluss des Krieges künftig auf unser Geschäft noch auswirken wird.

In allen Bereichen besteht eine zeitnahe Berichterstattung, die den Vorstand und das Management jederzeit in die Lage versetzt, eventuelle Planabweichungen durch entsprechende Gegenmaßnahmen zu korrigieren. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil aller Geschäftsprozesse. Das Risikodeckungspotential hat sich infolge der Erwirtschaftung positiver Ergebnisse bei gleichzeitig restriktiver Ausschüttungspolitik erhöht.

### 3. ANNAHMEN, ÜBERLEGUNGEN UND SCHÄTZUNGEN IM ABSCHLUSS

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

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

## 4. PROGNOSEBERICHT

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

Wir gehen bei unseren Prognosen von dem Szenario aus, das in den nachfolgend dargestellten Konjunkturberichten dargelegt ist. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass sich die derzeitigen geopolitischen Konflikte nicht weiter verschärfen. Sollte dies wider Erwarten der Fall sein, wird dies auch den Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe negativ beeinflussen. Der Vorstand der Hahn Gruppe erwartet für 2025 ein stabiles Investitionsumfeld, begünstigt durch eine tendenziell stabile Zinsentwicklung. Diese Rahmenbedingungen eröffnen gute Perspektiven für sicherheits- und renditeorientierte Anleger.

Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien bleiben aufgrund ihrer soliden und langfristigen Ertragsaussichten sehr attraktiv für Mieter und Investoren. Der Zeitpunkt für Neuinvestments ist aufgrund der Renditeanstiege seit Beginn 2022 attraktiver geworden. Am Investmentmarkt zeichnen sich zahlreiche Opportunitäten mit einem ansprechenden Rendite-Risiko-Profil ab. Allerdings bleibt die Eigenkapitalseite ein Engpassfaktor, da die institutionellen deutschen Investoren ihre Zurückhaltung hinsichtlich neuer Immobilieninvestments noch nicht gänzlich abgelegt haben.

Die bei den privaten Anlegern vorliegende Investitionsbereitschaft ist weitgehend stabil. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein anerkanntes Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht mit einem marginalen Wirtschaftswachstum von 0,3 Prozent für das Jahr 2025. Die privaten Konsumausgaben sollen gemäß Prognose um 0,5 Prozent steigen. Bei den Verbraucherpreisen wird mit einem moderaten Wachstum von 2,2 Prozent gerechnet, was dem Niveau des Vorjahres entsprechen würde.<sup>17</sup>

Der Handelsverband Deutschland (HDE) erwartet, dass sich die Umsatzentwicklung des deutschen Einzelhandels 2025 weiter positiv darstellen wird. Das prognostizierte Umsatzwachstum liegt bei nominal 2,0 Prozent. Preisbereinigt wird mit einem Umsatzzuwachs von 0,5 Prozent gerechnet. Im stationären Einzelhandel beläuft sich der erwartete nominale Umsatzanstieg auf 1,8 Prozent bzw. real 0,3 Prozent.<sup>18</sup>

Für 2025 ist mit einem stabilen Finanzierungsumfeld zu rechnen. Die Helaba rechnet damit, dass die EZB ihren Kurs einer neutralen Geldpolitik fortsetzen wird. Für 10-jährige Bundesanleihen erwartet das Institut zum Jahresende eine Rendite von 2,50 Prozent.<sup>19</sup>

Der Investmentmakler CBRE prognostiziert 2025 eine Fortsetzung der gegen Jahresende 2024 eingeleiteten Erholung der Immobilien-Investmentmärkte. Die Experten erwarten ein aufgehelltes Marktumfeld und ein verbessertes Stimmungsbild der Akteure.<sup>20</sup>

### 4.1. Segment Neugeschäft

Im Segment Neugeschäft rechnet die Hahn Gruppe im Jahr 2025 im institutionellen Fondsgeschäft mit einem Neuinvestitionsvolumen von rd. 250 Mio. Euro. Der Großteil der Investitionen wird durch externe anzubindende Objekte erfolgen. Im Privatkundengeschäft beabsichtigt der Vorstand der Hahn AG, zwei Fonds neu aufzulegen und zu platzieren.

Für das Jahr 2025 wird auf Basis dieser Annahmen ein Deckungsbeitrag vor Steuern im Neugeschäftssegment zwischen 2,5 und 3,5 Mio. Euro erwartet.

### 4.2. Segment Bestandsmanagement

Der in der Vergangenheit erreichte kontinuierliche Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens ist die Basis für wiederkehrende und einmalige Managementenerträge. Bedingt durch die in den Jahren 2022 und 2023 erfolgten Immobilienverkäufe an Dritte war ein Rückgang des verwalteten Immobilienfondsvermögens zu verzeichnen. Die Hahn Gruppe strebt auf Grundlage der geplanten Neuinvestitionen sowie einer weiteren Ausweitung der Wertschöpfungskette in diesem Segment mittelfristig eine Fortsetzung des Wachstums der vergangenen Jahre an.

Der Vorstand rechnet für 2025 in diesem Segment mit einem Deckungsbeitrag vor Steuern in einer Bandbreite zwischen 8,0 und 9,0 Mio. Euro.

### 4.3. Segment Beteiligungen

Die Ertragsentwicklung im Segment Beteiligungen steht in Abhängigkeit von der zukünftigen Investitions- und Desinvestitionsstrategie.

Der Vorstand der Hahn AG erwartet in diesem Segment einen Deckungsbeitrag vor Steuern im Jahr 2025 zwischen 2,0 und 3,0 Mio. Euro.

## 4.4. Konzern

Der Vorstand der Hahn AG erwartet auf Grundlage der Annahmen und Prognosen für die einzelnen Segmente und unter Einbezug der auf Holdingebene anfallenden Gemeinkosten für das Geschäftsjahr 2025 ein Ergebnis vor Steuern von rund 6 Mio. Euro. Sollte der Investment- und Transaktionsmarkt einen Ausbau des Fondsgeschäftes im Jahr 2025 durch Immobilieninvestitionen in der geplanten Größenordnung nicht möglich machen, und somit eine Erzielung der zur Ergebniserreichung notwendigen Einmalträge im Neugeschäftssegment nicht umgesetzt werden können, ist eine auch deutliche Unterschreitung der Ergebnisprognose nicht ausgeschlossen.

## VI. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Bergisch Gladbach, 20. März 2025

Der Vorstand



**Thomas Kuhlmann**  
Vorstandsvorsitzender



**Christoph Horbach**  
Mitglied des Vorstands

<sup>17</sup> Jahreswirtschaftsbericht der Bundesregierung vom 29. Januar 2025

<sup>18</sup> HDE Jahrespressekonferenz vom 31. Januar 2025

<sup>19</sup> Helaba Märkte & Trends Research vom 23. Januar 2025

<sup>20</sup> CBRE Marktausblick vom 6. Februar 2025

# KONZERNABSCHLUSS 2024

## KONZERNSTRUKTUR

### HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



## KONZERN-GESAMTERGEBNIS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Angaben in EUR	2024	2023	Anhang (VI.)
Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	62.346.493	30.430.497	
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen	-56.588.074	-27.860.277	
<b>Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>5.758.419</b>	<b>2.570.220</b>	[1]
Umsatzerlöse aus Managementgebühren	24.980.144	27.769.894	[2]
Sonstige Umsatzerlöse	2.520.197	3.052.175	[3]
Gewinn- und Verlustanteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	524.570	622.968	[4]
Wertminderungen auf Anteile an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	-1.109.215	
Erträge aus Ausschüttungen	2.367.864	1.125.837	[5]
Sonstige betriebliche Erträge	1.447.694	7.026.116	[6]
Kosten erbrachter Verwaltungs- und Vermietungsleistungen	-976.823	-2.516.407	[7]
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	-158.141	-92.125	[8]
Personalaufwand	-18.905.415	-18.952.229	[9]
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-1.296.480	-1.355.202	[10]
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.373.523	-8.101.046	[11]
<b>Ergebnis vor Finanzergebnis und Ertragsteuern</b>	<b>8.888.506</b>	<b>10.040.986</b>	
Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen	-158.236	-282.835	
Finanzerträge	1.125.378	558.974	[12]
Finanzaufwendungen	-3.338.987	-3.399.605	[13]
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	-24.116	-378.566	[14]
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>6.492.545</b>	<b>6.538.954</b>	
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.073.228	-1.985.794	[15]
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.419.317</b>	<b>4.553.160</b>	
Davon entfallen auf: Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.292.455	4.427.052	
Nicht beherrschende Anteile	126.862	126.108	
<b>Sonstiges Ergebnis nach Steuern</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.419.317</b>	<b>4.553.160</b>	
Davon entfallen auf: Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.292.455	4.427.052	
Nicht beherrschende Anteile	126.862	126.108	

## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

Angaben in EUR	31.12.2024	31.12.2023	Anhang (VII.)
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	9.101.150	5.894.183	[16]
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	590.700	590.700	[17]
Immaterielle Vermögenswerte	1.942.883	2.085.939	[18]
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	739.908	5.112.426	[19]
Forderungen gegen nahestehende Personen	370.000	370.000	[20]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	22.504.119	22.161.303	[21]
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	963.927	996.138	[22]
Latente Steueransprüche	1.722.895	1.365.360	[23]
	<b>37.935.582</b>	<b>38.576.049</b>	
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
<b>Vorräte und zu Vertriebszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte</b>			
Vorratsimmobilien	38.007.734	34.857.501	[24]
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	22.029.365	18.685.998	[25]
Geleistete Anzahlungen auf erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	27.176	
	<b>60.037.099</b>	<b>53.570.675</b>	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.069.367	4.500.123	[26]
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	49.056	51.894	[27]
Forderungen aus Ertragsteuern	3.594.599	1.590.382	
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.236.436	913.144	[28]
Sonstige übrige Vermögenswerte	180.389	458.106	
	10.129.847	7.513.649	
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	55.724.649	52.246.813	[29]
	<b>125.891.595</b>	<b>113.331.136</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>163.827.177</b>	<b>151.907.186</b>	

Angaben in EUR	31.12.2024	31.12.2023	Anhang (VII.)
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			[30]
Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430	
Kapitalrücklage	8.281.622	8.281.622	
Gewinnrücklagen	40.244.397	38.292.199	
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	61.527.449	59.575.251	
Nicht beherrschende Anteile	138.470	149.847	
	<b>61.665.919</b>	<b>59.725.098</b>	
<b>Fremdkapital</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	6.600.000	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	41.305.454	41.943.313	[32]
Latente Steuerverbindlichkeiten	6.240.294	6.491.488	[23]
	<b>47.545.748</b>	<b>55.034.801</b>	
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	371.238	476.373	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	1.651.237	1.751.100	[33]
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	16.364.480	3.411.044	[34]
Rückstellungen	1.023.393	1.017.000	[35]
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.743.269	14.815.183	[31]
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	9.496.008	12.205.633	[36]
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.971.036	3.063.893	
Sonstige übrige Verbindlichkeiten	3.994.849	407.061	[37]
	<b>54.615.510</b>	<b>37.147.287</b>	
	<b>102.161.258</b>	<b>92.182.088</b>	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>163.827.177</b>	<b>151.907.186</b>	

## ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS 2024

Angaben in TEUR	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen			
Stand 1. Januar 2023	13.001	8.282	682	44.494	45.176	66.459	149	66.608
Periodenergebnis	0	0	0	4.427	4.427	4.427	126	4.553
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	4.427	4.427	4.427	126	4.553
Dividendenausschüttungen	0	0	0	-11.311	-11.311	-11.311	-125	-11.436
Stand 31. Dezember 2023	13.001	8.282	682	37.610	38.292	59.575	150	59.725

Angaben in TEUR	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital					Summe	Nicht beherrschende Anteile	Konzern-eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gesetzliche Gewinnrücklagen	Andere Gewinnrücklagen	Summe Gewinnrücklagen			
Stand 1. Januar 2024	13.001	8.282	682	37.610	38.292	59.575	150	59.725
Periodenergebnis	0	0	0	4.292	4.292	4.292	127	4.419
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	4.292	4.292	4.292	127	4.419
Dividendenausschüttungen	0	0	0	-2.340	-2.340	-2.340	-138	-2.478
Stand 31. Dezember 2024	13.001	8.282	682	39.562	40.244	61.527	139	61.666

