2013

JAHRESABSCHLUSS

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Hahn Gruppe

Wertarbeit mit Handelsflächen

BILANZ ZUM 31.12.2013
HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG, BERGISCH GLADBACH

AKTIVA Angaben in EUR	31.12.2013	31.12.2012
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	158.604	192.910
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	611.225	533.572
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.184.271	6.516.472
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	34.057	34.057
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	590.341	271.166
4. Sonstige Ausleihungen	1.196.602	1.208.710
	9.005.271	8.030.405
	9.775.100	**8.756.887**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Gesellschaftsanteile	102.087	169.499
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.794	86.441
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.446.535	43.457.279
3. Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	324.283	160.322
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.720.406	4.135.546
5. Sonstige Vermögensgegenstände	603.187	1.682.707
	38.123.205	**49.522.295**
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.162.509	3.796.055
	46.387.801	**53.487.849**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**308.124**	**335.479**
D. AKTIVE LATENTE STEUERN	**1.503.964**	**1.283.913**
	57.974.989	**63.864.128**

PASSIVA Angaben in EUR	31.12.2013	31.12.2012
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	13.001.430	13.001.430
II. Kapitalrücklage	9.291.264	9.291.264
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	681.907	681.907
2. Andere Gewinnrücklagen	1.689.571	1.689.571
IV. Bilanzverlust	-743.974	-494.726
	23.920.198	**24.169.446**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	82.195	2.966
2. Sonstige Rückstellungen	3.432.630	3.978.553
	3.514.825	**3.981.519**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	20.312.500	20.312.500
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.924.298	4.203.257
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.186	1.411.598
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.339.668	3.036.634
5. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10.125	155.125
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	215.111
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.632.324	6.377.851
davon aus Steuern: EUR 95.548 (Vj: EUR 806.754)		
	30.539.101	**35.712.076**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**865**	**1.087**
	57.974.989	**63.864.128**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2013

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Angaben in EUR	2013	2012
1. Umsatzerlöse	4.298.632	8.098.081
2. Sonstige betriebliche Erträge	2.634.701	2.833.661
	6.933.333	10.931.742
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien	79.748	5.545.906
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	2.424.620	1.825.570
	2.504.368	7.371.476
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	2.407.539	2.241.958
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	234.696	236.140
	2.642.235	2.478.098
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	267.484	275.104
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.663.745	6.257.245
	11.077.832	16.381.923
7. Erträge aus Beteiligungen	36.520	258.085
8. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.812.472	5.363.211
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	39.407	340.209
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.692.309	1.457.664
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.604.499 (Vj: EUR 1.012.704)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	63.711
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.831.051	1.553.691
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.019.066	1.537.659
davon an verbundene Unternehmen: EUR 188.751 (Vj: EUR 248.692)		
davon aus Abzinsung: EUR 145.437 (Vj: EUR 116.162)		
	3.730.591	4.264.108
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-413.908**	**-1.186.073**
15. Ertrag aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	167.441	696.485
davon aus Veränderung bilanzierter latenter Steuern EUR 220.052 (Vj: EUR 429.357)		
16. Sonstige Steuern	2.781	5.138
17. Jahresfehlbetrag	**-249.248**	**-494.726**
18. Verlustvortrag	-494.726	0
19. Bilanzverlust	**-743.974**	**-494.726**

ANHANG
HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG FÜR 2013

ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 ist nach den Vorschriften der §§ 238 ff., 264 ff. HGB, §§ 150 ff. AktG aufgestellt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG („Hahn AG") ist eine seit 2006 im geregelten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Aktiengesellschaft und ist daher eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 S. 2 HGB.

Die Hahn AG stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde am 29. April 2013 im elektronischen Bundesanzeiger, der Jahresabschluss am 29. Juli 2013 veröffentlicht. Die Einreichung sämtlicher vom Gesetz vorgesehenen Offenlegungsunterlagen beim elektronischen Bundesanzeiger für den Jahresabschluss erfolgte bereits am 18. April 2013.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Vorschriften der §§ 265, 266, 275 Abs. 2 HGB sowie §§ 152, 158 AktG. Die unter der Bilanzposition A. III. „Finanzanlagen" ausgewiesene Position „Beteiligungen" wurde in „Anteile an assoziierten Unternehmen" umbenannt. Desweiteren wurde unter der Bilanzposition A. III. „Finanzanlagen" die Position „Anteile an geschlossenen Immobilienfonds" eingefügt, in der Anteile an vermögensverwaltenden Gesellschaften in der Rechtsform einer GbR oder GmbH & Co. KG ausgewiesen werden. Unter der Bilanzposition B. I. „Vorräte" wurde die Position „Gesellschaftsanteile" eingefügt. Hierbei handelt es sich um zur Veräußerung bestimmte Gesellschaftsanteile, weshalb der Ausweis unter den Vorräten erfolgt. Abweichend von den Regelungen des HGB wurde die Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen" unter die Bilanzposition C. „Verbindlichkeiten" eingefügt. Zur Verdeutlichung der Zahlen der Ertragslage wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position 3. „Materialaufwand" die Position „a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien" eingefügt.

Der Jahresabschluss wurde nach Ergebnisverwendung aufgestellt. Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256a HGB. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, angesetzt. Abschreibungen werden grundsätzlich linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände vorgenommen. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 410 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Für geringwertige Anlagegüter zwischen EUR 150 und EUR 1.000 wurde bis 2009 die Poolregelung angewandt; sie werden über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben.

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

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

UMLAUFVERMÖGEN

VORRÄTE

GESELLSCHAFTSANTEILE

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

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen, Forderungen gegen assoziierte Unternehmen sowie Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht. Alle Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen haben EUR 135.661 (Vj.: EUR 178.203) eine Laufzeit von über einem Jahr.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Ein Steuerguthaben wurde mit dem Barwert aktiviert. Erkennbaren Risiken ist durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen worden. Zum Prüfungszeitpunkt lagen Einzelrisiken wegen Uneinbringlichkeit vor, die durch Einzelwertberichtigungen in Höhe von insgesamt EUR 4.262.031 (Vj.: EUR 4.259.272) berücksichtigt wurden.

KASSENBESTAND, GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Die ausgewiesenen Bestände wurden durch entsprechende Aufzeichnungen nachgewiesen. Die Bankguthaben wurden durch Saldenbestätigungen der Banken bestätigt.

Ein Bankguthaben in Höhe von EUR 1.049.498 ist an eine Bank zur Sicherung einer Objektfinanzierung verpfändet. Im März 2014 wurde infolge der Umfinanzierung auf Objektebene das verpfändete Festgeld freigegeben.

Weiterhin werden in dieser Position liquide Mittel ausgewiesen, welche aufgrund von vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Verwendung zweckbestimmt sind. Hierbei handelt es sich um die im Rahmen der Anleihenemission verpfändeten erhaltenen Ausschüttungen aus den Immobilienfonds, deren Anteile ebenfalls verpfändet sind, welche für die Kuponzahlung zweckbestimmt sind. Der Stand des Kontos beläuft sich zum Stichtag auf EUR 1.255.830 (Vj.: EUR 1.372.382), die für die halbjährliche Kuponzahlung in Höhe EUR 625.000 (Vj.: EUR 625.000) Verwendung finden.

AKTIVER RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Der Erfüllungsbetrag der emittierten Anleihe ist höher als der Ausgabebetrag. Der daraus resultierende Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 291.887 wurde in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aufgenommen und wird planmäßig über die gesamte Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 besteht dieser Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 229.230.

LATENTE STEUERN

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

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

Die ausgewiesenen aktiven latenten Steuern in Höhe von EUR 1.503.964 (Vj.: EUR 1.283.913) resultieren im Wesentlichen aus aktivierten körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen des ertragsteuerlichen Organkreises der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013. Ein weiterer Effekt ergibt sich aus Bildung eines Zinsvortrages, auf den latente Steuern in Höhe von EUR 644.406 für körperschaftsteuerliche und gewerbesteuerliche Zwecke ausgewiesen werden.

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

Bei der Bewertung der latenten Steuern wurden unternehmensindividuelle Steuersätze herangezogen. Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag wird mit 15,83 % abgegrenzt und die Gewerbesteuer mit 16,10 % berücksichtigt. Die Bewertung geht davon aus, dass nicht alle Verlustvorträge innerhalb des Prognosezeitraums von 5 Jahren durch Gewinne aufgebraucht werden. Aus diesem Grund wurde auf einen Betrag von EUR 455.830 keine aktive latente Steuer ausgewiesen.

GEZEICHNETES KAPITAL

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 13.001.430. Das Grundkapital besteht aus 13.001.430 auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Zum 31. Dezember 2013 und 2012 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

a) für Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben,

b) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag von insgesamt EUR 1.300.143 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals (jeweils unter Anrechnung der während der Laufzeit dieser Ermächtigung etwaigen Ausnutzung anderweitiger Ermächtigungen zum Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG; ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Options- oder Wandlungspflicht ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden), wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet,

c) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen,

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

Ferner ist der Vorstand, handelnd für die Gesellschaft, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals von der Gesellschaft oder durch von ihr im Sinne des § 17 AktG abhängige oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehende Unternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung handelnde Dritte ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Kauf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten. Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Erwerb von der Hahn AG Aktien gemäß der oben beschriebenen Ermächtigung auch unter Einsatz von bestimmten Eigenkapitalderivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden) durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von solchen Eigenkapitalderivaten sind dabei auf Aktien im Umfang von höchstens 5 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Die Laufzeiten der Optionen müssen spätestens am 7. Juni 2015 enden. Der vollständige und genaue Wortlaut der Ermächtigungen zum Erwerb eigener Aktien, insbesondere die zulässigen Verwendungszwecke, ergibt sich aus den Tagesordnungspunkten 5 und 6 der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010. Von diesen Ermächtigungen wurde im Berichtszeitraum kein Gebrauch gemacht.

Die Kapitalrücklage enthält das im Rahmen des Börsengangs in 2006 erhaltene Aufgeld in Höhe von EUR 18.000.000 sowie das Agio aus der in 2011 erfolgten Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 4.506.435. Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses 2011 wurde aus der Kapitalrücklage ein Betrag in Höhe von EUR 13.215.170 zum Ausgleich der handelsrechtlichen Verlustvorträge aus den Vorjahren (EUR 13.874.693), soweit dieser nicht durch den Jahresabschluss 2011 gedeckt wurde, entnommen.