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG 2024\*

Angaben in TEUR	2024	2023
<b>Periodenergebnis</b>	<b>4.419</b>	<b>4.553</b>
Anpassungen zur Überleitung des Ergebnisses auf die Netto-Cashflows		
Ergebnis aus Beteiligungen an at Equity bewerteten Unternehmen	-525	-623
Erträge aus Ausschüttungen	-2.368	-1.126
Ergebnis aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie übriger langfristiger Vermögenswerte	0	-625
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1.296	1.355
Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten	24	1.488
Finanzerträge	-1.125	-559
Finanzaufwendungen	3.339	3.400
Tatsächliche Steueraufwendungen	2.682	3.123
Latenter Steuerertrag / Latente Steueraufwendungen	-609	-1.137
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	-34	-45
Veränderung der als Vorräte bilanzierten Immobilien und Anteile an Immobilienfonds	-4.091	14.836
Veränderungen der Finanzschulden, die den Immobilien und Gesellschaftsanteilen zuzuordnen sind	-1.672	-12.302
Veränderungen der Forderungen und der sonstigen Vermögenswerte	-644	23.613
Veränderungen der sonstigen Schulden ohne Bankschulden	10.565	-6.530
Gezahlte Zinsen	-3.299	-3.325
Erhaltene Zinsen	1.125	559
Gezahlte Steuern	-6.560	-4.826
Erhaltene Steuern	780	316
Erhaltene Ausschüttungen	2.893	6.950
<b>Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.196</b>	<b>29.095</b>
Auszahlungen für immaterielle Vermögenswerte	-36	-118
Auszahlungen für Sachanlagen	-3.911	-188
Einzahlungen aus Sachanlagen	11	0
Einzahlungen aus nach der Equity Methode bilanzierten Finanzanlagen	4.366	0
Einzahlungen aus sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten	47	2.030
<b>Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>477</b>	<b>1.724</b>
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-717	-646
An die Anteilseigner des Mutterunternehmens gezahlte Dividenden	-2.340	-11.311
An die nicht beherrschenden Anteile gezahlte Dividenden	-138	-125
<b>Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.195</b>	<b>-12.082</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>3.478</b>	<b>18.737</b>
<b>Finanzmittelfonds 01.01.</b>	<b>52.247</b>	<b>33.510</b>
<b>Finanzmittelfonds 31.12</b>	<b>55.725</b>	<b>52.247</b>

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

# KONZERNANHANG DER HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2024

## 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 2024 ist am 27. März 2025 zur Veröffentlichung durch den Vorstand an den Aufsichtsrat vorgesehen.

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

Informationen über die Konzernstruktur werden unter V. dargestellt. Informationen über andere Beziehungen des Konzerns zu nahestehenden Unternehmen und Personen werden in Angabe VII. [27], VII. [33] sowie IX.1. dargestellt.

## II. RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

### 1. GRUNDLAGEN DER ERSTELLUNG DES ABSCHLUSSES

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

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

Angaben zu wesentlichen Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen sind unter III. dargestellt.

### 2. ÄNDERUNG DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN – GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

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

Folgende neuen bzw. geänderten Standards und Rechnungslegungsmethoden waren ab dem 1. Januar 2024 anzuwenden:

#### Änderungen an IAS 1

Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig (inkl. Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts) sowie Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants

#### Änderungen an IFRS 16

Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion

#### Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen

Die Änderungen an IAS 1 betreffen die Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig für den Ausweis in der Bilanz. IAS 1.69 definiert hierzu einen Kriterienkatalog für die Einstufung als kurzfristige Schuld, wohingegen alle anderen Schulden als langfristig einzustufen sind. Bis zu dieser Änderung war eine Verbindlichkeit u.a. dann als kurzfristig zu klassifizieren, wenn das Unternehmen kein uneingeschränktes Recht hatte, die Erfüllung um mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben. Durch die Änderung ist solch ein uneingeschränktes Recht nun für den Ausweis unter den langfristigen Verbindlichkeiten nicht mehr erforderlich. Vielmehr genügt es, wenn ein substantielles Recht vorliegt. Hängt das Recht, die Erfüllung der Verbindlichkeit um mind. 12 Monate zu verschieben, davon ab, dass nach dem Bilanzstichtag bestimmte Bedingungen (sog. „covenants“) erfüllt werden, so haben diese keinen Einfluss auf den Ausweis in der Bilanz. In die Beurteilung einzubeziehen sind lediglich solche Bedingungen, die zum Stichtag oder zuvor bereits erfüllt sein müssen. Für als langfristig klassifizierte Verbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag an die Einhaltung von Bedingungen anknüpfen, sind jedoch Informationen im Anhang bereitzustellen, die es ermöglichen, die bestehenden Risiken in diesem Zusammenhang einzuschätzen.

Die Änderungen an IFRS 16 betreffen die Bilanzierung von Sale-and-Leaseback-Transaktionen. Hier erfolgt eine Klarstellung, dass der Leasingnehmer im Anschluss an einen Verkauf in solchen Geschäften die Leasingverbindlichkeit so zu bewerten hat, dass kein Gewinn oder Verlust realisiert wird, der sich auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht bezieht. Diese Klarstellung adressiert bislang bestehende Unklarheiten in Bezug auf die Berücksichtigung „echter“ variabler Leasingzahlungen, die gemäß IFRS 16 grundsätzlich nicht in die Leasingverbindlichkeit einzubeziehen sind. Bei Sale-and-Leaseback-Transaktionen könnte dies jedoch dazu führen, dass ein Gewinn oder Verlust realisiert wird, der sich auf das zurückbehaltene Nutzungsrecht bezieht.

Anders als die beiden zuvor genannten Änderungen betreffen die Änderungen an IAS 7 und IFRS 7 nicht die Bilanz selbst, sondern führen lediglich zu einer Ausweitung der Anhangangaben im Zusammenhang mit sog. Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (sog. „Supplier Finance Arrangements“, häufig ausgestaltet als sog. „Reverse Factoring“). Bei derartigen Vereinbarungen übernimmt ein externer Finanzdienstleister die Begleichung von Lieferantenverbindlichkeiten, wobei dieser in der Regel erst zu einem späteren Zeitpunkt vergütet wird. Effektiv verlängert sich somit die Zahlungsfrist von Lieferantenverbindlichkeiten. In Bezug auf die Bilanzierung ist in sol-

chen Konstellationen insbesondere zu klären, ob der Ausweis weiterhin unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfolgen kann. Diesbezüglich lieferte das IFRS IC im Dezember 2020 eine Agenda-Entscheidung, die auf nationaler Ebene auch in den IDW RS HFA 50 eingeflossen ist. Als Reaktion auf die erweiterten Anhangangaben wurde auch der IDW RS HFA 50 diesbezüglich überarbeitet.

## 3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss umfasst den Abschluss der Hahn AG, als oberstes Mutterunternehmen der Hahn Gruppe, und die Abschlüsse ihrer Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

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

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

des Unternehmenszusammenschlusses angefallene Kosten werden als Aufwand erfasst und als Verwaltungskosten ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich ggf. vorgenommener außerplanmäßiger Wertminderungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss erwartungsgemäß profitieren werden. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des erworbenen Unternehmens diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Im Hinblick auf den Wertminderungstest wird auf VII. [17] verwiesen.

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

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

##### 4.2. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Konzern beendet die Anwendung der Equity-Methode ab dem Zeitpunkt, an dem das Unternehmen kein assoziiertes Unternehmen mehr darstellt oder die Beteiligung nach IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren ist. Behält der Konzern einen Anteil am ehemaligen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen zurück und stellt dieser Anteil einen finanziellen Vermögenswert im Sinne des IFRS 9 dar, so wird er zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung mit seinem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Differenz zwischen dem vorherigen Buchwert des assoziierten Unternehmens zum Zeitpunkt der Beendigung der Equity-Methode und dem beizulegenden Zeitwert eines zurückbehaltenen Anteils und jeglichen Erlösen aus dem Abgang eines Teils der Anteile an dem assoziierten Unternehmen ist bei der Bestimmung des Veräußerungsgewinns/-verlusts zu berücksichtigen. Zusätzlich bilanziert der Konzern alle bezüglich dieses assoziierten Unternehmens bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Beiträge so, wie es verlangt würde, wenn das assoziierte Unternehmen direkt die Vermögenswerte oder Schulden verkauft hätte. Demzufolge ist bei Beendigung der Equity-Methode ein Gewinn oder Verlust, der vom assoziierten Unternehmen bislang im sonstigen Ergebnis erfasst und bei Verkauf der Vermögenswerte oder Schulden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert würde, vom Konzern aus dem Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern.

Sofern sich die Beteiligungsquote des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen ändert, aber der Konzern weiterhin die Equity-Methode anwendet, wird der Teil des zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinns oder Verlusts, der auf die Verringerung der Beteiligungsquote entfällt, aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert, falls dieser Gewinn oder Verlust bei der Veräußerung der dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert werden müsste. Die Differenz zwischen der erhaltenen Gegenleistung und Buchwert zum Zeitpunkt der

Veräußerung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ bzw. „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ ausgewiesen und gesondert im Anhang erläutert.

#### 4.3. Klassifizierung in kurzfristig und langfristig

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

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

Alle anderen Vermögenswerte werden als langfristig eingestuft.

Eine Schuld ist als kurzfristig einzustufen, wenn:

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

Alle anderen Schulden werden als langfristig eingestuft.

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

#### 4.4. Ertragsrealisierung

Erlöse aus Verträgen mit Kunden werden erfasst, wenn die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wird. Die Erfassung erfolgt in Höhe der Gegenleistung, die der Konzern im Austausch für diese Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich erhalten wird. Bei Einmaltransaktionen sind die Zahlungen grundsätzlich mit Erlösrealisierung fällig. Bei Dauerschuldverhältnissen erfolgt die Zahlung in der Regel monatlich.

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

##### Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen

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

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

Der Erlös bei der direkten Veräußerung von Immobilien (asset-deal) wird dann erfasst, wenn der Käufer die Verfügungsgewalt über die Immobilie erlangt. Die Verfügungsgewalt geht dann über, wenn der Käufer die Nutzung über die Immobilie zu bestimmen hat und den Nutzen daraus zieht (bspw. Zahlungsströme).

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

Die bei nicht vollständigem Verkauf der Anteile an immobilienführenden Tochterunternehmen im Rahmen der Entkonsolidierung zum Fair Value erfassten verbleibenden Anteile werden bei einem maßgeblichen Einfluss als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte nach IFRS 5 erfasst, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des IFRS 5 gegeben sind (vgl. 4.16. dieses Abschnitts). Sofern diese verbleibenden Anteile keinen maßgeblichen Einfluss begründen, werden diese unter der Position „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Im Weiteren weist die Hahn

Gruppe zudem Anteile an Investmentfonds nach IFRS 5 aus, bei denen ein maßgeblicher Einfluss vorliegt und der Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird.

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

##### Mieterträge

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

##### Erträge aus Ausschüttungen

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

##### Erbringung von Dienstleistungen

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

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

Dienstleistungen, welche nicht laufend erbracht werden (wie bspw. die Fondskonzeption, Mietvermittlung, die Vermittlung von Eigen- und Fremdkapital oder die Objektvermittlung) gelten als erfüllt, wenn die separat identifizierbare Leistung als vollumfänglich erbracht anzusehen ist. Dies kann zum einen der Erhalt der Vertriebs Erlaubnis (für die Leistung der Konzeption), die Unterzeichnung des Mietvertrages (bei der Vermitt-

lung von Mietverträgen), die Zeichnung von Eigenkapital oder die Unterzeichnung von Darlehensverträgen (Vermittlung Eigen- und Fremdkapital) oder die notarielle Beurkundung des Immobilienkaufvertrages (Vermittlung eines Objektkaufs oder -verkaufs) sein.

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

#### Zinserträge und -aufwendungen

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

#### 4.5. Steuern vom Einkommen und Ertrag

##### Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fällt Körperschaftsteuer gem. § 23 Abs. 1 KStG in Höhe von 15 Prozent (unverändert zu 2022) 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. Folglich ergibt sich daraus eine effektive Steuerbelastung von 31,93 Prozent.

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

##### Latente Steuern

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

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

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

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

Für die temporären Differenzen und Verlustvorträge der Immobilienfonds wurden latente Steuern nur auf den der Gruppe 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 verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Abschlussstichtag überprüft und in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

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

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

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

#### 4.6. Umsatzsteuer

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

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

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

#### 4.7. Sachanlagen

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

- Gebäude 25 bis 42 Jahre
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 13 Jahre

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

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

#### 4.8. Leasingverhältnisse

##### Konzern als Leasingnehmer

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

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

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

##### i) Nutzungsrechte

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

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

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

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

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

#### ii) Leasingverbindlichkeiten

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

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

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

Im Berichtsjahr erfolgten Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen in Höhe von 739 TEUR (Vorjahr: 688 TEUR)

#### Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert. Leasingzahlungen (Mieteinnahmen) für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag im Periodenergebnis erfasst. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-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. Finanzierungsleasingverhältnisse unterhält der Konzern nicht.

#### 4.9. Fremdkapitalkosten

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

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

#### 4.10. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

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

#### 4.11. Immaterielle Vermögenswerte

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

Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der zuvor gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. In den Folgeperioden erfolgt die Bewertung mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen. Planmäßige Abschreibungen erfolgen nicht. Dazu wird mindestens einmal jährlich auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [18].

Die immateriellen Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben (Linearabschreibung) und auf eine mögliche Wertminderung überprüft, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden bei immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft. Die aufgrund von Änderungen der

erwarteten Nutzungsdauer oder des erwarteten Verbrauchs des zukünftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode oder der Abschreibungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Weitere Ausführungen zum Impairmenttest erfolgen unter VII. [18].

Bei den immateriellen Vermögenswerten, die im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworben wurden, handelt es sich bei der Hahn Gruppe um im Rahmen von Unternehmenserwerben erlangte Geschäfts- oder Firmenwerte sowie befristete und unbefristete Rahmenverträge. Bei letztgenannten wird eine Laufzeit von 15 Jahren angenommen über die diese planmäßig, linear abgeschrieben werden. Darüber hinaus wird einmal jährlich für den einzelnen Rahmenvertrag eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Weitere Ausführungen erfolgen unter VII. [18].

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

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

##### 4.12.1. Klassifizierung

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

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

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

- FVOCI: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme und zur Veräußerung der finanziellen Vermögenswerte gehalten werden, und bei denen die Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Derzeit sind keine finanziellen Vermögenswerte dieser Klasse zugeordnet.
- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet: Vermögenswerte, die zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme gehalten werden, und bei denen diese Zahlungsströme ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen darstellen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Dieser Klasse sind u.a. die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen sowie die sonstigen finanziellen Vermögenswerte zugeordnet.
- FVPL: Vermögenswerte, welche die Kriterien der Klassen „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ oder „FVOCI“ nicht erfüllen, werden in die Klasse „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVPL) eingestuft. Derzeit werden Eigenkapitalinstrumente sowie Anteile an Immobilienfonds und Investmentvermögen dieser Klasse zugeordnet.

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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz wie folgt klassifiziert:

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

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

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

Angaben in TEUR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet		erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet		Nicht im Anwendungsbereich des IFRS 7		Maximales Kreditausfallrisiko	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>								
Forderungen gegen nahestehende Personen	370	370	0	0	0	0	370	370
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	22.504	22.161	0	0	22.504	22.161
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	120	120	844	876	0	0	964	996
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>								
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	22.029	18.686	0	0	22.029	18.686
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.069	4.500	0	0	0	0	5.069	4.500
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen	49	52	0	0	0	0	49	52
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.236	913	0	0	0	0	1.236	913
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>55.725</b>	<b>52.247</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55.725</b>	<b>52.247</b>
<b>Langfristige Schulden</b>								
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	6.600	0	0	0	0	0	6.600
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	40.543	40.207	0	0	763	1.736	41.306	41.943
<b>Kurzfristige Schulden</b>								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	371	476	0	0	0	0	371	476
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen und Unternehmen	460	458	0	0	1.191	1.293	1.651	1.751
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss	16.345	3.411	0	0	0	0	16.345	3.411
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.743	14.815	0	0	0	0	19.743	14.815
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	8.898	11.539	0	0	528	667	9.496	12.206
<b>Nettoergebnis</b>								
Erfolgswirksam	-308	0	-24	-379	0	0	-332	-379
Erfolgsneutral	0	0	0	0	0	0	0	0

**Änderungen der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit:**

Angaben in TEUR	1. Januar 2024	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2024
langfristige Leasingverbindlichkeiten	653	0	-241	412
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	666	-717	579	528
<b>Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.319</b>	<b>-717</b>	<b>338</b>	<b>940</b>

Angaben in TEUR	1. Januar 2023	Cashflows	Sonstige	31. Dezember 2023
langfristige Leasingverbindlichkeiten	618	0	35	653
kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	560	-688	794	666
<b>Summe Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.178</b>	<b>-688</b>	<b>829</b>	<b>1.319</b>

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

**4.12.2. Ansatz und Ausbuchung**

Ein marktüblicher Kauf oder Verkauf von finanziellen Vermögenswerten wird zum Handelstag angesetzt, d. h. zu dem Tag, an dem der Konzern die Verpflichtung zum Kauf oder Verkauf eines Vermögenswertes eingegangen ist. Finanzielle Vermögenswerte gebucht, wenn die Ansprüche auf den Erhalt von Zahlungsströmen aus den finanziellen Vermögenswerten ausgelaufen oder übertragen worden sind und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen aus dem Eigentum übertragen hat.

**4.12.3. Bewertung****Finanzielle Vermögenswerte**

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

**Schuldinstrumente**

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

- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet: Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten der Klasse zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode in den Finanzerträgen ausgewiesen. Gewinne oder Verluste aus der Ausbuchung werden direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.
- FVOCI: Bei Schuldinstrumenten, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet werden, werden Zinserträge sowie Wertminderungsaufwendungen oder Wertaufholungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst und so berechnet wie bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten. Die verbleibenden Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Bei Ausbuchung des finanziellen Vermögenswerts wird der zuvor im sonstigen Ergebnis erfasste kumulierte Gewinn oder Verlust aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

- FVPL: Zinserträge aus finanziellen Vermögenswerten der Klasse FVPL werden in den Finanzerträgen ausgewiesen. Veränderungen des Buchwerts unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ saldiert in der Periode ausgewiesen, in der sie entstehen.

**Eigenkapitalinstrumente**

Der Konzern bewertet alle gehaltenen Eigenkapitalinstrumente in der Folge zum beizulegenden Zeitwert. Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden in der Gesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Wertänderungen von finanziellen Vermögenswerten“ erfasst.

**Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

**4.12.4. Wertminderung**

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

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente unterliegen ebenfalls den Wertminderungsvorschriften von IFRS 9.

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

Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, ist eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL). Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Daher verfolgt er Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde.

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

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

Der Posten beinhaltet u.a. gemäß IAS 2 zu Vertriebszwecken gehaltene Immobilien (Vorratsimmobilien) sowie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte, welche Gesellschaftsanteile an immobilienführenden Gesellschaften im Sinne des IFRS 9 beinhalten. Dies sind solche Vermögenswerte, die grundsätzlich zum Vertrieb an institutionelle oder private Anleger vorgesehen sind.

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

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

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

#### 4.14. Wertminderung von nichtfinanziellen Vermögenswerten

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

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

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

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

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

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

#### 4.15. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

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

#### 4.16. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch die fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Diese werden mit

dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet, sofern keine Bewertungsausnahme greift. Veräußerungskosten sind die zusätzlich anfallenden Kosten, die direkt der Veräußerung eines Vermögenswerts zuzurechnen sind, mit Ausnahme der Finanzierungskosten und des Ertragssteueraufwands.

Die Klassifizierungskriterien als zur Veräußerung gehalten gelten nur dann als erfüllt, wenn die Veräußerung höchstwahrscheinlich und der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar ist. Aus den für die Durchführung der Veräußerung erforderlichen Maßnahmen sollte hervorgehen, dass es unwahrscheinlich ist, dass wesentlichen Änderungen an dem Veräußerungsplan vorgenommen werden oder dass die Entscheidung für die Veräußerung rückgängig gemacht wird. Das Management muss beschließen haben, die geplante Veräußerung durchzuführen, von der erwartet wird, dass sie innerhalb von einem Jahr ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung erfolgen wird.

#### 4.17. Rückstellungen

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

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

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

Finanzinstrumente, die für den Halter einen Anspruch auf Rückzahlung des der Gesellschaft zur Verfügung gestellten Kapitals begründen, sind gemäß IAS 32 als Fremdkapital zu klassifizieren. Die Immobilienfonds der Hahn Gruppe sind in der Rechtsform von Personengesellschaften konzipiert, bei der der Gesellschafter durch Ausübung eines vertraglichen Kündigungsrechts oder eines gesetzlichen Kündigungsrechts, das durch den Gesellschaftsvertrag nicht ausgeschlossen werden kann, die Gesellschaft zur Auszahlung der Kapitaleinlagen und der auf sie entfallenden Gewinnanteile verpflichten kann. Des Weiteren werden die Gesellschaften aufgrund ihres Charakters als Investitionsobjekt nicht auf Dauer errichtet, sodass aufgrund der zu erwartenden Auflösung der Gesell-

schaft ein Anspruch der Gesellschafter gegen die Gesellschaft entstehen wird. Der Anspruch der außenstehenden Gesellschafter auf das Nettovermögen der Immobilienfonds, das maßgeblich durch den Zeitwert der Immobilien bestimmt wird, ist daher im IFRS-Konzernabschluss der Hahn Gruppe als Fremdkapital unter dem Posten „Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss“ ausgewiesen. Die Gewinn- bzw. Verlustzuweisungen an die außenstehenden Gesellschafter werden unter dem Posten „Anteile Gesellschafter ohne beherrschenden Einfluss an Fondsergebnissen“ innerhalb der Finanzergebnisse ausgewiesen.

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

#### 4.19. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet seine finanziellen Vermögenswerte, sofern nicht der Bewertungsklasse zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte zugeordnet, und die als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte zum 31. Dezember 2024 (in Klammern: 31. Dezember 2023)

Angaben in TEUR	Gesamt	Level 1	Level 2	Level 3
a) Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	591 (591)	0 (0)	0 (0)	591 (591)
b) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte (Anteile an Immobilienfonds) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	22.504 (22.161)	0 (0)	930 (930)	21.574 (21.231)
c) Sonstige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	844 (876)	0 (0)	0 (0)	844 (876)
d) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte (Gesellschaftsanteile) - erfolgswirksame Bewertung zum Zeitwert -	22.029 (18.686)	0 (0)	0 (0)	22.029 (18.686)

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

Die Sensitivitäten des Geschäftsjahres 2024 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
<b>Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 3.124 TEUR	-2.370 TEUR	2.370 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 18,92	-2.058 TEUR	2.058 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 65,99 %	-1.478 TEUR	1.478 TEUR
<b>Gesellschaftsanteile (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 3.124 TEUR	-2.469 TEUR	2.469 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 18,92	-2.244 TEUR	2.244 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 81,71 %	-1.442 TEUR	1.442 TEUR

Die Sensitivitäten des Vorjahres 2023 stellen sich hinsichtlich der Inputparameter wie folgt dar:

Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite	Auswirkung von Änderungen der Inputparameter auf den beizulegenden Zeitwert (Sensitivitätsanalyse)	
			-10 %	10 %
<b>Anteile an geschlossenen Immobilienfonds (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	64 TEUR bis 3.214 TEUR	-2.790 TEUR	2.790 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 22,5	-2.397 TEUR	2.397 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 66,51 %	-1.655 TEUR	1.655 TEUR
<b>Gesellschaftsanteile (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte)</b>				
Vereinfachtes Ertragswertverfahren	Mietzins der in den geschlossenen Immobilienfonds eingebetteten Einzelhandelsimmobilie	327 TEUR bis 3.111 TEUR	-2.136 TEUR	2.136 TEUR
	Branchenüblicher Multiplikator des Mietzinses für die Ermittlung des Immobilienwertes	10,0 bis 17,32	-1.930 TEUR	1.930 TEUR
	Verschuldung des geschlossenen Immobilienfonds	0,00 bis 85,52 %	-1.257 TEUR	1.257 TEUR

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

Angaben in TEUR	1. Januar 2024	Im Berichtszeitraum in der Gewinn- oder Verlustrechnung angesetzte Gewinne und Verluste	Im Berichtszeitraum im sonstigen Ergebnis angesetzte Gewinne und Verluste	Käufe/ Verkäufe	Umgruppierungen	31. Dezember 2024
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0	0	0	0	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	22.107	64	0	247	0	22.418
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	18.686	-88	0	3.431	0	22.029

Angaben in TEUR	1. Januar 2023	Im Berichtszeitraum in der Gewinn- oder Verlustrechnung angesetzte Gewinne und Verluste	Im Berichtszeitraum im sonstigen Ergebnis angesetzte Gewinne und Verluste	Käufe/ Verkäufe	Umgruppierungen	31. Dezember 2023
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	591	0	0	0	0	591
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete langfristige finanzielle Vermögenswerte	21.128	-955	0	1.934	0	22.107
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	16.887	-503	0	2.302	0	18.686

Das Management hat festgestellt, dass die beizulegenden Zeitwerte von Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Zahlungsmitteln und kurzfristigen Einlagen, sonstigen finanziellen Vermögenswerten, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und

Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen, Unternehmen und Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss sowie von finanziellen Verbindlichkeiten aufgrund der kurzen Laufzeiten dieser Instrumente oder, bei einer Langfristigkeit, einer marktgerechten Verzinsung ihren Buchwerten nahezu entsprechen.