GEWINNRÜCKLAGEN

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

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse ab. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Erfüllungsbeträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen solche für Gewährleistungen und Garantien (EUR 1.728.073; Vj.: EUR 2.326.819), Personalkosten (EUR 900.480; Vj.: EUR 807.721), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen (EUR 546.029; Vj.: EUR 677.605) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten (EUR 258.048; Vj.: EUR 166.408).

Des Weiteren bestehen keine erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften.

VERBINDLICHKEITEN Angaben in EUR	Stand 31.12.2013 (31.12.2012)	Restlaufzeit bis 1 jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre
Anleihen	20.312.500 (20.312.500)	312.500 (312.500)	20.000.000 (20.000.000)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.924.298 (4.203.257)	2.924.298 (4.203.257)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	320.186 (1.411.598)	320.186 (1.411.598)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.339.668 (3.036.634)	4.339.668 (3.036.634)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	10.125 (155.125)	10.125 (155.125)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0 (215.111)	0 (215.111)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.632.324 (6.377.851)	1.088.767 (5.874.202)	1.543.557 (503.649)	0 (0)
	30.539.101 **(35.712.076)**	**8.995.544** **(15.208.427)**	**21.543.557** **(20.503.649)**	**0** **(0)**

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

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

Zur Besicherung der Ansprüche auf Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen als auch der laufenden Zinszahlungen ist ein Anteil an einem Immobilienfonds erstrangig verpfändet. Zusätzlich wurden mit zwei Tochterunternehmen Verpfändungsverträge abgeschlossen, auf Grundlage derer Anteile an zwei institutionellen Immobilienfonds sowie Kommanditanteile an acht Immobilienfonds erstrangig verpfändet wurden. Die verpfändeten Anteile sind zum Bilanzstichtag mit einem Buchwert in Höhe von EUR 20.991.323 bilanziert. Die aus den verpfändeten Anteilen zu erhaltenen Ausschüttungen sind ebenfalls verpfändet und dienen zweckbestimmt der Kuponauszahlung, wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere obige Angabe zu den liquiden Mitteln.

Der Bilanzausweis zum Stichtag beinhaltet auch abgegrenzte Zinsen.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verrechnungen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze. Sie entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

Angaben in EUR	2013	2012
Eigenkapitalbeschaffung	2.058.880	1.852.495
Platzierungsgarantie	1.708.714	0
Mietvermittlung	399.751	0
Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	23.553	6.134.953
sonstige Erlöse	107.734	110.633
	4.298.632	**8.098.081**

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren wie im Vorjahr überwiegend aus Konzernumlagen. Darüber hinaus sind Erträge aus Versicherungsentschädigungen enthalten, die fast ausschließlich im direkten Zusammenhang mit dem Brand in der Tiefgarage des angemieteten Bürogebäudes der Hahn AG stehen.

Weiterhin sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 314.777 (Vj.: EUR 21.200) enthalten.

ANTEILSBESITZ

Die Gesellschaft hält folgende Beteiligungen zum Stichtag 31.12.2013:

GESELLSCHAFT Angaben in TEUR	Höhe des Anteils	Eigenkapital	Jahresergebnis	JA von
HAHN Fonds und Asset Management GmbH	100,00 %	3.562	5.812*	2013
HAHN Fonds Invest GmbH **	100,00 %	1.775	-315*	2013
HAHN Beteiligungsholding GmbH	100,00 %	25	-1.169*	2013
HAHN Beteiligungsholding II GmbH	100,00 %	2.048	-347*	2013
GRO Ground Beteiligungs GmbH	100,00 %	34	6	2013
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG	100,00 %	161	-6	2013
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH	100,00 %	27	-5	2013
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH	100,00 %	68	3	2013
HAHN Retail GmbH	34,00 %	36	3	2013
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH	100,00 %	31	0	2013

– Fortsetzung auf der Folgeseite –

GESELLSCHAFT Angaben in TEUR	Höhe des Anteils	Eigenkapital	Jahresergebnis	JA von
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH	100,00 %	136	52	2013
HAHN Parking GmbH	100,00 %	64	-66	2013
Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH	34,00 %	56	9	2013
Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH	33,33 %	58	17	2013
Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH	33,33 %	48	12	2013
Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH	33,33 %	39	9	2013
Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH	33,33 %	48	15	2013
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH	34,00 %	17	104	2013
Milan Beteiligungs GmbH	100,00 %	30	2	2013
Anthus Beteiligungs GmbH	100,00 %	27	1	2013
HAHN Management GmbH	100,00 %	-1.828	-1.683	2013
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH	100,00 %	448	-345	2013
HAHN Management B.V., Maastricht (NL)	100,00 %	22	0	2013
Hahn PRIMUS Beteiligungs GmbH	100,00 %	25	1	2013
Tadorna Beteiligungs GmbH	100,00 %	1.511	-31	2013
Garrulus Beteiligungs GmbH	100,00 %	1.856	-53	2013
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	25,10 %	2.809	173	2012
Bürohaus Marsdorf GbR	37,46 %	-775	-172	2012
Hahn SB-Warenhaus Salzgitter GmbH & Co. KG	26,80 %	7.543	412	2012
Primus Objekt Marburg GmbH & Co. KG	100,00 %	1	-1	2013
SBW Kulmbach GmbH & Co. KG	100,00 %	1	-1	2013
Hahn Cottbus Spremberger Straße 13-15 GmbH & Co. KG	45,37 %	-4.868	-7.947	2012
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	94,00 %	39	-6	2011
Hahn SB-Warenhaus Alsdorf GmbH & Co. KG i.L.	94,85 %	124	3	2012
Hahn SB-Warenhaus Hückelhoven GmbH & Co. KG i.L.	94,31 %	-37	1	2012
Hahn Geschäftszentrum Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG	94,96 %	-142	-262	2012
EKZ Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	31,00 %	-233	0	2011
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR	94,50 %	445	49	2013
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR	100,00 %	-160	-65	2012
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR	100,00 %	-2.169	-92	2012
Fachmarktcenter Kitzingen GbR	100,00 %	-256	-6	2012
Gladium Citygalerie GmbH	50,00 %	36	0	2011
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG	44,90 %	-32	-72	2011
Fachmarktzentrum Hilden GmbH & Co. KG	100,00 %	2.345	-147	2012
Div Deutsche Immobilienfonds-Verwaltungs-KG				
Anlagefonds Globus-Center Broichweiden i. L., Frankfurt a. M.	54,60 %	248	-82	2012
OMEGA Finance Netherlands B.V., Maastricht (NL)	47,31 %	46.092	2.029	2013
OMEGA Management Netherlands B.V., Maastricht (NL)	50,00 %	-35	-37	2013

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

* Es liegen Gewinnabführungsverträge vor

** Die FMZ Nordhorn B.V., Varssefeld/Niederlande wurde auf die 100%ige Mutter HAHN Fonds Invest GmbH per 30. September 2013 verschmolzen

Zwischen der Hahn AG, Bergisch Gladbach, der HAHN Beteiligungsholding II GmbH, Bergisch Gladbach, besteht seit dem 2. Januar 2008 ein Dienstleistungsvertrag. Dieser erstreckt sich seit dem Vorjahr auch auf die HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach. Ferner besteht ein Dienstleistungsvertrag mit der HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach, seit dem 1. September 2010. Dieser berechtigt die Gesellschaften, Dienstleistungen aus den Bereichen Personalverwaltung, EDV, Buchhaltung sowie Zentrale Dienste gegen Entgelt in Anspruch zu nehmen.

Am 29. Juli 2013 wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Hahn AG, Bergisch Gladbach und der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, abgeschlossen, der die Erbringung von Aufgaben der IT, der Personalverwaltung, des Rechnungswesens und der Finanzierung regelt. Die Leistungen werden nach spezifizierten Entgelten berechnet.

Es bestehen seit dem 25. April 2012 zwischen der HAHN Beteiligungsholding II GmbH, Bergisch Gladbach, der HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach, der HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach und mit der HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach, entsprechend § 291 Abs. 1 S. 1 AktG mit der Hahn AG als herrschendem Unternehmen jeweils Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge, die mit Ergänzung vom 5. Juni 2013 jeweils an den Wortlaut der aktuellen Gesetzgebung angepasst wurden.

SONSTIGE ANGABEN

ORGANE DER GESELLSCHAFT

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

AUFSICHTSRAT

Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk Lichtenfels
-Aufsichtsratsvorsitzender-
Rechtsanwalt
Vorstandsvorsitzender der analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels

Dr. Eckart John von Freyend Bad Honnef
-Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender-
Gesellschafter der Gebrüder John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H., Bad Honnef
Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:
GSW Immobilien AG, Berlin (bis 31. Juli 2013)
Hamborner REIT AG, Duisburg
EUREF AG, Berlin (seit 1. Juli 2013)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:
AVECO Holding AG, Frankfurt am Main
Investment AG für langfristige Investoren TGV, Bonn
VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn
EUREF AG, Berlin (bis 30. Juni 2013)

Mitgliedschaften in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
FMS Wertmanagement AöR, München (bis 9. Juli 2013)
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn

Robert Löer Bergisch Gladbach
Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach

Joachim Loh Haiger
Geschäftsführer folgender Gesellschaften:
Eisenwerk Sauerland Verwaltungs GmbH, Haiger
Joachim Loh Industrieanlagenvertriebs GmbH, Haiger
Lotus Verwaltungs GmbH, Haiger

Aufsichtsratsvorsitzender bei folgender Gesellschaft:
Dürr Dental AG, Bietigheim-Bissingen

Bärbel Schomberg Königstein (seit 27. August 2013)
Geschäftsführende Gesellschafterin der Schomberg & Co. Real Estate Consulting GmbH, Kronberg

Aufsichtsratsmitglied bei folgender Gesellschaft:
Hamborner REIT AG, Duisburg

Wolfgang Erbach Welver (seit 27. August 2013)
Geschäftsführender Gesellschafter der Wolfgang Erbach GmbH, Welver
Geschäftsführender Kommanditist der Wolfgang Erbach GmbH & Co. KG, Welver sowie der Erbach Seniorenwohnen GmbH & Co. KG, Welver

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Prüfungsausschuss

Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender
Robert Löer, stellv. Vorsitzender
Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk (bis 3. September 2013)
Joachim Loh

Nominierungsausschuss

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

VORSTAND

Michael Hahn Bergisch Gladbach
Betriebswirt
Vorstandsvorsitzender

Thomas Kuhlmann Düsseldorf
Diplom-Betriebswirt
Mitglied des Vorstands
Aufsichtsratsvorsitzender der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Die Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

VERGÜTUNGEN (FIX) DES AUFSICHTSRATS Angaben in TEUR	2013	2012
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk	74	97
Dr. Eckart John von Freyend	50	55
Robert Löer	25	32
Joachim Loh	25	12
Bärbel Schomberg	7	0
Wolfgang Erbach	7	0
Gesamt	**188**	**196**

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

FESTE BEZÜGE DES VORSTANDS Angaben in TEUR	2013	2012
Michael Hahn	430	430
Thomas Kuhlmann	287	260
Gesamt	**717**	**690**

Die Vorstände haben für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 keinen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse nicht erreicht wurden. Die von der Hahn AG für die aktiven Vorstände übernommenen jährlichen Prämien für Unfallversicherungen belaufen sich in Summe auf EUR 765 (Vj.: EUR 560).

Dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Herrn Schoofs wurde das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb vereinbarter Fristen an die Gesellschaft zu veräußern. Dieses Recht hat Herr Schoofs bis zum Feststellungszeitpunkt des Abschlusses hinsichtlich bestimmter gehaltener Anteile nicht fristgerecht ausgeübt, so dass ausschließlich noch für einen Anteil mit einem Kaufpreis von EUR 155.409 ein solches Recht besteht.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN

Mit Vertrag vom 21. November 2012 hatte Herr Joachim Loh der Hahn AG in Höhe von EUR 2.000.000 ein Darlehen zu einem Zinssatz von 8 % gewährt. Das Darlehen wurde planmäßig in voller Höhe Ende Dezember 2013 zurückgeführt.

Die Gebr. John von Freyend GbR hat der Hahn AG mit Vertrag vom 12. Dezember 2012 ein Darlehen über EUR 500.000 gewährt. Dieses Darlehen wird über den Zeitraum des auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Joint Ventures über ein gemeinschaftlich geführtes Unternehmen gewährt. Die Verzinsung des Darlehens ist erfolgsabhängig an das gemeinschaftlich geführte Unternehmen gekoppelt. Das Darlehen wird für die Verzinsung wie Eigenkapital mit entsprechend anteiliger Ausschüttung behandelt.

Herrn Michael Hahn wurde im Geschäftsjahr 2012 im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen für ein strategisches Portfolio mit Vertrag vom 6. Dezember 2012 ein Darlehen in Höhe von EUR 845.000 gewährt, welches mit 3 % jährlich verzinst wird. Die Laufzeit dieses Darlehen ist bis zum 31. Dezember 2017 befristet. Die Zinsen für das Geschäftsjahr in Höhe von EUR 25.350 wurden bereits gezahlt.

Herrn Michael Hahn wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen mit Vertrag vom 6. November 2009 ein Darlehen in Höhe von EUR 118.876 gewährt. Das Darlehen hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2014 und valutiert am Stichtag 31. Dezember 2013 inklusive abgegrenzter stichtagsnaher Zinsen in Höhe von EUR 121.860. Die Verzinsung erfolgte variabel von 2,48 % bis 2,59 %.

Die Hahn AG hat verschiedenen mit der Albatros Immobilien GmbH verbundenen Unternehmen Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 1.361.318 gewährt. Nach Wertberichtigungen aus den Jahren vor 2006 valutieren diese zum 31. Dezember 2013 mit EUR 223.137.

Herr Michael Hahn hat darüber hinaus ebenfalls am 29. März 2011 eine Ausfallbürgschaft in Bezug auf diese Darlehensforderungen zugunsten der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG übernommen. Diese wurde am 26. März 2013 auf EUR 600.000 der Höhe nach begrenzt.

PERSONAL

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug 25 (Vj.: 24).

ERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat der Hahn AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG im März 2014 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

MELDUNG NACH § 21 ABS. 1 WPHG

Die Unimo Real Estate Holding AG, Zug, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 25. Oktober 2013 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hahn AG am 25. Oktober 2013 die Schwellen von 5 % und 3 % unterschritten hat und an diesem Tag 0 % (das entspricht 0 Stimmrechte) betragen hat.

Frau Felicitas Hamm und die Götzen Vermögensverwaltung GbR haben uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 21. Dezember 2012 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Hahn AG am 21. Dezember 2012 auf Grund eines Poolvertrags die Schwelle von 25 % überschritten hat und an diesem Tag 25,51 % (das entspricht 3.317.054 Stimmrechten) betragen hat.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zum 31. Dezember 2013 bestehen Haftungsverhältnisse aus Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von EUR 6.205.968 (Vj.: EUR 6.825.641). Gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen keine Bürgschaftsverpflichtungen. Die Bürgschaften dienen im Wesentlichen der Sicherung von an Fondsgesellschaften gewährten Darlehen fremder Dritter in Höhe von insgesamt EUR 13.334.730 (Vj.: EUR 14.323.580).

Es besteht zudem eine Kapitaldienstgarantie für ein Darlehen einer Fondsgesellschaft in Höhe von EUR 8.338.899, welche alle Zinsen und Tilgungsleistungen im Zusammenhang mit diesem Darlehensvertrag vorsieht. Im März 2014 konnte mit der Bank auf Grund der Umfinanzierung auf der Objektebene die Entlassung aus dieser Garantieerklärung erwirkt werden.

Mit Vertrag vom 4. Juni 2013 hat die Hahn AG eine harte Patronatserklärung für eine Projektgesellschaft, welche ein Revitalisierungsobjekt innehatte, gegenüber dem Käufer der Immobilie ausgesprochen. Diese beinhaltet die Verpflichtung zur Sicher-

stellung der vollständigen Erfüllung sämtlicher in dem damaligen Objektkaufvertrag aufgeführten Verpflichtungen, welche jedoch auf 10 % des Kaufpreises und somit auf EUR 1.891.871 begrenzt ist. Die Patronatserklärung wird gegenstandslos, sofern alle Verpflichtungen aus dem damaligen Kaufvertrag erfüllt sind, spätestens jedoch am 31. Dezember 2015. Bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses wurden die Verpflichtungen weitgehend durch die Projektgesellschaft erfüllt.

Mit Erklärung vom 18. Dezember 2013 wurde von Seiten der Hahn AG eine harte externe Patronatserklärung zugunsten von einem Darlehen in Höhe von EUR 15.000.000, welches die 100%ige Tochtergesellschaft HAHN Management GmbH erhalten hat, abgegeben. In dieser verpflichtet sich die Hahn AG zur unwiderruflichen Sicherstellung der aus dem Darlehensvertrag resultierenden Verpflichtungen. Die Laufzeit dieser Erklärung ist an das Darlehen gekoppelt, welches spätestens am 30. September 2015 zur Rückzahlung fällig wird.

Ferner hat die Hahn AG im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung von Anteilserwerben durch Fondszeichner Verwertungsgarantien in Höhe von EUR 30.762 (Vj.: EUR 37.715) gegenüber der finanzierenden Bank abgegeben.

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN / NICHT IN DER BILANZ ENTHALTENE GESCHÄFTE

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen in Höhe von EUR 3.521.412 (Vj.: EUR 3.941.724). Des Weiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von EUR 505.282 (Vj.: EUR 399.513). Insgesamt sind im Kalenderjahr 2014 Miet- und Leasingraten in Höhe von EUR 678.371 (Vj.: EUR 666.616) fällig. Diese Dauerschuldverhältnisse wurden eingegangen, um die gemieteten bzw. geleasten Vermögensgegenstände im Vergleich zum Kauf liquiditätsschonend nutzen zu können. Dem gegenüber steht das allgemeine Risiko, dass eine wirtschaftliche Nutzung vor Ablauf der fest kontrahierten Grundmietzeiten entfallen könnte.

PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTER

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

SB-Markt Tettnang GbR, Bergisch Gladbach
City Center Greiz GbR, Bergisch Gladbach
Fachmärkte Diez GbR, Bergisch Gladbach
SB-Warenhaus Aalen GbR, Bergisch Gladbach
Verbrauchermarkt Braunschweig GbR, Bergisch Gladbach
EKZ Aalen GbR, Bergisch Gladbach
Fachmarktcenter Kitzingen GbR, Bergisch Gladbach
Grundstücksgesellschaft Herrenberg GbR, Bergisch Gladbach
SB-Warenhaus Bergisch Gladbach GbR, Bergisch Gladbach
Bad Wörishofen II GbR, Bergisch Gladbach

AUSSCHÜTTUNGSSPERRE

Der Gesamtbetrag, der gemäß § 268 Abs. 8 HGB der Ausschüttungssperre unterliegt, beträgt EUR 1.503.964. Dieser betrifft den Aktivüberhang latenter Steuern.