### 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 ausgewiesenen Erträge, Aufwendungen, Vermögenswerte, Schulden und der jeweils zugehörigen Angabe sowie auf die Angabe von Eventualverbindlichkeiten auswirken. Durch die mit diesen Annahmen und Schätzungen verbundenen Unsicherheiten könnten Ergebnisse entstehen, die in zukünftigen Perioden zu erheblichen Anpassungen des Buchwerts der betroffenen Vermögenswerte oder Schulden führen.

#### Ermessensentscheidungen

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

#### Ermessensausübung bei der Wertberichtigung von Aktivposten

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

#### Ermessensausübung bei der Bilanzierung von Rückstellungen

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

#### Schätzungen und Annahmen

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

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

Sofern der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nicht mit Hilfe von Daten eines aktiven Markts

bestimmt werden kann, wird er unter Verwendung von Bewertungsverfahren einschließlich der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt.

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

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

#### Schätzungen bei der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts

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

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

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

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

Nach der Discounted-Cashflow-Methode werden künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Hierzu werden in einer Detailplanungsperiode von 10-Jahren die Einzahlungsüberschüsse aus dem jeweiligen Objekt ermittelt. Sie ergeben sich aus der Saldierung der erwarteten Ein- und Auszahlungen. Während die Einzahlungen in der Regel die Nettomieten darstellen, bestehen die Auszahlungen insbesondere

aus den Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Die Grundlage für die Ermittlung der Mieteinnahmen bilden die geltenden Mietverträge bzw. realistische Marktmieten innerhalb eines 10-Jahres-Zeitraums einschließlich einer Inflationsanpassung. Die Einzahlungsüberschüsse jeder Periode werden unter Anwendung eines objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die objektspezifischen Diskontierungszinssätze sind marktgerecht, Leerstände werden individuell zeitlich zugeordnet und Instandhaltungskosten sind mit individuellen Planwerten eingestellt. Hieraus ergibt sich der Kapitalwert (Net Present Value) der Einzahlungsüberschüsse für die jeweilige Periode. Für das Ende der Detailplanungsperiode (10 Jahre) wird ein Restwert (Residual Value) des Bewertungsobjekts prognostiziert. Dieser spiegelt den wahrscheinlichsten Preis wider, der zum Ende der Detailplanungsperiode erzielbar ist. Hierbei werden die Einzahlungsüberschüsse der die ersten 10 Jahre überschreitenden Folgejahre mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Der Restwert wird ebenfalls unter Anwendung des Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Die Summe aus den abgezinsten Zahlungsmittelüberschüssen und dem abgezinsten Restwert ergibt den beizulegenden Zeitwert des Bewertungsobjekts.

#### Schätzungen bei der Bilanzierung latenter Steuern

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

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

#### Schätzungen bei der Abbildung von Eventualschulden

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

## IV. KAPITALSTEUERUNG

Das Eigenkapital umfasst Stammaktien, auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Kapitalrücklagen und alle sonstigen auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallenden Gewinnrücklagen sowie nicht beherrschende Anteile.

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

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

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

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	61.666	59.725
Bilanzsumme	163.827	151.907
Eigenkapitalquote	37,6 %	39,32 %
Flüssige Mittel	55.725	52.247

Bereinigt um die bilanzsummenerhöhenden Auswirkungen der Vollkonsolidierung von in mehrheitlichem Anteilsbesitz stehenden und zur Veräußerung gehaltenen Objektgesellschaften ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 47,0 Prozent (Vorjahr: 44,3 Prozent).

## V. KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

Konsolidierte Tochterunternehmen	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2024	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2023
HAHN Fonds und Asset Management GmbH <sup>1</sup>	100,00	100,00
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00	100,00
Spinus Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
HAHN Beteiligungsholding GmbH <sup>1</sup>	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
ZMF Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
ZM Zweitmarkt Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00	100,00
Anthus Beteiligungs GmbH	100,00	100,00
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00
Hahn Immobilien Projekt GmbH	96,85	96,85
Tadorna Grundbesitz Bergneustadt GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00	100,00
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	94,90	94,90
Hahn Bürogebäude Bensberg II GmbH & Co. KG <sup>2</sup>	100,00	100,00
Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	100,00	100,00
Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG	73,79	66,94
Hahn SB-Warenhaus Diez GmbH & Co. KG	94,55	94,55
Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	58,03	-
Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	-	100,00
Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	-	100,00
Hahn DIY Idstein GmbH & Co. KG	-	100,00

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

<sup>2</sup> vormals Hahn DIY Recklinghausen GmbH & Co. KG

Assoziierte Unternehmen ‚at equity‘ bewertet	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2024	Anteil am Eigenkapital in % zum 31.12.2023
Steguweit Brand Perspectives GmbH, Offenbach	33,34	33,34
Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG	-	49,90

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

	Unternehmen der Hahn Gruppe		Fonds-Objektgesellschaften		Gesamt
	Vollkonsolidiert	At equity	Vollkonsolidiert	At equity	
Stand 31.12.2023	14	1	10	1	26
Zugänge	0	0	1	0	1
Abgänge	0	0	3	1	4
Stand 31.12.2024	14	1	8	0	23

### Vollkonsolidierung – Unternehmen der Hahn Gruppe und Immobilienfonds

#### Zugänge

Im Berichtsjahr wurde die Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzern einbezogen. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr ein Portfolio aus fünf Lebensmittelmärkten erworben. Die Objektübergänge erfolgten Anfang 2025.

#### Abgänge

Infolge des Beherrschungsverlustes wurden folgende Investmentgesellschaften im Geschäftsjahr 2024 entkonsolidiert:

- Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG
- Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Die Vorratsgesellschaft Hahn DIY Idstein GmbH & Co. KG wurde aufgrund ihrer unwesentlichen Bedeutung für die Konzern entkonsolidiert.

#### Angaben zu konsolidierten strukturierten Unternehmen

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

#### Angaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen

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

#### Publikums-Investmentkommanditgesellschaften

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

#### Spezial-Investmentkommanditgesellschaften

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

#### Sondervermögen

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

Die von der Hahn Gruppe an die strukturierten Unternehmen erbrachten Leistungen umfassen Dienstleistungen im Rahmen des Portfolio- und Immobilienmanagements sowie der Geschäftsführung. Darüber hinaus hält die Hahn Gruppe auch Beteiligungen an den Investmentvermögen.

Zum Stichtag 31. Dezember 2024 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximale Ausfallrisiken, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Angaben in TEUR	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	1,57 %	0	0	2.647	2.647
Spezial-InvKG	0,01 %	662	662	45	45
Sondervermögen	0,16 %	369	369	930	930
		<b>1.031</b>	<b>1.031</b>	<b>3.622</b>	<b>3.622</b>

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

Zum Stichtag 31. Dezember 2023 bestehen folgende Bilanzposten sowie maximales Ausfall-risiken, welche im Zusammenhang mit den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen stehen:

Angaben in TEUR	Durchschnittliche Beteiligungshöhe	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (Beteiligungen)	
		Buchwert	Höchstexponierung*	Buchwert	Höchstexponierung*
Publikums-InvKG	1,24 %	0	0	2.467	2.467
Spezial-InvKG	0,01 %	791	791	45	45
Sondervermögen	0,16 %	366	366	930	930
		<b>1.157</b>	<b>1.157</b>	<b>3.442</b>	<b>3.442</b>

Zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres sowie im Vorjahr, haben weder die Muttergesellschaft noch ihre Tochtergesellschaften Finanzhilfen an die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen gewährt. Auch wird nicht beabsichtigt,

einem nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen eine Finanzhilfe zu gewähren oder bei der Beschaffung einer finanziellen Hilfe zu unterstützen.

Insgesamt weisen die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zum Stichtag 31. Dezember 2024 folgende Vermögen aus:

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	Von	Bis	Gesamt	Von	Bis	Gesamt
Publikums-InvKG	16.403	56.360	498.684	10.268	33.711	307.328
Spezial-InvKG	13.450	354.252	566.531	9.913	353.663	514.962
Sondervermögen	174.045	378.001	921.714	119.421	232.969	579.779
	<b>203.898</b>	<b>788.613</b>	<b>1.986.929</b>	<b>139.602</b>	<b>620.343</b>	<b>1.402.069</b>

Insgesamt weisen die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen zum Stichtag 31. Dezember 2023 folgende Vermögen aus:

Angaben in TEUR	Brutto-Fondsvermögen			Netto-Fondsvermögen		
	Von	Bis	Gesamt	Von	Bis	Gesamt
Publikums-InvKG	14	57.030	458.988	-43	33.764	283.115
Spezial-InvKG	13.310	346.623	561.634	9.969	345.991	510.046
Sondervermögen	177.154	394.975	952.405	121.606	240.481	591.671
	<b>190.478</b>	<b>798.628</b>	<b>1.973.027</b>	<b>131.532</b>	<b>620.236</b>	<b>1.384.832</b>

#### Angaben zu nicht beherrschenden Anteilen

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

Angaben in %	Anteile der Hahn Gruppe		Nicht beherrschende Anteile	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH, Oberhausen	80,00	80,00	20,00	20,00
HAHN-Immobilien Projekt GmbH	96,85	96,85	3,15	3,15

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristige Vermögenswerte	2.849	2.754	84	86
Kurzfristige Schulden	2.683	2.330	5	4
<b>Kurzfristige Netto-Vermögenswerte</b>	<b>166</b>	<b>424</b>	<b>79</b>	<b>82</b>
Langfristige Vermögenswerte	765	792	5.009	5.009
Langfristige Schulden	252	482	5.000	5.000
<b>Langfristige Netto-Vermögenswerte</b>	<b>513</b>	<b>310</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Netto-Vermögenswerte</b>	<b>679</b>	<b>734</b>	<b>88</b>	<b>91</b>
<b>Kumulierte nicht beherrschende Anteile</b>	<b>136</b>	<b>147</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2024	2023	2024	2023
Umsatzerlöse	7.282	7.116	0	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>581</b>	<b>638</b>	<b>342</b>	<b>-60</b>
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>581</b>	<b>638</b>	<b>342</b>	<b>-60</b>
Auf nicht beherrschende Anteilseigner entfallendes Ergebnis	116	128	11	-2
<b>Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>127</b>	<b>125</b>	<b>11</b>	<b>0</b>

Angaben in TEUR	Retail Management Expertise Asset & Property Management GmbH		HAHN-Immobilien Projekt GmbH	
	2024	2023	2024	2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	575	1.325	343	-89
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-71	-114	0	-5.009
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-903	-864	-345	5.000
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-399</b>	<b>347</b>	<b>-2</b>	<b>-98</b>

### At Equity Bewertung

#### Assoziierte Unternehmen/Gemeinschaftsunternehmen

##### Zugänge

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgten keine Zugänge der als assoziierten gehaltenen Unternehmen.