ABSCHLUSSPRÜFER

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

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES

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

Bergisch Gladbach, 24. März 2014

Der Vorstand

Michael Hahn Thomas Kuhlmann

ANLAGE A

ANLAGESPIEGEL DER HAHN-IMMOBILIEN-BETEILIGUNGS AG ZUM 31. DEZEMBER 2013

Angaben in EUR

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN			
	Stand 01.01.2013	Zugänge 2013	Abgänge 2013	Stand 31.12.2013
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	752.710	82.516	0	835.226
II. SACHANLAGEN				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.590.450	230.762	14.679	1.806.533
III. FINANZANLAGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.516.472	792.799	125.000	7.184.271
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	736.804	0	0	736.804
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	503.409	332.770	108.456	727.723
4. Sonstige Ausleihungen	1.675.007	5.057	17.165	1.662.899
Summe Finanzanlagen	**9.431.693**	**1.130.626**	**250.621**	**10.311.697**
Gesamtsumme	**11.774.853**	**1.443.904**	**265.300**	**12.953.456**

ABSCHREIBUNGEN					
Stand 01.01.2013	Zugänge 2013	Abgänge 2013	Stand 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012
559.800	116.822	0	676.622	158.604	192.910
1.056.878	150.662	12.232	1.195.308	611.225	533.572
0	0	0	0	7.184.271	6.516.472
702.747	0	0	702.747	34.057	34.057
232.243	0	94.861	137.382	590.341	271.166
466.297	0	0	466.297	1.196.602	1.208.710
1.401.287	**0**	**94.861**	**1.306.426**	**9.005.271**	**8.030.405**
3.017.965	**267.484**	**107.093**	**3.178.356**	**9.775.100**	**8.756.887**

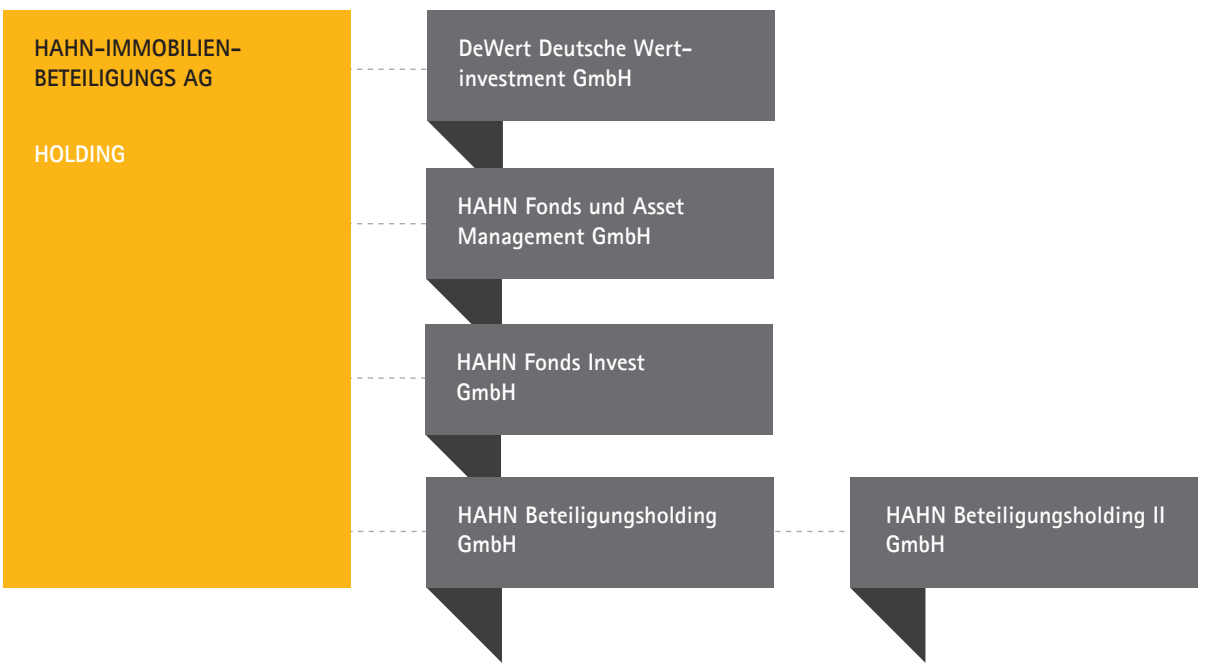
LAGEBERICHT
GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

GRUPPENSTRUKTUR UND GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

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

Die Hahn AG nimmt die zentrale Leitungsfunktion der Hahn Gruppe wahr. Zu den angesiedelten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Finanzierung, Recht, Personalwesen und Informationstechnik. Unter dem Dach der Holding sind drei operative Tochtergesellschaften angesiedelt, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die HAHN Fonds und Asset Management GmbH sowie die HAHN Fonds Invest GmbH. Die Aufgabenbereiche der Tochtergesellschaften lassen sich den jeweiligen Berichtssegmenten zuordnen. Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften, die im Anhang aufgeführt werden. Insbesondere zählen dazu die HAHN Beteiligungsholding GmbH sowie die HAHN Beteiligungsholding II GmbH, über die die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments verwaltet werden. Die Anteile der operativen Tochtergesellschaften werden jeweils vollständig von der Hahn AG gehalten.

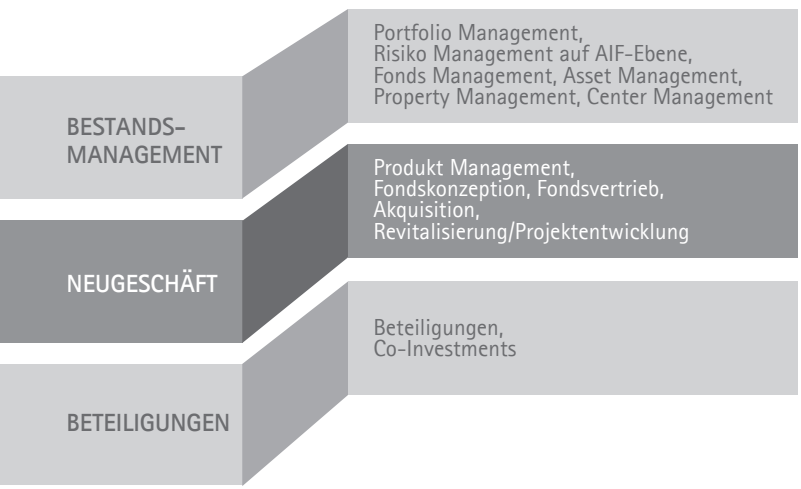


Die am 26. Juni 2013 neu gegründete Tochtergesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), mit Sitz in Bergisch Gladbach, verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIF. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfoliomanagement und das Risikomanagement von Investmentvermögen zuständig. Die DeWert hat bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einen Antrag auf Erteilung der Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB gestellt. Die Zulassung wurde mit Stand 24. März 2014 noch nicht erteilt.

Die Tochtergesellschaft HAHN Fonds und Asset Management GmbH bündelt die Fonds- und Immobilien-Management-Aktivitäten der Hahn Gruppe. Das Fonds Management beinhaltet die Administration und Steuerung der Investmentvehikel. Zum Immobilien Management zählen Asset Management-Tätigkeiten, wie beispielsweise die Vermietungsaktivitäten, aber auch das Property Management und das Center Management.

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

Die beiden Holding Gesellschaften HAHN Beteiligungsholding GmbH und HAHN Beteiligungsholding II GmbH halten diverse Anteile an geschlossenen Immobilienfonds bzw. Co-Investments.



BERICHTSSEGMENTE

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

PERSONELLE VERÄNDERUNGEN VON GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTS-ORGANEN

Am 23. August 2013 wurden Frau Schomberg und Herr Erbach, auf Antrag der amtierenden Aufsichtsratsmitglieder und der Mitglieder des Vorstands der Hahn AG, vom Amtsgericht Köln als neue Aufsichtsratsmitglieder für die Zeit bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung bestellt. Damit vergrößerte sich der Aufsichtsrat auf die satzungsgemäße Zahl von sechs Mitgliedern.

STRATEGIE UND STEUERUNG

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

Das interne Steuerungssystem der Hahn AG basiert auf Kennzahlen, die aus einer mehrjährigen, fortlaufend adjustierten Unternehmensplanung abgeleitet werden. Die Planung umfasst die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage wie auch nichtfinanzielle Erfolgskennzahlen. Neben den Managementgebühren, dem Rohertrag und dem EBIT zählen das Immobilien-Transaktions- und das Platzierungsvolumen zu den wichtigsten Steuerungsgrößen. Im Rahmen der regelmäßigen Berichterstattung wird der Vorstand über Planabweichungen frühzeitig informiert, um geeignete Maßnahmen zur Zielerreichung zu ergreifen. Um frühzeitig auftretende Risiken zu erkennen, ist das interne Kontroll- und Risikomanagement der Hahn AG als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem der Hahn AGeingebunden. Die Grundsätze, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Prozesse des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sind jeweils in einem Handbuch niedergelegt.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

GESAMTWIRTSCHAFT UND EINZELHANDELSBRANCHE

Die deutsche Wirtschaft ist in 2013 preisbereinigt um 0,4 Prozent gewachsen. Nach einem schwachen ersten Halbjahr konnte sich das Wachstum in der zweiten Jahreshälfte zumindest wieder beschleunigen. Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland verzeichneten gemäß den vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamtes im Jahr 2013 ein nominales Umsatzwachstum von 1,4 Prozent (real 0,1 Prozent). Dabei verlief die Entwicklung heterogen: Während die Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel mit einem Plus von 3,2 Prozent (real 0,5 Prozent) sehr robust war, verzeichnete der Handel mit Nicht-Lebensmitteln einen geringfügigen Umsatzrückgang von 0,1 Prozent (real -0,5 Prozent).

Der Vermietungsmarkt spiegelt die insgesamt zufriedenstellende Umsatzlage im Einzelhandel wider. So ermittelte das Research von CBRE, dass die Anmietungen im deutschen Einzelhandel ein neues Allzeithoch erreichten. Der stationäre Handel expandierte laut CBRE weiter, trotz einer zunehmenden Konkurrenz durch den Online-Handel. Zu den aktivsten Mietern zählten REWE, Rossmann und dm als Vertreter des Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandels.

INLÄNDISCHER IMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat sich in 2013 weiter belebt und erreichte ein 7-Jahreshoch. Nach Schätzungen von CBRE wurden Transaktionen mit einem Volumen von insgesamt 30,4 Mrd. Euro getätigt. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein Anstieg um 21 Prozent. Positive Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft, das hohe Beschäftigungsniveau und eine starke Mieternachfrage verstärkten die Zuversicht der Investoren in den deutschen Markt. Der bedeutendste Anteil am Gewerbeimmobilienmarkt entfiel mit 50,5 Prozent bzw. 15,3 Mrd. Euro auf Büroimmobilien. Danach folgten Einzelhandelsimmobilien mit einem relativen Anteil von 28,5 Prozent. Dies entsprach einem Transaktionsvolumen von 8,7 Mrd. Euro. Den dritten Rang belegten Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Volumen von 2,2 Mrd. Euro bzw. einem Anteil von 7,1 Prozent.

Bei der Betrachtung der gehandelten Einzelhandels-Objekttypen konnten Shopping-Center ihre führende Position verteidigen. Gemäß den Berechnungen von CBRE entfielen rund 3,6 Mrd. Euro Investitionsvolumen bzw. 41 Prozent auf dieses Untersegment. An zweiter Stelle standen innerstädtische Geschäftshäuser in Top-Lagen mit einem Anteil von 29 Prozent bzw. 2,5 Mrd. Euro Investitionsvolumen. Knapp dahinter folgten Fachmarktzentren bzw. Fachmärkte: hier wurden 2013 insgesamt 2,4 Mrd. Euro oder 28 Prozent des Gesamtvolumens investiert.

GESCHLOSSENE IMMOBILIEN-INVESTMENTVERMÖGEN UND IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS

Das Emissionsvolumen bei geschlossenen Investmentvermögen entwickelte sich in 2013 stark rückläufig. Gemäß den Berechnungen des Fondsanalysehauses Scope reduzierte es sich um ca. 50 Prozent auf 1,5 Mrd. Euro Eigenkapital. Immobilienfonds konnten dabei ihren hohen Marktanteil von 65 Prozent halten. Für Immobilienfonds wurde seitens Scope eine beständige Nachfrage beobachtet, die, beschränkt durch den starken Wettbewerb bei der Neuakquise von Objekten, nicht in gleicher Weise befriedigt werden konnte. Als Hauptgrund für den rückläufigen Trend des Gesamtmarkts für geschlossene Investmentvermögen wurde aber die Einführung des KAGB im Juli 2013 genannt. Sie führte dazu, dass die Emissionstätigkeit in der zweiten Jahreshälfte nahezu zum Erliegen kam und nur noch „Altprodukte“ ausplatziert wurden.

Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank wiesen Immobilien-Spezialfonds wie im Vorjahr signifikante Netto-Mittelzuflüsse auf. Per Ende Oktober 2013 lag das Mittelaufkommen durch institutionelle Anleger bei rund 4,1 Mrd. Euro. (Vorjahr: 3,0 Mrd. Euro). Die Zuflüsse dokumentieren die hohe Nachfrage institutioneller Investoren nach indirekten Immobilieninvestments. Das durch deutsche Spezialfonds verwaltete Fondsvermögen erhöhte sich per Ende Oktober 2013 um 16,8 Prozent auf 42,5 Mrd. Euro (Oktober 2012: 36,4 Mrd. Euro).

LAGEBERICHT
ERTRAGS-, FINANZ UND VERMÖGENSLAGE

ERTRAGSLAGE Angaben in TEUR	2013	2012
Umsatzerlöse	4.299	8.098
Sonstige betriebliche Erträge	2.634	2.834
Gesamtleistung	**6.933**	**10.932**
Materialaufwand	2.504	7.371
Personalaufwand	2.642	2.478
Übrige Aufwendungen	5.664	6.257
EBITD	**-3.877**	**-5.175**
Abschreibungen	267	275
EBIT	**-4.144**	**-5.450**
Finanzergebnis	3.731	4.264
Ergebnis vor Steuern	**-414**	**-1.186**
Steuern	-165	-691
Ergebnis nach Steuern	**-249**	**-495**

Im Geschäftsjahr 2013 haben sich die Umsatzerlöse von 8,1 Mio. Euro auf 4,3 Mio. Euro vermindert. Dieser Rückgang begründet sich darin, dass die Hahn Gruppe im Jahresverlauf begonnen hat, die Neuregelungen gemäß AIFM einzuführen. Die Umsätze aus dem Anteilshandel reduzierten sich entsprechend um 6,1 Mio. Euro. Die Umsätze aus der Eigenkapitalbeschaffung erhöhten sich um 0,2 Mio. Euro. Weiterhin sind Provisionseinnahmen aus der Platzierungsgarantie für den geschlossenen Immobilienfonds PWF 161 angefallen. Die Hahn AG hatte sich im Rahmen dieser Garantie verpflichtet, gegebenenfalls nicht gezeichnetes, aber für die Abwicklung des Fonds notwendiges Kapital entgeltlich zu übernehmen. Weiterhin sind Einnahmen aus der Mietvermittlung angefallen. Die sonstigen Erlöse bewegten sich auf dem Niveau des Vorjahrs.

ENTWICKLUNG DER UMSATZERLÖSE Angaben in TEUR	2013	2012
Eigenkapitalbeschaffung	2.059	1.853
Platzierungsgarantie	1.708	–
Mietvermittlung	400	–
Umsätze aus Anteilshandel	23	6.135
Sonstige Erlöse	109	110
	4.299	**8.098**

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 2,6 Mio. Euro, nach 2,8 Mio. Euro im Vorjahr. Sie enthalten überwiegend Erträge aus Konzernumlagen sowie der Auflösung von Wertberichtigungen sowie von Rückstellungen. Der Materialaufwand ermäßigte sich auf 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 7,4 Mio. Euro). Die Einstellung des Anteilshandels führte dazu, dass nur marginale Aufwendungen aus den Verkäufen der Gesellschaftsanteile angefallen sind. Wesentliche Bestandteile des Materialaufwands waren vielmehr die Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung und die Konzeption. Der Personalaufwand nahm leicht auf 2,6 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro) zu.

Die übrigen Aufwendungen gingen von 6,3 Mio. Euro auf 5,7 Mio. Euro zurück. Der Rückgang resultierte aus dem Wegfall von Einmaleffekten. Das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag bei -4,1 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (-5,5 Mio. Euro) stellte dies eine Verbesserung dar. Das Finanzergebnis, welches sich im Wesentlichen aus Ergebnisabführungen und Zinserträgen bzw. Zinsaufwendungen zusammensetzt, belief sich auf 3,7 Mio. Euro (Vorjahr: 4,3 Mio. Euro). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag bei -0,4 Mio. Euro, nach -1,2 Mio. Euro im Vorjahr. Die Hahn AG erzielte ein Ergebnis nach Steuern von -0,2 Mio. Euro. Das Vorjahresergebnis lag bei -0,5 Mio. Euro.

FINANZLAGE

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Angaben in TEUR	2013	2012
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.044	-18.875
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.399	4.374
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.278	15.653
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	4.367	1.152
Finanzmittelfonds am 01.01.	3.796	2.644
Finanzmittelfonds am 31.12.	8.163	3.796

VERMÖGENSLAGE

AKTIVA	31.12.2013		31.12.2012	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	159	0,27	193	0,30
Sachanlagen	611	1,05	534	0,84
Finanzanlagen	9.005	15,53	8.030	12,57
Vorräte	102	0,18	169	0,27
Forderungen und sonstige Vermögenswert	39.935	68,88	51.142	80,08
Liquide Mittel	8.163	14,09	3.796	5,94
Bilanzsumme	**57.975**	**100,00**	**63.864**	**100,00**

Passiva	31.12.2013		31.12.2012	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	23.920	41,26	24.169	37,85
Rückstellungen	3.515	6,06	3.982	6,23
Verbindlichkeiten	30.540	52,68	35.713	55,92
Bilanzsumme	**57.975**	**100,00**	**63.864**	**100,00**

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2013 verringerte sich um 9,2 Prozent auf 58,0 Mio. Euro. Auf der Aktivseite gingen die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte gegenüber dem Vorjahr um rund 11,2 Mio. Euro zurück. Maßgeblich für diese Entwicklung war ein Rückgang der Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Die liquiden Mittel erhöhten sich von 3,8 Mio. Euro auf 8,2 Mio. Euro. Auf der Passivseite verringerten sich die Verbindlichkeiten um 5,2 Mio. Euro. Das Eigenkapital blieb nahezu unverändert. In Verbindung mit der verringerten Bilanzsumme nahm die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag auf 41,3 Prozent zu (Vorjahr: 37,9 Prozent).

MITARBEITER

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

Um ein starkes Fundament für die Zusammenarbeit und gemeinsame Identifikation mit dem Unternehmen zu schaffen, hat der Vorstand der Hahn AG Ende 2012 ein neues Leitbild beschlossen. Die Ableitungen aus diesem Leitbild wurden im Geschäftsjahr 2013 zielstrebig umgesetzt. Wichtiger Ansatzpunkt des neuen kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit." Zur Erreichung dieses Anspruchs fordert das Unternehmen von jedem Einzelnen ein hohes Qualitätsbewusstsein bei seinem Tun ein, leistet im Gegenzug aber auch das möglichste, um ein motivierendes Arbeitsumfeld zu bieten und eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten bereitzustellen.
So wurden im Rahmen des Mitarbeiterdialogs viele neue Initiativen gestartet. Dazu zählten der Ausbau der Fachinformationsveranstaltungen, die Förderung von internen Mitarbeiterreferaten, regelmäßige Workshops zu aktuellen Themen sowie ein institutionalisierter abteilungsübergreifender Austausch, der es Mitarbeitern ermöglicht, an einem „Netzwerttag" den Arbeitsalltag der Kollegen kennenlernen können.

Die Anzahl der Mitarbeiter betrug im Jahresdurchschnitt 25 Personen. Im Vorjahr lag der Jahresdurchschnitt bei 24 Mitarbeitern.