##### Abgänge

Im Berichtsjahr wurde die Beteiligung an der Fondsgesellschaft Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG bis auf einen geringen Restanteil veräußert, der nicht mehr als Anteil an assoziierten Unternehmen qualifiziert.

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

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
<b>Vermögenswerte und Schulden der assoziierten Unternehmen</b>		
Summe der langfristigen Vermögenswerte	161	12.989
Summe der kurzfristigen Vermögenswerte	2.269	2.209
Summe der langfristigen Schulden	0	4.367
Summe der kurzfristigen Schulden	1.307	945
Summe des Eigenkapitals	1.123	9.886
Anteil des Konzerns	33,34 %	33,34 % bis 49,9 %
Buchwert der Beteiligungen	740	5.112
<b>Erlöse und Ergebnis der assoziierten Unternehmen*</b>		
Summe der Umsatzerlöse	4.597	5.132
Summe der Ergebnisse aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	1.443	1.614
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0
Summe des Gesamtergebnisses	1.443	1.614
Anteil des Konzerns	525	623

\* Beinhaltet die Erlöse und Ergebnisse aus der Beteiligung an der Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG bis zu deren Abgang als assoziiertes Unternehmen.

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

### VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGESAMT ERGEBNISRECHNUNG

#### [1.] ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG UND VERMITTLUNG VON IMMOBILIEN UND GESELLSCHAFTSANTEILEN

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

Angaben in TEUR	2024	2023
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien und der Vermittlung Gesellschaftsanteilen		
— Privatkundenbereich	48.866	26.550
— Institutioneller Bereich	0	0
Eigenkapitalbeschaffungsgebühren	3.080	1.372
Konzeptionsgebühren	3.850	1.540
Erlöse aus dem Verkauf von Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds	6.550	968
<b>Umsatzerlöse aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>62.346</b>	<b>30.430</b>
Aufwand im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien und der Vermittlung und Gesellschaftsanteilen		
— Privatkundenbereich	-48.313	-25.764
— Institutioneller Bereich	0	0
Verkaufsprovisionen	-2.791	-1.157
Prospektierungskosten	-793	-362
Aufwand aus dem Verkauf von Minderheitsbeteiligungen an Immobilienfonds	-4.691	-577
<b>Aufwendungen aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen</b>	<b>-56.588</b>	<b>-27.860</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung und Vermittlung von Immobilien und Gesellschaftsanteilen gesamt</b>	<b>5.758</b>	<b>2.570</b>

Im Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe in 2024 zwei Publikums-AIF mit einem Fondsvolumen von insgesamt 62,0 Mio. Euro und einem Zeichnungsvolumen von 43,5 Mio. Euro (ohne Agio) erfolgreich am Kapitalmarkt platziert.

Der Immobilienfonds Hahn Pluswertfonds 180 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 27,5 Mio. Euro in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern, welches an die Einzelhandelsunternehmen BAUHAUS und PENNY vermietet ist.

Der Publikums-AIF Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 34,5 Mio. Euro in einen OBI Bau- und Heimwerkermarkt in Köln, Nordrhein-Westfalen.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2024 eine mehrheitliche Umplatzierung von Anteilen an einem von der Hahn Gruppe verwalteten Privatkundenfonds realisiert.

## [2.] UMSATZERLÖSE AUS MANAGEMENTGEBÜHREN

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

Angaben in TEUR	2024	2023
Portfolio/Fonds Management	9.196	11.455
Asset Management	3.736	4.166
Property Management	11.696	11.621
Geschäftsführung	302	259
Finanzierungsvermittlung	50	269
	<b>24.980</b>	<b>27.770</b>

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

Die Erlöse aus Asset Management beinhalten die aus dem Neuabschluss oder der Verlängerung von Mietverträgen resultierenden Mietvermittlungsgebühren sowie die aus dem Verkauf von Immobilien aus dem verwalteten Immobilienbestand resultierenden Verkaufsprovisionen. Ebenfalls beinhaltet dieser Posten auch die mit Revitalisierungen / Projektentwicklungen im Zusammenhang stehenden Erlöse. Auf Grund der Unregelmäßigkeit neu abzuschließender oder zu verlängernder Mietverträge sowie von Verkäufen kann dieser Posten Schwankungen im Jahresvergleich unterliegen. Die Gebühren für Property Management beinhalten kaufmännische und technische Managementleistungen für die eigens verwalteten Immobilien sowie im Rahmen von Drittmandaten.

## [3.] SONSTIGE UMSATZERLÖSE

Angaben in TEUR	2024	2023
Mieten	2.163	3.000
Übrige	357	52
	<b>2.520</b>	<b>3.052</b>

Die Mieterlöse resultieren aus den im Geschäftsjahr 2024 ganzjährig im Vorratsbestand befindlichen Objekten in Diez und Lübbecke. Den Mieterlösen stehen während der Haltephase anfallende Objektbetriebskosten sowie Objekt- und Anteilsfinanzierungskosten gegenüber.

## [4.] GEWINN- UND VERLUSTANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN, DIE NACH DER EQUITY- METHODE BILANZIERT WERDEN

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

## [5.] ERTRÄGE AUS AUSSCHÜTTUNGEN

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

## [6.] SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Der Posten beinhaltet vor allem Erträge, die im Zusammenhang mit Sachbezügen aus der Kfz-Gestellung stehen (0,6 Mio. EUR; Vorjahr 0,6 Mio. EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten (0,2 Mio. EUR, Vorjahr: 5,2 Mio. EUR) sowie Erträge aus der Weiterbelastung von Aufwendungen an verwaltete Fonds (0,2 Mio. EUR, Vorjahr: 0,4 Mio. EUR).

## [7.] KOSTEN ERBRACHTER VERWALTUNGS- UND VERMIETUNGSLEISTUNGEN

Angaben in TEUR	2024	2023
Objektbetreuungskosten	433	1.462
Objektbetriebskosten	346	483
Gewährleistungen	198	388
Übrige	0	183
	<b>977</b>	<b>2.516</b>

Die Objektbetreuungskosten resultieren aus von Dritten erbrachten Objektverwaltungsleistungen.

Die Objektbetriebskosten stehen im Zusammenhang mit den im Berichtsjahr als Bestandsimmobilien gehaltenen Objekten in Lübbecke und Diez.

Der Posten Gewährleistungen beinhaltet aus Managementleistungen resultierende rechtliche oder faktische Verpflichtungen.

## [8.] WERTMINDERUNGEN VON VORRATSIMMOBILIEN

Im Berichtsjahr wurden Wertminderungsaufwendungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von 0,2 Mio. EUR erfasst (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR).

## [9.] PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2024	2023
Gehälter	16.356	16.593
Sozialabgaben	2.549	2.359
	<b>18.905</b>	<b>18.952</b>

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 176 (Vorjahr: 177) in Vollzeitkräfte umgerechnete Mitarbeiter, inklusive Geschäftsführer und Vorstand, im Konzern beschäftigt.

Im Berichtsjahr wurden Rentenversicherungsbeiträge in Höhe von 2.207 TEUR (Vorjahr: 2.238 TEUR) gezahlt; davon ist der Arbeitgeberanteil in Höhe von 1.108 TEUR (Vorjahr: 1.124 TEUR) in den oben genannten Sozialabgaben enthalten.

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

## [10.] ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

Der Posten beinhaltet neben den linearen Abschreibungen auf Software, Gebäude sowie auf allgemeine Betriebs- und Geschäftsausstattung die Abschreibungen der fortgeführten Anschaffungskosten der im Rahmen eines Unternehmens-

zusammenschlusses übernommenen und aktivierten Managementverträge. Die Abschreibungen der identifizierten immateriellen Vermögenswerte belaufen sich auf 44 TEUR (Vorjahr: 44 TEUR). Außerplanmäßige Wertminderungen wurden im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, nicht erfasst. Planmäßige Abschreibungen auf aktivierte Nutzungsrechte an Grundstücken/Gebäuden und PKWs sind in Höhe von 764 TEUR (Vorjahr: 786 TEUR) in dem Posten enthalten.

## [11.] SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	1.511	1.493
EDV-Aufwendungen	1.443	1.112
KFZ-Kosten	605	484
Vertriebsaufwendungen	569	448
Versicherungen und Beiträge	405	390
Personalbeschaffung	489	406
Aufsichtsratsvergütung	321	321
Miet- und Leasingaufwendungen	96	227
Aus- und Weiterbildung, Fachliteratur	135	323
Nicht abziehbare Vorsteuer	304	418
Porto und Bürobedarf	92	102
Reparaturen und Instandhaltungen	169	200
Energie- und sonstige Raumkosten	267	270
Reisekosten	112	135
Korrektur im Vorjahr abgerechneter Asset Managementgebühren	0	821
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen	308	0
Übrige sonstige Aufwendungen	548	951
	<b>7.374</b>	<b>8.101</b>

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

## [12.] FINANZERTRÄGE

Die Finanzerträge enthalten im Wesentlichen Zinsen aus der Anlage liquider Mittel.

## [13.] FINANZAUFWENDUNGEN

Die Finanzaufwendungen enthalten im Wesentlichen Zinsen aus zweckgebundenen Fremdkapitalien zum Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios an Fonds der Hahn Gruppe bzw. zur Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen (2,4 Mio. EUR, Vorjahr: 2,3 Mio. EUR) und aus Objektfinanzierungen aus in der Haltephase befindlichen Immobilienfonds (0,7 Mio. EUR, Vorjahr: 0,7 Mio. EUR).

Aus Leasingverbindlichkeiten resultieren Zinsaufwendungen in Höhe von 23 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR) und aus der Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten 40 TEUR (Vorjahr: 42 TEUR).

## [14.] WERTÄNDERUNGEN VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Es handelt sich hierbei um Bewertungsänderungen der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte. Den Werterhöhungen von 154 TEUR (Vorjahr: 482 TEUR) stehen Wertminderungen von 178 TEUR (Vorjahr: 861 TEUR) gegenüber.

## [15.] STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

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

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

Angaben in TEUR	2024	2023
Tatsächlicher Steueraufwand	2.682	3.123
Latenter Steuerertrag (-) / Steueraufwand (+)	-609	-1.137
	<b>2.073</b>	<b>1.986</b>

Der latente Steuerertrag (-) bzw. der latente Steueraufwand (+) des Berichtsjahres resultiert in Höhe von 306 TEUR (Vorjahr: -733 TEUR) aus der Veränderung von temporären Differenzen und in Höhe von - 915 TEUR (Vorjahr: - 404 TEUR) aus der Veränderung von gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen.