VERGÜTUNGSBERICHT

AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten nach der Satzung eine nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Grundvergütung von 20 TEuro. Diese Grundvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats auf 70 TEuro und für den Stellvertreter auf 35 TEuro. Als zusätzliche mit der Grundvergütung zahlbare jährliche Ausschussvergütung erhalten Mitglieder des Prüfungsausschusses 5 TEuro und Mitglieder anderer Ausschüsse des Aufsichtsrats – ausgenommen des Nominierungsausschusses – 2,5 TEuro. Die Ausschussvergütung erhöht sich für den Vorsitzenden des Prüfungsausschusses auf 15 TEuro, für das Amt als Vorsitzender eines anderen Ausschusses auf 5 TEuro. Gehört ein Mitglied des Aufsichtsrats mehreren Ausschüssen an, so errechnet sich die Ausschussvergütung nur nach der Mitgliedschaft und derjenigen Funktion (Vorsitz oder einfache Mitgliedschaft), die höher vergütet wird. Aufsichtsratsmitglieder, die nicht während eines vollen Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat bzw. einem Ausschuss angehört oder eine mit einer erhöhten Vergütung verbundene Funktion als Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender inne gehabt haben, erhalten die jeweilige Vergütung zeitanteilig. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass sie die mit einer erhöhten Vergütung verbundene Funktion als Vorsitzender oder stellvertretender Vorsitzender nicht während eines vollen Geschäftsjahres innehatten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten angemessene Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können, erstattet. Ebenso stellt die Hahn AG den Mitgliedern eine D & O - Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

VORSTANDSVERGÜTUNG

Die Verträge der Vorstände sehen neben dem in zwölf gleichen Raten zu zahlenden Festgehalt die Überlassung eines Dienstwagens vor. Darüber hinaus trägt die Gesellschaft für den Vorstand Thomas Kuhlmann im Rahmen des lohnsteuerlich steuerfrei Zulässigen den Arbeitgeberzuschuss für die abgeschlossene Direktversicherung sowie einen Arbeitgeberzuschuss zur Pensionskasse. Weiterhin sind für die Mitglieder des Vorstands zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantiemen vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr erzielten Ergebnis gewährt werden. Die Tantieme berechnet sich nach dem für das

jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Sie betrug für das Geschäftsjahr 2013 bei Herrn Hahn und Herrn Kuhlmann 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. Euro der Gesellschaft übersteigt und diese Regelung gilt für Herrn Hahn weiter fort. Ab dem Geschäftsjahr 2014 berechnet sich die Tantieme für Herrn Kuhlmann nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und beträgt 8 % bezogen auf denjenigen Teil dieses Ergebnisses, der € 4 Mio. übersteigt, und 10 % bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der € 5 Mio. übersteigt. Der Anspruch auf Auszahlung der ermittelten Tantieme entsteht für die Mitglieder des Vorstands jeweils wie folgt: 49 % dieser Tantieme entsteht zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Zahlung fällig. Der verbleibende Teil der Tantieme kommt in voller Höhe nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) - 3 Mio. Euro nicht übersteigt. Trifft dies nicht zu, kommen zwei Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) -4 Mio. Euro nicht übersteigt. Trifft auch dies nicht zu, kommt ein Drittel der verbleibenden Tantieme zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden zwei Geschäftsjahre ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) -5 Mio. Euro nicht übersteigt. Dieser Auszahlungsanspruch auf die verbleibende Tantieme entsteht zum 31.03. des dritten Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das zweite Folgejahr, und ist zum Zeitpunkt seiner Entstehung zur Auszahlung fällig.

Die Vergütung der Vorstände weist insgesamt und hinsichtlich ihrer variablen Bestandteile betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund entsprechen die Zahlungen an den Vorstand einschließlich Nebenleistungen maximal dem Wert von zwei Jahresgesamtvergütungen (Abfindungs-Cap) und überschreiten nicht die Vergütung für die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags. Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.

Im Fall des Versterbens des Vorstands Thomas Kuhlmann erhält die Witwe oder im Fall ihres Vorversterbens die Kinder des Vorstands ein Sterbegeld in Höhe der monatlichen Festvergütung über einen Zeitraum von 6 Monaten, längstens jedoch bis zum Zeitraum der regulären Beendigung des Anstellungsvertrags. In dem Fall der Ausübung eines Sonderkündigungsrechts infolge eines Kontrollwechsels erhält der Vorstand Thomas Kuhlmann den Wert von 2 Jahresgesamtvergütungen, nicht jedoch mehr als die Restlaufzeit des Vorstandsvertrags.

Die Hahn AG stellt den Mitgliedern des Vorstands eine D & O-Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB SOWIE ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Das gezeichnete Kapital der Hahn AG in Höhe von 13.001.430 Euro setzt sich zum 31. Dezember 2013 ausschließlich aus auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 Euro. Alle Aktien verleihen die gleichen Rechte. Dem Vorstand sind zum Stichtag folgende Stimmrechtsanteile am Kapital der Gesellschaft aufgrund von Stimmrechtsmitteilungen und Director´s Dealings bekannt, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten:
Dabei handelt es sich zum einen um die Beteiligung der HAHN-Holding GmbH in Höhe von 61,92 Prozent. Die Anteile an der HAHN-Holding GmbH werden in Höhe von 79 Prozent von Herrn Michael Hahn gehalten. Zusätzlich hält Herr Michael Hahn zum Stichtag 173.613 Aktien persönlich und seine Ehefrau Andrea Hahn weitere 339.763 Aktien. Insgesamt ergibt sich daraus eine Beteiligung der Familie Hahn in Höhe von 65,86 Prozent an der Hahn AG. Zum anderen handelt es sich um einen Stimmrechtsanteil von Frau Felicitas Hamm, geborene Loh, deren Stimmrechtsanteil insgesamt 25 Prozent überschritten hat. Von 3.317.054 Aktien hält sie 3.247.054 Aktien (=24,97 Prozent) selbst und 70.000 Aktien (= 0,53 Prozent) werden ihr gem. § 22 Abs. 2

WpHG aufgrund eines Poolvertrags mit der Götzen Vermögensverwaltung GbR, bestehend aus Dr. Reiner Götzen, Herrn Jürgen Götzen und Dr. Matias Götzen-Krieg mit jeweils 33,16 Prozent, deren Beteiligungen unter Dauertestamentsvollstreckung durch den Testamentsvollstrecker Dr. Peter Arnhold stehen, und Frau Erika Götzen mit 0,5 Prozent, zugerechnet. Aufgrund des Poolvertrags und der damit verbundenen Stimmrechtszurechnung gem. § 22 Abs. 2 WpHG haben auch die vorgenannte Götzen Vermögensverwaltungs GbR und Herr Dr. Peter Arnhold in seiner vorbeschriebenen Funktion als Testamentsvollstrecker die Stimmrechtsschwelle nüberschreitung von 25,51 Prozent mitgeteilt.

Aktien mit Sonderrechten, insbesondere solche, die Kontrollbefugnisse verleihen, bestehen nicht. Arbeitnehmer der Hahn AG und der Konzerngesellschaften sind nicht derart am Kapital der Hahn AG beteiligt, dass eine nicht unmittelbare Ausübung der Kontrollrechte durch die Arbeitnehmer stattfände. Aufgrund der Inhaberaktien liegen der Gesellschaft keine verlässlichen Angaben über Aktionäre und damit einen eventuellen privaten Aktienbesitz von Arbeitnehmern vor. Die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft werden vom Aufsichtsrat nach den Bestimmungen der §§ 84 und 85 AktG ernannt und abberufen.

Gemäß § 5 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens zwei Personen. Die Satzung sieht in haben § 16 Abs. 1 abweichend von der gesetzlichen Grundregel in § 179 Abs. 2 AktG vor, dass die Hauptversammlung – soweit gesetzlich nicht eine größere Mehrheit vorgesehen ist – mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen über Änderungen der Satzung beschließen kann. In den Fällen, in denen das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Kapitals vorschreibt, genügt die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Die Satzung ermächtigt in § 10 Abs. 2 zudem den Aufsichtsrat, Änderungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, zu beschließen. Die satzungsmäßige Bestimmung einer geringeren Kapitalmehrheit für Satzungsänderungen verschafft der Gesellschaft und der Hauptversammlung größere Flexibilität und entspricht üblicher aktienrechtlicher Praxis.

Der Vorstand ist gem. § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 5. Juni 2017 durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, insgesamt jedoch um höchstens 6.500.715,00 Euro zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2012). Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein gesetzliches Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können nach dieser Ermächtigung auch von einem Kreditinstitut oder einem nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts der Aktionäre zu entscheiden. Das Bezugsrecht kann ausgeschlossen werden

a) für Spitzenbeträge, dies sich aufgrund des Bezugsrechtsverhältnisses ergeben,

b) bei Kapitalerhöhungen gegen Bareinlagen bis zu einem Betrag von insgesamt 1.300.143,00 Euro oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals (jeweils unter Anrechnung der während der Laufzeit dieser Ermächtigung etwaigen Ausnutzung anderweitiger Ermächtigungen zum Ausschluss des Bezugsrechts gemäß oder in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S.4 AktG; ferner sind auf diese Begrenzung diejenigen Aktien anzurechnen, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. einer Options- oder Wandlungspflicht ausgegeben wurden bzw. auszugeben sind, sofern diese Schuldverschreibungen während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 S. 4 AktG ausgegeben wurden), wenn der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet,

c) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen,

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

Ferner ist der Vorstand, handelnd für die Gesellschaft, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der

Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, die sich im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr nach den §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 Prozent des Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015 und kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals von der Gesellschaft oder durch von ihr im Sinne des § 17 AktG abhängige oder in ihrem Mehrheitsbesitz stehende Unternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung handelnde Dritte ausgeübt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands als Kauf über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten. Ergänzend wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Erwerb von Hahn-AG Aktien gemäß der oben beschriebenen Ermächtigung auch unter Einsatz von bestimmten Eigenkapitalderivaten (Put- oder Call-Optionen oder einer Kombination aus beiden) durchzuführen. Alle Aktienerwerbe unter Einsatz von solchen Eigenkapitalderivaten sind dabei auf Aktien im Umfang von höchstens 5 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals beschränkt. Die Laufzeiten der Optionen müssen spätestens am 7. Juni 2015 enden. Der vollständige und genaue Wortlaut der Ermächtigungen zum Erwerb eigener Aktien, insbesondere die zulässigen Verwendungszwecke, ergibt sich aus den Tagesordnungspunkten 5 und 6 der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010.

Die Hahn AG hat im September 2012 Inhaber-Teilschuldverschreibungen in Höhe von 20 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2017 begeben. Nach den Bedingungen dieser Anleihe ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine sämtlichen Forderungen aus den Inhaber-Teilschuldverschreibungen durch Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist fällig zu stellen und sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag einschließlich aufgelaufener Zinsen u.a. zu verlangen sowie die begebenen Sicherheiten zu verwerten, wenn ein Kontrollwechsel bei der Emittentin während der Laufzeit der Anleihe stattfindet. Ein „Kontrollwechsel" liegt nach den Anleihebedingungen vor, wenn Herr Michael Hahn oder seine Ehefrau Andrea Hahn gegen die gegenüber der Emittentin abgegebene Erklärung vom 3. September 2012 verstoßen. Mit dieser Erklärung haben sich die Eheleute Hahn gegenüber der Emittentin für die Laufzeit der Anleihe verpflichtet, (i) die indirekt über die HAHN-Holding GmbH an der Hahn AG gehaltene Beteiligung (zu diesem Tag 6.530.500 Aktien bzw. 50,23 Prozent des Grundkapitals) nicht zu veräußern und/oder (ii) bei einer Verwässerung dieser Beteiligung durch Kapitalerhöhungen eine Beteiligung von 25 Prozent nicht zu unterschreiten. Ferner liegt ein Kontrollwechsel vor, wenn ein Dritter direkt oder indirekt eine höhere Beteiligung als die von den Eheleuten Hahn direkt oder indirekt gehaltene Beteiligung erwirbt. Ein Kontrollwechsel liegt nicht vor, soweit eine Übertragung der von den Eheleuten Hahn gehaltenen Beteiligung aufgrund von bestehenden oder künftigen Verpfändungen im Verwertungsfall oder aufgrund eines Erbfalls erfolgt.