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

Angaben in TEUR	2024	2023
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.492	6.614
Konzernsteuersatz in Prozent	31,93	31,93
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>2.072</b>	<b>2.088</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag für Vorjahre	-10	-244
Nichtabziehbare Betriebsausgaben	65	133
Gewerbeertragsteuerliche Hinzurechnungen und Kürzungen	168	159
Gewerbesteuerliches Schachtelprivileg	9	47
Steuerfreie Gewinnausschüttungen (§ 8b KStG, aus Einlagenkonto)	-82	-339
Beteiligungsbewertung, Bewertung at equity (§ 8b KStG)	0	97
Veräußerungsgewinne/ -verluste nicht steuerwirksam (§ 8b KStG)	26	26
Unterlassene Aktivierung latenter Steuern auf steuerliche Verluste	0	19
Steuerentlastung Verbrauch Verlustvorträge, für welche in Vorjahren kein Aktivposten angesetzt wurde	-90	-16
Steuerentlastung durch Verrechnung von passiven Differenzen mit Verlustvortrag, für welchen keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden	-109	0
Abweichung gewerbesteuerlicher Hebesatz	15	12
Sonstige Effekte	9	4
<b>Steueraufwand gemäß Konzern-Gesamtergebnisrechnung</b>	<b>2.073</b>	<b>1.986</b>

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

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

**[16.] SACHANLAGEN**

Angaben in TEUR	Grundstücke und Bauten	Nutzungsrechte Grundstücke und Bauten	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäftsausstattung	Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Stand 01.01.2023</b>						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.704	4.306	4.497	1.864	8	14.379
Kumulierte Abschreibung	-243	-3.630	-3.180	-1.426	0	-8.479
Buchwert	3.461	676	1.317	438	8	5.900
<b>Stand 31.12.2023</b>						
Zugänge	0	183	196	758	0	1.137
Abgänge	0	0	0	0	-8	-8
Abschreibung	-104	-294	-245	-492	0	-1.135
Buchwert	3.357	566	1.268	704	0	5.895
<b>Stand 01.01.2024</b>						
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	3.704	4.489	4.693	2.622	0	15.508
Kumulierte Abschreibung	-347	-3.924	-3.425	-1.917	0	-9.614
Buchwert	3.357	566	1.268	704	0	5.895
<b>Stand 31.12.2024</b>						
Zugänge	3.750	91	160	587	0	4.589
Abgänge	0	-254	-11	0	0	-265
Abschreibung	-122	-230	-233	-534	0	-1.118
Buchwert	6.985	173	1.185	758	0	9.101

Die Grundstücke und Bauten beinhalten die im Jahr 2020 erworbene selbstgenutzte Büroimmobilie. Des Weiteren hat die Hahn Gruppe eine weitere bisher angemietete Büroimmobilie im Berichtsjahr erworben. Das bis zum Erwerbszeitpunkt erfasste Nutzungsrecht und die damit im Zusammenhang stehende Verbindlichkeit wurde ausgebucht. Die Abschreibungen der Gebäude erfolgen linear über einen Zeitraum zwischen 25 und 42 Jahre.

Innerhalb der übrigen Sachanlagen sind insbesondere angeschaffte Büro- und Geschäftsausstattungen sowie Ein- und Umbauten für eine weitere selbstgenutzte Büroimmobilie

der Hahn Gruppe enthalten. Sachanlagen mit Ausnahme von geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau werden linear über ihre jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer der Technischen Anlagen und Maschinen beläuft sich auf 8 Jahre und Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zwischen 3 bis 13 Jahren Jahre abgeschrieben.

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

**[17.] ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN**

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

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

**[18.] IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE**

Angaben in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert	Unbefristete Verträge	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen	Geringwertige Wirtschaftsgüter	Gesamt
<b>Stand 01.01.2023</b>					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1.046	1.829	544	4.850
Kumulierte Abschreibung	0	-694	-1.468	-499	-2.661
Buchwert	1.431	352	361	45	2.189
<b>Stand 31.12.2023</b>					
Zugänge	0	0	77	41	118
Abgänge	0	0	0	0	0
Abschreibung	0	-44	-137	-39	-220
Buchwert	1.431	308	301	46	2.086
<b>Stand 01.01.2024</b>					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten	1.431	1.046	1.906	585	4.968
Kumulierte Abschreibung	0	-738	-1.605	-538	-2.881
Buchwert	1.431	308	301	46	2.086
<b>Stand 31.12.2024</b>					
Zugänge	0	0	15	21	36
Abgänge	0	0	0	0	0
Abschreibung	0	-44	-113	-22	-179
Buchwert	1.431	264	203	45	1.943

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

Der Buchwert der Rahmenverträge mit unbeschränkter Laufzeit betrug zum 31. Dezember 2024 nach planmäßiger Abschreibung 264 TEUR (Vorjahr: 308 TEUR). Außerplanmäßige Abschreibungen (z.B. infolge einer vorzeitigen Beendigung von Rahmenverträgen) waren im Berichtsjahr nicht erforderlich. Im Hinblick auf die bestehenden Verträge lag der jeweils erzielbare Betrag, welcher dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten entspricht, oberhalb des Buchwertes. Bei der Schätzung des Nutzungswertes wurde analog zum Vorjahr ein Abzinsungssatz von 2,5 % angesetzt. Gemäß den Rahmenverträgen ist während der Laufzeit mit einem Wachstumssatz von 0,0 % zu rechnen.

Der beizulegende Zeitwert der bewerteten Rahmenverträge liegt bei 2.078 TEUR (Vorjahr: 1.983 TEUR). Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte der Rahmenverträge würden erst bei Annahme einer deutlichen Verkürzung der Restlaufzeit von zehn auf unter drei Jahre im Durchschnitt den Buchwert unterschreiten.

Die bei der Ermittlung der Bewertung getroffenen Annahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die Laufzeit der Rahmenverträge. Aufgrund der Annahme der Endlichkeit dieser Verträge wurde auf eine gesonderte Sensitivitätsanalyse verzichtet.

Die zugrundeliegende Laufzeit als auch der auf Ebene der jeweiligen zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordnete Rohertrag wird jährlich im Rahmen eines Werthaltigkeitstests hinterfragt, ob die diskontierten Überschüsse den Buchwert weiterhin decken.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird mindestens einmal im Jahr auf Werthaltigkeit getestet und entsprechend angepasst. Der zum Bilanzstichtag gemäß IAS 36 durchgeführte Impairmenttest basiert auf den mittelfristigen Planwerten der übernommenen Unternehmensgruppe. Der dem Impair-

menttest zugrunde liegende Detailplanungszeitraum beträgt 3 Jahre. Im Rahmen des Impairmenttests werden die Cashflows aus den am Bewertungsstichtag bestehenden Verwaltungsverträgen zugrunde gelegt, welche die zukünftigen Ertragschancen und somit die Entwicklung des Geschäfts- oder Firmenwertes widerspiegeln. Im Vergleich zu den bei der Kaufpreisallokation herangezogenen Parameter haben sich zum Bilanzstichtag keine Verschlechterungen ergeben, sodass im Geschäftsjahr 2024 kein Wertberichtigungsbedarf auf den Geschäfts- oder Firmenwert erforderlich war.

#### [19.] NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Angaben in TEUR	Assoziierte Unternehmen 2024	Assoziierte Unternehmen 2023
<b>Stand 01.01.</b>	5.112	6.198
Zugänge	0	0
Gewinn at Equity	525	623
Verlust at Equity	0	0
Abgänge	-2.772	0
Ausschüttungen	-2.119	-600
Wertminderungen	0	-1.109
Umgliederung	-6	0
<b>Stand 31.12.</b>	740	5.112

#### [20.] FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN, LANGFRISTIG

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

#### [21.] ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

#### [22.] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENS- WERTE, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Beteiligungen	844	876
Übrige langfristige finanzielle Vermögenswerte	120	120
	<b>964</b>	<b>996</b>

#### [23.] LATENTE STEUERANSPRÜCHE/LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

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

Angaben in TEUR	Aktive latente Steuern zum 31.12.2024	Passive latente Steuern zum 31.12.2024	Aktive latente Steuern zum 31.12.2023	Passive latente Steuern zum 31.12.2023
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>				
Grundstücke und Bauten	0	188	0	148
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	69	0	68
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	98
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	3	0	468
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	92	1.810	343	2.322
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>				
Vorratsimmobilie	215	1.647	248	1.290
Gesellschaftsanteile	293	1.885	557	1.488
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	60
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	0	0	0	0
<b>Langfristige Schulden</b>				
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	638	10	549
<b>Kurzfristige Schulden</b>				
Rückstellungen	0	0	0	0
<b>Summe temporärer Differenzen</b>	600	6.240	1.158	6.491
<b>Verlustvorträge</b>	1.123	0	207	0
<b>Gesamt / Bilanzansatz</b>	<b>1.723</b>	<b>6.240</b>	<b>1.365</b>	<b>6.491</b>

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

Latente Steuern werden auf gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.174 TEUR (Vorjahr: 593 TEUR) und auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.866 TEUR (Vorjahr: 707 TEUR) gebildet. Insgesamt bestehen gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 3.922 TEUR (Vorjahr: 2.718 TEUR) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 5.739 TEUR (Vorjahr: 2.862 TEUR). Bei den ausgewiesenen aktiven und passiven latenten Steuern wird erwartet, dass sie sich nach mehr als zwölf Monaten realisieren.

#### [24.] VORRATSIMMOBILIEN

Zum Stichtag befinden sich unverändert zum Vorjahr in Diez und Lübbecke gelegene Einzelhandelsimmobilien sowie ein Grundstück in Bergneustadt im Vorratsbestand. Darüber hinaus hat die Hahn Gruppe im Berichtsjahr ein Portfolio aus fünf Lebensmittelmärkten erworben. Die Objektübergänge erfolgten im Jahr 2025. Das Immobilienportfolio befindet sich als geschlossener Publikums-AIF seit Beginn des Geschäftsjahrs 2025 im Vertrieb. Zum Stichtag werden bis dahin angefallene Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 2,9 Mio. EUR erfasst. Des Weiteren wurde der Verkauf des Grundstücks in Bergneustadt im Berichtsjahr beurkundet. Der Übergang erfolgte ebenfalls im Jahr 2025. Ergebniswirksame Wertminderungen von Vorratsimmobilien wurden in der Berichtsperiode in Höhe von 0,2 Mio. EUR vorgenommen (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR).

#### [25.] ERFOLGSWIRKSAM ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

#### [26.] FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

Angaben in TEUR	2024	2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	5.069	4.500
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>5.069</b>	<b>4.500</b>

Zum 31. Dezember 2024 stellt sich die Altersstruktur der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2024	2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen nicht wertgemindert	5.069	4.500
davon nicht überfällig	5.069	4.500
davon überfällig	0	0

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

#### [27.] FORDERUNGEN GEGEN NAHESTEHENDE PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.500	2.503
Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen vor Wertberichtigung	2.500	2.503
Wertberichtigung auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen	-2.451	-2.451
<b>Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen</b>	<b>49</b>	<b>52</b>

Sämtliche Forderungen gegen nahestehende Personen und Unternehmen haben eine Laufzeit von bis zu einem Jahr und resultieren im Wesentlichen aus Darlehensbeziehungen.

#### [28.] SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	2024	2023
Forderungen gegen Fonds	1.345	742
Gezahlte Kautionen	66	66
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	268	248
Wertberichtigungen	-443	-143
	1.236	913

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

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

#### [29.] ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 55.725 TEUR (Vorjahr: 52.247 TEUR) beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten sowie geringfügige Kassenbestände. Die liquiden Mittel beinhalten die zur Erfüllung der für die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe geltenden aufsichtsrechtlichen Kapitalanforderungen des § 25 KAGB (zum Stichtag 2.164 TEUR, Vorjahr: 2.114 TEUR).

#### [30.] EIGENKAPITAL

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 13.001.430. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Namen lautenden Stückaktien und ist voll eingezahlt. Dabei entsprechen die Aktienanteile ihrem Nennwert. Zum 31. Dezember 2024 und 2023 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Die Veränderung der Eigenkapitalkomponenten ist in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals dargestellt.

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

Die Gewinnrücklagen betreffen neben den gesetzlichen ebenfalls die den anderen Gewinnrücklagen zugeführten Beträge. Die von der Hauptversammlung am 22. Mai 2024 beschlossene Dividendenzahlung in Höhe von 2.340 TEUR wurde unmittelbar nach der Hauptversammlung an die Aktionäre ausgezahlt. Die Dividende pro Aktie lag bei 0,18 Euro.

Die anderen Gewinnrücklagen enthalten die in der Vergangenheit erwirtschafteten und nicht ausgeschütteten Ergebnisse.

### [31.] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN

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

Angaben in TEUR	Art	Zinsbindung	Fälligkeit	Zinssatz	31.12.2024	31.12.2023
Kurzfristig	Darlehen	2025	2025	2,75 %	6.600	6.600
Kurzfristig	Geldmarktkredit	2025	2025	Variabel zzgl. Marge	0	920
Kurzfristig	Darlehen	2036	*	2,51 %	5.643	5.878
Kurzfristig	Darlehen	2028	*	2,00 %	7.500	7.842
Kurzfristig	Darlehen	2026	*	Variabel zzgl. Marge	0	175
					<b>19.743</b>	<b>21.415</b>

\* Objektbezogene Fremdfinanzierungen für im Vorratsvermögen ausgewiesenen Immobilien. Da die Immobilien planmäßig im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsgangs in ein Investmentvermögen eingebracht werden sollen, stellt die Finanzierung aus Konzernsicht ein kurzfristiges Darlehen dar.

Es stehen zum Stichtag fünf Kontokorrentlinien bei Banken in Höhe von insgesamt 9,4 Mio. Euro zur Verfügung. Über 8,2 Mio. Euro kann frei verfügt werden, 1,2 Mio. Euro sind zweckgebunden verwendbar zum Rückkauf von Fondsanteilen an eigens durch die Hahn Gruppe aufgelegten Investmentvermögen. Drei Linien können alternativ als Termin- bzw. Geldmarktkredit oder als Festdarlehen mit einer Verzinsung von EURIBOR-Zinssätzen zzgl. einer Marge von 2,0 bis 2,5 Prozent in Anspruch genommen werden. Die Verzinsung der zweckgebundenen Linie erfolgt bei Inanspruchnahme in Höhe des Dreimonats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 2,5 Prozent. Zum Stichtag hat die Hahn Gruppe keine Kontokorrentlinie in Anspruch genommen.

### [32.] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, LANGFRISTIG

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Darlehen	39.900	39.500
Leasingverpflichtungen	411	653
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	351	1.083
Rentenverpflichtung aus Anteilerwerben	643	707
	<b>41.305</b>	<b>41.943</b>

Die Darlehen sind zweckgebunden und dienen dem Aufbau eines strategischen Beteiligungsportfolios sowie der Eigenkapitalvorfinanzierung von Investmentvermögen. Die Darlehenslaufzeiten enden zwischen 2027 und 2032 (mit weiteren Verlängerungsoptionen). Die Zinsen bewegen sich im Jahr 2024 in einer Bandbreite zwischen 4,0 Prozent und 6,0 Prozent.

### [33.] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER NAHESTEHENDEN PERSONEN UND UNTERNEHMEN

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

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe	1.476	1.579
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen und assoziierten Unternehmen	175	172
	<b>1.651</b>	<b>1.751</b>

Die in 2024 ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Organen der Hahn Gruppe betreffen die abgegrenzten und im Folgejahr fälligen Vorstandstantiemeansprüche aus den Jahren 2022 bis 2024 sowie Vergütungen der Aufsichtsräte. Der Anspruch auf Auszahlung der Tantieme entsteht für die Mitglieder des Vorstands jeweils wie folgt: Der Anspruch auf Auszahlung von 50% der Tantieme für das abgelaufene Geschäftsjahr entsteht im Folgejahr, nicht aber vor Billigung des Konzernabschlusses für das jeweilige Geschäftsjahr. Der verbleibende Teil der Tantieme kommt zur Hälfte im übernächsten Jahr nach Billigung des Konzernabschlusses nur dann zur Auszahlung, sofern im Folgejahr ein positives Konzernergebnis erzielt wird. Der Restbetrag kommt im übernächsten Jahr nach Billigung des Konzernabschlusses nur dann zur Auszahlung, sofern im übernächsten Jahr ein positives Konzernergebnis erzielt wird. Der langfristige Teil der erwarteten Tantiemezahlungen wird unter den langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### [34.] VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER GESELLSCHAFTERN OHNE BEHERRSCHENDEN EINFLUSS

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ohne beherrschenden Einfluss an vollkonsolidierten Fondsgesellschaften resultiert im Wesentlichen aus den am Ende des Geschäftsjahres 2024 erfolgten Einlagen der Minderheitsgesellschafter in die im Berichtsjahr erstmalig konsolidierte Gesellschaft Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zwecks Finanzierung der Kaufpreiszahlung für das aus fünf Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien bestehende Immobilienportfolio zu Beginn des Geschäftsjahres 2025.

### [35.] RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen setzen sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Sonstige Rückstellungen	1.017	209	16	231	1.023	0
	<b>1.017</b>	<b>209</b>	<b>16</b>	<b>231</b>	<b>1.023</b>	<b>0</b>

Die lang- und kurzfristigen Rückstellungen setzen sich im Vorjahr 2023 wie folgt zusammen:

Angaben in TEUR	01.01.	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführung	31.12.	davon langfristig
Sonstige Rückstellungen	5.867	0	5.000	150	1.017	0
	<b>5.867</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>	<b>150</b>	<b>1.017</b>	<b>0</b>

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten erwartete Aufwendungen für aus Managementleistungen resultierende rechtliche oder faktischen Verpflichtungen sowie Verpflichtungen gegenüber einem von der Hahn Gruppe initiierten Immobilienfonds zur Übernahme von für die Erstvermietung notwendigen Ausbaurkosten.

Auf Grund der Kurzfristigkeit der Rückstellungen erfolgte wie im Vorjahr keine Abzinsung, so dass sich im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr keine Effekte aus dem Zeitablauf oder der Änderung des Abzinsungssatzes im Finanzaufwand oder -ertrag ergeben.

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

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
mit einer Fristigkeit von:		
bis 1 Jahr	1.023	1.017
1 bis 3 Jahre	0	0
über 3 Jahre	0	0
	<b>1.023</b>	<b>1.017</b>

### [36.] SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN, KURZFRISTIG

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Angaben in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Kaufpreisanpassung	2.844	4.835
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	2.219	2.149
Darlehen	0	1.500
Verbindlichkeiten aus Geschenkkarten	1.154	1.193
Ausstehende Eingangsrechnungen	1.135	960
Leasingverbindlichkeiten	528	667
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	259	197
Übrige Verbindlichkeiten	1.357	705
	<b>9.496</b>	<b>12.206</b>

### [37.] SONSTIGE ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen übrigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen zur Zahlung von Grunderwerbsteuern und Registerkosten aus dem Ankauf von fünf Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien (vgl. VII. [24]) in Höhe 2,7 Mio. Euro und zudem Umsatz- und Lohnsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 1,1 Mio. Euro (Vorjahr: 0,3 Mio. Euro).

### VIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Aus der operativen Geschäftstätigkeit resultierte im Jahr 2024 ein Mittelzufluss in Höhe von 6,2 Mio. Euro. Hierzu trugen maßgeblich die im Berichtsjahr erfolgten Platzierungen von zwei Publikums-AIF sowie der Verkauf eines Privatkundenobjektes bei. Zudem führten die am Ende des Geschäftsjahres 2024 erfolgten Einlagen der Minderheitsgesellschafter in die im Berichtsjahr erstmalig konsolidierte Gesellschaft Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG zwecks Finanzierung der Kaufpreiszahlung für das aus fünf Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien bestehende Immobilienportfolio zu Beginn des Geschäftsjahres 2025 zu einem Zufluss von rd. 13,4 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten vor allem Steuer-(voraus)zahlungen für die Veranlagungszeiträume 2022 bis 2024 (rd. 6 Mio. Euro), Ankäufe von Fondsbeteiligungen (rd. 4 Mio. Euro) sowie die Zahlung von vertraglichen Steuerausgleichsverpflichtungen (rd. 2 Mio. Euro).

Der Mittelzufluss aus der Investitionstätigkeit (0,5 Mio. Euro) resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf von Beteiligungen an assoziierten Unternehmen. Mittelabflüsse erfolgten vorrangig infolge des Erwerbs eines Bürogebäudes.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (- 3,2 Mio. Euro) beinhaltet im Wesentlichen die Ausschüttungen an die Aktionäre der Hahn AG sowie an andere nicht beherrschende Anteile und die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten.

Der Finanzmittelfonds, der sich um 3,5 Mio. Euro auf 55,7 Mio. Euro erhöhte, entspricht den in der Bilanz ausgewiesenen flüssigen Mitteln und beinhaltet im Wesentlichen Guthaben bei Kreditinstituten. Im Zahlungsmittelfonds per 31. Dezember 2024 sind zweckbestimmte Mittel aufgrund der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe zu erfüllenden Kapitalanforderungen gemäß § 25 KAGB in Höhe von 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) enthalten.

### IX. SONSTIGE ANGABEN

#### 1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

#### Transaktionen im Zusammenhang mit Anteilen an Immobilienfonds

Im Berichtsjahr hat die Hahn Gruppe 44,04 Prozent ihrer Anteile an der Hahn SB-Warenhaus Olpe GmbH & Co. KG an Herrn Michael Hahn bzw. an von ihm beherrschte Gesellschaften veräußert. Der Kaufpreis belief sich auf 2.449 TEUR, der sich nachträglich der Höhe nach bis zu 300 TEUR reduzieren kann (z. B. auf Grund eines von dem Mieter der Objektgesellschaft noch nicht abgerufenen Baukostenzuschusses oder sonstiger Liquiditätsnachschüsse).

Des Weiteren hat die Hahn Gruppe im Jahr 2024 28,39 Prozent ihrer Anteile an der Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG an Herrn Michael Hahn zu einem Kaufpreis von 2.548 TEUR veräußert.

Zudem hat die Hahn Gruppe im Berichtsjahr 3,95 Prozent ihrer Anteile an der Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG an die HAHN-Holding GmbH veräußert. Der Kaufpreis (2 TEUR) entsprach der bis dahin geleisteten Hafteinlage.

**Sonstiges**

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

Angaben in TEUR	Zinserträge		Zinsaufwendungen	
	2024	2023	2024	2023
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	7	7	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	8	8

Angaben in TEUR	Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2024	2023	2024	2023
Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns	370	370	1.827	2.662
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	0	175	172

Mit Unternehmen, auf die die Hahn Gruppe einen maßgeblichen Einfluss besitzt (assoziierte Unternehmen), bestanden in den Geschäftsjahren 2024 und 2023 die folgenden Geschäftsbeziehungen:

**Bilanz**

Angaben in TEUR	2024	2023
Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	0

**Gewinn- und Verlustrechnung**

Angaben in TEUR	2024	2023
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	525	623

Bezüglich der Entwicklung der Forderungen und der Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen verweisen wir auf die Angaben in Abschnitt VII. [27] und [33].

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

Mit Vertrag vom 19. März 2019 wurde Herrn Hahn ein Darlehen in Höhe von 430.000 Euro gewährt. Die Darlehensgewährung dient der Anteils- sowie Kapitalerhöhung an einem alternativen Investmentfonds mit Liegenschaft in Kleve im Interesse der Hahn Gruppe. Das Darlehen wurde im Januar 2021 und im Januar 2023 mit jeweils einem Teilbetrag von 30.000 Euro getilgt, wird mit 2 Prozent jährlich verzinst und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2029. Die Valuta beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2024 370.000 Euro.

Als Sicherheiten für das oben zweckgebundene Darlehen sind bzw. waren die jeweiligen Anteile an dem Immobilienfonds verpfändet.

**Bürgschaften**

Es wurden im Berichtsjahr keine Bürgschaften außerhalb des Konzerns begründet.

**Sonstiges**

Mit notariellem Kaufvertrag vom 17. Juni 2024 hat die Hahn Bürogebäude Bensberg II GmbH & Co. KG die Büroimmobilie in der Buddestraße 18-20 in Bergisch Gladbach von Frau Andrea Hahn erworben. Der Kaufpreis belief sich auf 3.500 TEUR und der Objektübergang erfolgte zum 31. Juli 2024. Zuvor bestand zwischen der Hahn AG und Frau Andrea Hahn ein Mietvertrag vom 13. November 2023 zur Anmietung von Lagerflächen und Büroräumen in der Buddestraße 18-20 in Bergisch Gladbach.

Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH hat am 1. Juni 2019 mit der Michael Hahn Vertriebs GmbH eine Vertriebsvereinbarung geschlossen, die bei einer Vermittlung an einer Beteiligung an einem alternativen Investmentfonds zur Berechnung einer Vergütung berechtigt. Der Michael Hahn Vertriebs GmbH standen aus dieser Vereinbarung Vergütungen für 2024 in Höhe von 208 TEUR zu.

Anlehnend an diese Vereinbarung erhielt die Michael Hahn Vertriebs GmbH Vergütungen in Höhe von 199 TEUR für die mit Vereinbarung vom 20. Mai 2024 erteilte Zustimmung zur Veräußerung von Beteiligungen an der Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG durch die HAHN Beteiligungsholding GmbH und die Anthus Beteiligungs GmbH.