Weiterhin kann ein Joint Venture-Vertrag, den eine mittelbare Tochtergesellschaft der Hahn AG mit einer privaten deutschen Immobiliengesellschaft abgeschlossen hat, und die mit der Joint Venture-Partnerin gemeinsam gegründeten Joint Venture-Unternehmen bei einem Kontrollwechsel u.a. fristlos gekündigt werden. Im Rahmen des Joint Ventures wurden 16 Immobilien-Objektgesellschaften im Wege von Share Deals erworben, die gleichzeitig neue Portfolio- und Objektmanagement Verträge mit der HAHN Fonds und Asset Management GmbH abgeschlossen haben. Diese Portfolio- und Objektmanagementverträge können im Fall der Beendigung des Joint Ventures ebenso u.a. fristlos gekündigt werden. Ein Kontrollwechsel liegt nicht vor, wenn Herr Michael Hahn und seine Frau Andrea bei einer Verwässerung der von ihnen indirekt über die HAHN-Holding GmbH an der Hahn AG gehaltene Beteiligung (damals 6.530.500 Aktien bzw. 50,23% des Grundkapitals) durch eine Kapitalerhöhung bei der Hahn AG eine Beteiligung von 25 % nicht unterschreiten. Ein Kontrollwechsel liegt auch nicht vor, soweit eine Übertragung der von den Eheleuten Hahn gehaltenen Beteiligung an der Hahn AG aufgrund von bestehenden oder künftigen Verpfändungen im Verwertungsfall oder aufgrund eines Erbfalls erfolgt. Ein Kontrollwechsel liegt letztlich nicht vor im Fall des Erwerbs der unmittelbaren oder mittelbaren Mehrheit oder Kontrolle über die Emittentin durch ein mit der Emittentin verbundenes Unternehmen nach § 15 ff. AktG.

Dem Mitglied des Vorstands Thomas Kuhlmann steht infolge eines Kontrollwechsels, also einer Änderung der gegenwärtigen Inhaber- und/oder Kontrollverhältnisse, ein Sonderkündigungsrecht zu, das er innerhalb von sechs Monaten nach dem Eintritt des Kontrollwechsels ausüben kann. Eine Änderung der gegenwärtigen Inhaber- und/oder Kontrollverhältnisse in diesem Sinne liegt nicht vor, wenn sich innerhalb des engen Familienkreises (= Ehegatte und Verwandte in gerader Linie) von Herrn Joachim Loh oder von Herrn Michael Hahn Änderungen der Verhältnisse ergeben. In dem Fall der

Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts erhält der Vorstand den Wert von 2 Jahresgesamtvergütungen, nicht jedoch mehr als die Restlaufzeit des Vorstandsvertrags. Für die Berechnung wird ab dem 1 Januar.2015 auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres und ggf. auch auf die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf unserer Internetseite www.hahnag.de als Teil des Menüpunkts „Corporate Governance" unter folgendem Link zu finden. Auf die unter http://www.hahnag.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-unternehmensfuehrung.html veröffentlichten Angaben wird hiermit Bezug genommen.

Die jährliche Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG ist in der Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Handelsgesetzbuch (HGB) enthalten sowie auf der Internetseite http://www.hahnag.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung.html verfügbar.

RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Das Kontroll- und Risikomanagement der Hahn AG ist als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem der gesamten Gruppe eingebunden. Es stützt sich auf einen systematischen, die gesamte Gruppe 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. Die Kontenpläne für die IFRS-Einzelabschlüsse und den Konzernabschluss sind miteinander verknüpft.

Der personelle Umfang der Buchhaltung der gesamten Gruppe entspricht den Bedürfnissen der Hahn AG. Das Fachwissen der Mitarbeiter, die in die Buchhaltung und Abschlusserstellung eingebunden sind, wird durch fortlaufende interne und externe Fortbildungen sichergestellt und weiterentwickelt. Zudem werden die Mitarbeiter regelmäßig vom fachlichen Vorgesetzten über aktuelle Entwicklungen in der Rechnungslegung informiert. Die Kontrolle der (Konzern-) Rechnungslegung unterliegt einerseits der kaufmännischen Leitung, der die Einhaltung konzernweiter Rechnungslegungsstandards sicherstellt. Andererseits wird der Konzernabschluss mit dem Vorstand erörtert. Zwischen dem Vorstand und der kaufmännischen Leitung erfolgt ein regelmäßiger, institutionalisierter Informationsaustausch.

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

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

CHANCENBERICHT

Die Hahn AG hat eine führende Position als Asset und Investment Manager von großflächigen Handelsimmobilien am deutschen Markt inne. Die Gruppe ist in einer guten Ausgangslage, um in den kommenden Jahren von der ausgeprägt positiven Nachfrage nach Handelsimmobilieninvestments zu profitieren. In diesem Marktumfeld eröffnen sich fortlaufend neue Möglichkeiten und Chancen. Wenn diese zur Strategie und Expertise des Unternehmens passen, werden Sie konsequent genutzt. Voraussetzung ist dabei ein angemessenes Chance- und Risikoprofil. Mithilfe einer engen Verzahnung des Chancen- und Risikomanagements kontrollieren und steuern wir fortlaufend, dass das Erschließen neuer Ertragspotenziale nicht durch das Aufweichen von Sicherheitskriterien erkauft wird.

Sofern die Eintrittswahrscheinlichkeit von Chancen ausreichend hoch ist, haben wir diese in unsere Unternehmensplanung und den Ausblick für das Geschäftsjahr 2014 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 AG. Der Ausblick 2014 basiert auf der Annahme, dass sich die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen so vollzieht wie im Ausblick des Lageberichts beschrieben.

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

CHANCEN DURCH PORTFOLIOANKÄUFE

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

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

CHANCEN BEI DER IMMOBILIENFINANZIERUNG

Die Immobilienobjekte in unseren Fonds und Co-Investments sind teilweise fremdfinanziert. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen und die Kreditprolongation sind eine wichtige Komponente der kurz- und mittelfristigen Planung. Unsere kurzfristigen Annahmen finden sich im Ausblick 2014 der Lageberichterstattung wieder.

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

CHANCEN DURCH NEUE PARTNERSCHAFTEN

Die zukünftige Ertragskraft der Hahn AG basiert stark auf der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens.
Die gemanagten Immobilien ermöglichen das Generieren von wiederkehrenden und einmaligen Erträgen. Im Ausblick 2014 und in der mittelfristigen Planung wird ein kontinuierliches Wachstum durch stetigen Zukauf neuer Immobilien unterstellt.

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

RISIKOBERICHT

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

Unsere Risikopolitik entspricht unserem Bestreben, nachhaltig zu wachsen und den Unternehmenswert zu steigern, wobei wir versuchen, unangemessene Risiken weitestgehend zu vermeiden oder zu steuern.

EXTERNE UND INTERNE RISIKEN

Die im Folgenden aufgeführten Risiken sind durchgehend mit Chancen unserer unternehmerischen Tätigkeit verknüpft. Die Risiken wurden im Rahmen einer Risikoinventur ermittelt.

UMFELD- UND BRANCHENRISIKEN

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

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

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

FINANZIERUNGS- UND ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Die zentrale Abteilung Finanzierung erfasst und überwacht das Kreditrisiko der Gesellschaft sowie der Assets „under management" fortlaufend. Dabei wendet sie je nach dem zugrunde liegenden Produkt verschiedene Konzepte an, um mit dem individuellen Kreditrisiko umzugehen. Ein zentrales Programm verarbeitet die Daten zusammen mit einer laufenden Planung. Daraus ergibt sich eine Schätzung, die als Basis zur Ermittlung der Einzelwertberichtigung für Ausfallrisiken genutzt werden kann. Die Rahmenbedingungen für die Finanzierung von Immobilienakquisitionen unterliegen einem ständigen Wandel. Die Attraktivität der Finanzierungsmöglichkeiten hängt von vielfältigen, sich stetig ändernden Faktoren ab, die die Gesellschaft nicht beeinflussen kann. Dazu zählen zum Beispiel die zu zahlenden Kreditzinsen, die Finanzierungshöhe, die individuelle Kreditmarge der finanzierenden Bank, die steuerlichen Rahmenbedingungen, aber auch die Einschätzung der Kreditinstitute über den Marktwert und die Werthaltigkeit der Immobilien als Sicherheiten für Kredite oder deren Einschätzung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds. Eine negative Entwicklung der Finanzierungsangebote kann die Möglichkeiten der Hahn Gruppe bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

LIQUIDITÄTS- UND KREDITRISIKEN

Die Abteilung Finanzierung ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften und der Hahn AG verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten, z.B. die anhaltende Diskussion hinsichtlich der Verschuldung der Euro-Mitgliedsstaaten und deren Kreditwürdigkeit, könnte Auswirkungen auf die allgemeinen Fremdkapitalkosten

haben. Damit würde das Risiko für die Hahn AG steigen, für ihre geplanten Immobilien- bzw. Fondstransaktionen keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen hat die Abteilung Finanzierung ihr Netzwerk aus Banken und alternativen Finanzierungspartnern ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements.

WÄHRUNGSRISIKO

Die finanziellen Verpflichtungen der Hahn AG sind ausschließlich in Euro determiniert.

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 Gesellschaft durch eine permanente Markt- und Standortanalyse sowie Beobachtung der Bonitäten der Betreiber und derer operativer wie strategischer Ausrichtung dem Mietausfallrisiko Rechnung.