**Vergütungen der Personen in Schlüsselpositionen des Konzerns****Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats**

Angaben in TEUR*	2024	2023
Stefan Brendgen	75	75
Dr. Johannes Fritz	60	60
Felicitas Hamm	50	50
Jörg Kotzenbauer	50	50
Michael Hahn	50	50
	<b>285</b>	<b>285</b>

\* Die Auszahlung erfolgt jährlich nachschüssig.

**Feste Bezüge des Vorstands**

Angaben in TEUR	2024	2023
Thomas Kuhlmann	497	494
Daniel Löhken	375	375
	<b>872</b>	<b>869</b>

**Variable Bezüge des Vorstands**

Angaben in TEUR*	2024	2023
Thomas Kuhlmann	277	290
Daniel Löhken	188	197
	<b>465</b>	<b>487</b>

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

Die Vorstände haben für das Geschäftsjahr 2024 einen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse erreicht wurden. Der Anspruch entsteht bei Überschreitung eines Konzern-EBT von 4 Mio. €. Die Höhe der Tantieme unterliegt einer Staffelung, die zwischen 6 Prozent und 10 Prozent des erzielten Konzern-EBT liegt und auf einen Maximalbetrag begrenzt ist.

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

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

**2. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE**

Zum 31. Dezember 2024 hat die Hahn Gruppe keine Sicherheiten für außerhalb des Konzerns bestehende fremde Verbindlichkeiten gewährt.

### 3. ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

Geschäftsverbindungen werden lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern eingegangen. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen weitgehend gegen Anleger im Zusammenhang mit dem Verkauf von Anteilen an aufgelegten Privatkundenfonds sowie gegen die von der Hahn Gruppe initiierten Investmentvermögen aus der Erbringung von Portfolio-/Fonds-, Property-, Asset- und sonstigen Managementleistungen.

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

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

#### Zinsrisiko

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

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

#### Sensitivität bezüglich des Zinssatzes

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

#### Währungsrisiko

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

#### Ausfallrisiko

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

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

#### Liquiditätsrisiko

Der Konzern überwacht das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels eines der Größe der Organisation angemessenen periodischen Liquiditätsplanungs-Tools. Das Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und der Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Kontokorrentkrediten, Bankdarlehen, Leasingverhältnissen und die Nutzung von anderweitigen Finanzierungsformen zu wahren.

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

Angaben in TEUR	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	549 (703)	422 (673)	0 (0)	971 (1.376)
<b>andere Finanzverbindlichkeiten</b>	22.235 (18.778)	39.073 (11.344)	6.445 (42.808)	67.753 (72.930)
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	27.355 (17.881)	351 (1.084)	0 (0)	27.706 (18.965)
<b>Gesamt</b>	<b>50.139 (37.362)</b>	<b>39.846 (13.101)</b>	<b>6.445 (42.808)</b>	<b>96.430 (93.271)</b>

Bei Ausübung einer Verlängerungsoption nach Ablauf der festen Leasingvertragslaufzeit stellen sich die undiskontierten Zahlungen in Bezug auf die Leasingverpflichtungen wie folgt dar:

Angaben in TEUR	bis 1 Jahr	1 Jahr bis 3 Jahre	> 3 Jahre	Gesamtsumme
<b>Leasingverbindlichkeiten</b>	549 (706)	530 (1.039)	185 (999)	1.264 (2.744)

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

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

### Risikokonzentration

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

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

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

## 4. PRÜFUNGSHONORARE

Das im Geschäftsjahr 2024 durch die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf, berechnete Gesamthonorar beträgt 195 TEUR (Vorjahr: 235 TEUR). Das Gesamthonorar entfällt ausschließlich auf Abschlussprüferleistungen. Im Vorjahr beinhaltete das Honorar neben Abschlussprüferleistungen noch sonstige Leistungen von 3 TEUR.

## 5. VERÖFFENTLICHTE, NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS

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

IFRS 18 wird IAS 1 Darstellung des Abschlusses ersetzen und ist in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2027 beginnen. Der neue Standard führt die folgenden wesentlichen neuen Anforderungen ein.

- Unternehmen werden verpflichtet, alle Erträge und Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung in fünf Kategorien einzuteilen: die betriebliche Kategorie, die Investitions-Kategorie, die Finanzierungs-Kategorie, die Ertragsteuern-Kategorie und die Aufgebene-Geschäftsbereiche-Kategorie. Unternehmen werden auch verpflichtet, eine neu definierte Zwischensumme „Betriebsergebnis“ darzustellen. Das Periodenergebnis der Unternehmen wird sich nicht ändern.

- Bestimmte unternehmensindividuelle Leistungskennzahlen (sogenannte Management defined Performance Measures, MPMs) werden in einer gesonderten Anhangangabe im Abschluss angegeben.

- Es werden verbesserte Leitlinien zur Gruppierung von Informationen innerhalb des Abschlusses eingeführt.

Darüber hinaus werden alle Unternehmen verpflichtet, das Betriebsergebnis als Startpunkt für die Kapitalflussrechnung zu verwenden, wenn sie den Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit nach der indirekten Methode darstellen.

Zurzeit bewertet der Konzern die möglichen Auswirkungen des neuen Standards, insbesondere im Hinblick auf die Struktur der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Kapitalflussrechnung und die zusätzlichen Angabepflichten für MPMs. Der Konzern prüft auch die Auswirkungen auf die Art und Weise, wie Informationen in den Abschlüssen gruppiert werden, einschließlich der Posten, die derzeit als „Sonstige“ bezeichnet werden.

Die nachstehenden neuen und geänderten Standards haben voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

- Mangel an Umtauschbarkeit (Änderungen an IAS 21)
- Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7)

## 6. ORGANE DER GESELLSCHAFT

### Aufsichtsrat

**Stefan Brendgen, Mönchengladbach**  
– Vorsitzender des Aufsichtsrats –  
Selbständiger Unternehmensberater

Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaft:  
Instone Real Estate Group SE, Essen

Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:  
Vorsitzender des Verwaltungsrats der Adler Group S.A., Luxemburg, (seit 19. Februar 2024) zuvor Mitglied des Verwaltungsrats

**Dr. Johannes Fritz, Bad Soden am Taunus**  
– Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats –  
Selbständiger Unternehmensberater  
Geschäftsführer der Seedamm-Vermögensverwaltungs-Gesellschaft mit beschränkter Haftung (seit 21. Juni 2024) sowie der Seedamm-Finanzberatungs GmbH (seit 2. Juli 2024) jeweils bis 31. März 2025, Bad Homburg v. d. Höhe

Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaft:  
Drees & Sommer SE, Stuttgart

Mitglied des Aufsichtsrats folgender Gesellschaften:  
ACATIS Investment Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main  
Messer SE & Co KGaA, Sulzbach (Taunus)

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

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

**Jörg Kotzenbauer, Erlangen**  
Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI GmbH, Erlangen,  
bis 31. Dezember 2024

Aufsichtsratsvorsitzender folgender Gesellschaften:  
ZBI Fondsmanagement GmbH, Erlangen,  
bis 31. Dezember 2024

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

### Vorstand

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

**Daniel Löhken, Düsseldorf, bis 31. Dezember 2024**  
Rechtsanwalt  
– Mitglied des Vorstands –

**Christoph Peter Horbach, Köln, seit 01. Januar 2025**  
Dipl.-Kaufmann  
– Mitglied des Vorstands –

## 7. EREIGNISSE NACH DER BERICHTSPERIODE

Die Hahn Gruppe hat auf Basis von am 1. Oktober 2024 beurkundeter Kaufverträge ein Portfolio aus fünf Lebensmittelmärkten erworben, die an den Lebensmitteleinzelhändler Kaufland vermietet sind. Die Handelsimmobilien weisen eine Mietfläche von insgesamt mehr als 37.000 m<sup>2</sup> auf und befinden sich in Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen und Bremen. Der Übergang von Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten erfolgte jeweils am Tag der Kaufpreiszahlung in Höhe von insgesamt rd. 56 Mio. EUR, mithin am 2. Januar 2025. Das Immobilienportfolio befindet sich als geschlossener Publikums-AIF „Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“ seit Beginn des Geschäftsjahrs 2025 im Vertrieb bietet als weiteres Investmentvehikel den Anlegern eine attraktive Möglichkeit, sich im Markt der versorgungsorientierten Handelsimmobilien zu engagieren.

Des Weiteren hat die Hahn Gruppe auf der Grundlage eines notariell beurkundeten Kaufvertrages vom 10. Dezember 2024 den am Stichtag im Vorratsvermögen ausgewiesenen Grundbesitz in Bergneustadt zu einem Kaufpreis in Höhe von 1,7 Mio. EUR veräußert. Der Objektübergang erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung am 8. Februar 2025.

Der Aufsichtsrat der Hahn AG hat Christoph Horbach mit Wirkung zum 1. Januar 2025 in den Vorstand berufen. Christoph Horbach tritt die Nachfolge von Daniel Löhken an, der das Unternehmen zum Jahresende 2024 mit Ablauf seiner regulären Amtszeit verlassen hat. Gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden Thomas Kuhlmann bildet er künftig das Vorstandsteam der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG.

### Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung vor, den im Jahresabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr 2024 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von 18.620.744,37 Euro wie folgt zu verwenden:

Ein Teilbetrag in Höhe von 3.900.429,00 Euro wird zur Ausschüttung einer Dividende von 0,30 Euro je dividendenberechtigter Stückaktie an die Aktionäre verwendet. Der verbleibende Teilbetrag in Höhe von 14.720.315,37 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Bergisch Gladbach, 20. März 2025

Der Vorstand



Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender



Christoph Horbach  
Mitglied des Vorstands

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

## SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

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

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

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist. Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

## Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Ausbetrachten interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Teilbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Düsseldorf, den 20. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Martin Flür  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Denis Varosi  
Wirtschaftsprüfer



# KURZFASSUNG DES EINZELABSCHLUSSES NACH HGB

## BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

Aktiva	31.12.2024		31.12.2023	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	9	0,0	25	0,0
Sachanlagen	1.091	1,5	1.184	1,3
Finanzanlagen	21.480	29,3	17.681	19,3
Vorräte	44	0,1	44	0,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	36.728	50,1	27.020	29,5
Liquide Mittel	13.828	18,9	45.604	49,7
Rechnungsabgrenzungsposten	69	0,1	124	0,1
Aktive latente Steuern	30	0,0	0	0,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>73.279</b>	<b>100,0</b>	<b>91.682</b>	<b>100,0</b>

  

Passiva	31.12.2024		31.12.2023	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	43.285	59,1	43.257	47,2
Rückstellungen	3.550	4,9	4.791	5,2
Verbindlichkeiten	26.444	36,0	42.907	46,8
Passive latente Steuern	0	0,0	727	0,8
<b>Bilanzsumme</b>	<b>73.279</b>	<b>100,0</b>	<b>91.682</b>	<b>100,0</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Angaben in TEUR	2024	2023
Umsatzerlöse	2.379	2.507
Sonstige betriebliche Erträge	3.121	3.105
Gesamtleistung	5.500	5.612
Personalaufwand	-5.698	-5.832
Übrige Aufwendungen	-5.464	-5.059
EBITD	-5.662	-5.279
Abschreibungen	-224	-268
EBIT	-5.886	-5.547
Finanzergebnis	7.548	12.826
Ergebnis vor Steuern	1.662	7.279
Steuern	706	-544
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.368</b>	<b>6.735</b>

## MEHRJAHRESÜBERSICHT DES KONZERNS

	2024	2023	2022	2021	2020
Roherttrag in Mio. €	36,0	38,0	57,9	38,9	35,9
EBIT in Mio. €	8,9	10,0	27,0	14,5	13,0
EBT in Mio. €	6,5	6,5	24,1	11,7	7,5
Konzernergebnis in Mio. €	4,4	4,5	15,1	7,6	4,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. €	6,2	29,1	13,6	-5,3	-8,0
Eigenkapitalquote in %	37,6	39,3	37,3	34,3	37,5
Assets under Management in Mrd. € (ohne RME)	2,7	2,9	3,3	3,2	3,1
Ergebnis je Aktie in €	0,34	0,35	1,16	0,58	0,35
Dividende je Aktie in €	0,30	0,18	0,87	0,23	0,23
Mitarbeiter Anzahl	176	177	176	168	160

## **IMPRESSUM**

---

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

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

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

**WWW.HAHNAG.DE**