RISIKEN DER INFORMATIONSSICHERHEIT

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

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

PERSONALRISIKEN

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

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

COMPLIANCE-RISIKEN

Die Hahn AG arbeitet mit vielen Objektanbietern und namhaften Kreditgebern zusammen und ist ferner an Projekten beteiligt, die von Banken finanziert werden. Wenn festgestellt wird, dass die Gesellschaft 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.

RECHTSSITUATION UND REGULATORISCHE RISIKEN

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

a) eine aktuelle Verpflichtung aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht,

b) es wahrscheinlich ist, dass Aufwendungen erforderlich sein werden, um die Verpflichtung zu erfüllen und

c) eine vernünftige Schätzung der möglichen Höhe der Verpflichtung gemacht werden kann. Darüber hinaus haben die operativen Gesellschaften der Hahn AG eine Haftpflichtversicherung für bestimmte Risiken in einer Höhe abgeschlossen, die das Management für angemessen hält und die einer in der Branche üblichen Vorgehensweise entspricht.

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

zukommen, die sie erworben hat oder noch erwirbt.
Die Haftpflichtversicherungen der Hahn AG umfassen auch Umweltrisiken. Die Deckungssummen werden vom Vorstand als angemessen und branchenüblich angesehen.
Durch Steuersatzänderungen bzw. eine Änderung der Steuerbemessungsgrundlage kann sich der Steueraufwand für die Hahn AG zukünftig erhöhen. Auch können sich steuerliche Veränderungen nachteilig auf die Immobilientransaktionskosten auswirken und damit die Beschaffung neuer Objekte erschweren. Zudem besteht durch die bestehende, eingeschränkte Vorsteuerabzugsfähigkeit von Aufwendungen der Hahn AG das Risiko zunehmender, nicht abzugsberechtigter Umsätze.

Die Entlastung der ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 wurde in der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 5. Juni 2013 erneut vertagt. Die Hahn AG hat Zahlungen für die betroffenen Vorstände seit Juni 2010 eingestellt und wurde daraufhin von den beiden ehemaligen Vorständen vor dem Landgericht Köln auf Zahlung der offenen Forderungen verklagt.
Mit Urteilsverkündung am 20. Dezember 2013 wurde der Klage der ehemaligen Vorstände entsprochen. Die Hahn AG prüft derzeit, gegen das Urteil in Revision zu gehen.

Am 22. Juli 2013 wurden die Anforderungen der Richtlinie der Europäischen Union über die Verwalter alternativer Investmentfonds („AIFMD" oder „AIFM-Richtlinie") in nationales Recht in Form der Novellierung des KAGB umgesetzt. Das bisherige Investmentgesetz ist im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie in dem KAGB aufgegangen. Im KAGB sind im Wesentlichen die geltenden Regularien für Manager offener und geschlossener Fonds enthalten, welche insbesondere aus der AIFMD und OGAW-Richtlinie resultieren. Nach der jetzigen Gesetzeslage sind zukünftig auch geschlossene Fonds bzw. deren Manager reguliert. Um weiterhin Investmentvehikel auflegen und dafür Kapital von mehreren Anlegern einsammeln zu können, ist die Gründung einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft und die gleichzeitige Lizenzierung bei der BaFin erforderlich.

Die Hahn AG hat vor dem Hintergrund der Umsetzung der neuen Regularien und der beabsichtigten Lizenzierung eine neue Gesellschaft gegründet. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, hat mit Schreiben vom 19. September 2013 einen Antrag auf Erteilung der Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft für Publikums- und Spezial-AIF gestellt. Der Prüfungsprozess von Seiten der BaFin ist bis zum Stichtag der Aufstellung des Abschlusses noch nicht abgeschlossen.

GESAMTBEWERTUNG DER RISIKOSITUATION

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

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

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

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

In Anlehnung an die Regularien des am 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuches hat die Hahn Gruppe über ihre Tochter DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH im Februar 2014 einen ersten Spezial-Fonds für professionelle und semi-professionelle Anleger nach neuem Recht aufgelegt. Die Investmentstrategie des Spezial-AIF HAHN PRIMUS – Retail Fund GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist darauf ausgerichtet, das Anlagekapital in langfristig vermietete großflächige Einzelhandelsimmobilien in Deutschland zu investieren. Von den 100 Mio. Euro Zielkapitalvolumen sind zum Zeitpunkt der Gründung der Fondsgesellschaft bereits 60 Mio. Euro platziert worden. Die Aufnahme der Investitionstätigkeit des Spezial-AIF ist für das zweite Quartal 2014, nach Eintragung der Fondsgesellschaft beim Handelsregister und Anmeldung bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, geplant.

Nach dem Stichtag 31. Dezember 2013 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

PROGNOSEBERICHT

Im Jahreswirtschaftsbericht 2014 zeichnet die Bundesregierung ein positives Bild der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Für 2014 wird ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,8 Prozent prognostiziert. Die positiven Impulse sollen auch auf dem Arbeitsmarkt ankommen. So erwartet die Bundesregierung einen neuen Rekordstand bei der Anzahl der Erwerbstätigen. Dies wird sich gleichfalls positiv auf die private Konsumnachfrage auswirken: Der Jahreswirtschaftsbericht prognostiziert, dass der private Konsum um rund 1,4 Prozent zulegen wird. Konkret auf den deutschen Einzelhandel bezogen rechnet der Handelsverband Deutschland für 2014 mit einem nominalen Umsatzanstieg von 1,5 Prozent. Die größten Umsatzzuwächse werden dabei nach Verbandsschätzungen im Online-Handel erzielt werden und nicht stationär.

Das Finanzierungsumfeld wird sich in 2014 voraussichtlich stabil entwickeln. Da der wirtschaftliche Aufschwung der Volkswirtschaften der Eurozone immer noch sehr gemäßigt verläuft und zudem keine inflationären Tendenzen erkennbar sind, sollte die Europäische Zentralbank ihren lockeren geldpolitischen Kurs weiter fortsetzen. Der Vorstand der Hahn AG erwartet deshalb für 2014 keine gravierenden Zinsveränderungen oder erschwerte Finanzierungsbedingungen.

Die Vorzeichen für die Immobilien-Investmentmärkte sind bei den genannten Rahmenbedingungen ebenfalls günstig. So rechnet das CBRE- Research damit, dass der deutsche Markt auch in 2014 zu einem der stabilsten und gefragtesten Anlagehäfen der Welt zählen wird. Das Transaktionsvolumen wird nach Schätzung der Marktexperten von CBRE auf einem ähnlich hohen Niveau wie in 2013 liegen.

Der Vorstand der Hahn AG erwartet auch für 2014 ein großes institutionelles Interesse an professionell gemanagten indirekten Immobilieninvestments. Die seit einigen Jahren zu beobachtenden institutionellen Nettozuflüsse in Immobilien-Spezialfonds sollten auch in 2014 weiter anhalten. Demzufolge ist damit zu rechnen, dass insbesondere die neuen regulierten Spezial-AIFs bei professionellen und semi-professionellen Anlegern stark nachgefragt werden. Diese Finanzprodukte können zudem aufgrund geringerer regulativer Hürden voraussichtlich zügiger konzipiert und vermarktet werden als die Produktklasse Publikumsfonds.

Bei den neuen, nach KAGB regulierten Publikums-AIFs besteht derzeit Unsicherheit darüber, wie aufwändig und zeitintensiv der Zulassungsprozess sein wird. Auch gibt es noch offene Fragen hinsichtlich der vom Gesetzgeber geforderten Ausgestaltung dieser Finanzprodukte. Der Vorstand der Hahn AG geht aber davon aus, dass sich bis zum Sommer ein routinemäßiges Zulassungsprozedere der BaFin etabliert haben wird. Das Interesse der vermögenden Privatinvestoren ist nach Auffassung des Vorstands weiterhin sehr ausgeprägt. Die neuen Regulierungsvorschriften werden voraussichtlich dazu führen, dass die Anleger den Finanzprodukten generell mehr Vertrauen entgegen bringen werden.

Wir erwarten in 2014 mit der Hahn Gruppe insgesamt 100 bis 150 Mio. Euro Eigenkapital bei institutionellen und semiprofessionellen Investoren einzuwerben. Zur Erreichung dieses Ziels wollen wir mindestens zwei Spezial-AIFs auflegen. Der erste Spezial-AIF wurde bereits zu Jahresbeginn aufgelegt. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen im Nachtragsbericht.

Die Platzierungszahlen im Privatkundengeschäft sind davon abhängig, wie lange die Konzeption und Zulassung des ersten regulierten Publikums-AIF in Anspruch nehmen wird. Wir rechnen derzeit damit, dass der Privatkundenvertrieb im Sommer beginnen kann. Unter diesen Voraussetzungen wird mit einem Platzierungsvolumen von rund 20 Mio. Euro gerechnet.

Der Vorstand rechnet mit einem kontinuierlichen Ausbau des verwalteten Immobilienvermögens. Dies ist die Grundlage für die weitere Steigerung der Fonds- und Immobilien-Managementerträge. Insbesondere bei den wiederkehrenden Managementerträgen erwarten wir in 2014 einen nachhaltigen Zuwachs. Zugleich erwarten wir einen leichten Anstieg der Erträge aus den Immobilienfondsbeteiligungen bzw. Co-Investments.

Bedingt durch die Einführung des KAGBs und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Neugeschäft ist für das Geschäftsjahr 2014 von einer leicht erhöhten Prognoseunsicherheit auszugehen. Auf Grundlage der Annahmen und Prognosen sowie unter Berücksichtigung der Holding-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten rechnet der Vorstand der Hahn AG mit einem positiven Ergebnis nach Steuern, das sich in einer Bandbreite zwischen 1 und 2 Mio. Euro bewegen wird.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Der Vorstand der Hahn AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2013 enthält folgende Schlusserklärung des Vorstands:

„Die Hahn AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2013 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Maßnahmen i.S.v. § 312 Abs. 1 AktG wurden im Geschäftsjahr 2013 nicht getroffen oder unterlassen."

Bergisch Gladbach, 24. März 2014

Der Vorstand

Michael Hahn Thomas Kuhlmann

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 24. März 2014
Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg	Schlüter
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

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