



## HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach

### Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010

Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktiva	31.12.2010	31.12.2009
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	136.565	201.864
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		
II. Sachanlagen	635.408	677.429
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.516.472	6.516.472
2. Anteile an assoziierten Unternehmen	399.023	818.921
3. Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	4.939.886	3.969.264
4. Sonstige Ausleihungen	7.168.422	7.200.088
	19.023.803	18.504.745
	<b>19.795.776</b>	<b>19.384.038</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
Gesellschaftsanteile	431.107	498.860
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	106.839	220.450
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	13.456.955	15.607.074
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.139.724	5.864.413
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.420.723	4.599.965
	20.124.241	26.291.902
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.106.084	4.689.739
	25.661.432	31.480.501
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	80.574	48.797
<b>D. Aktive Latente Steuern</b>	1.562.313	1.879.912
	<b>47.100.095</b>	<b>52.793.248</b>

Passiva	31.12.2010	31.12.2009
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	12.000.000	12.000.000
II. Kapitalrückleger	18.000.000	18.000.000
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	681.907	681.907
2. Andere Gewinnrücklagen	1.689.571	1.689.571
IV. Bilanzverlust	-13.874.693	-11.552.379
	<b>18.496.785</b>	<b>20.819.099</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	195.626	6.256
2. Sonstige Rückstellungen	4.177.734	4.507.200
	<b>4.373.360</b>	<b>4.513.456</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.303.540	11.537.339
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	636.878	173.912
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.335.558	9.612.745
4. Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	745.124	814.791
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	108.494	73.614
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 1.030.605,49 (Vj: EUR 150.797))	6.098.827	5.245.480
	<b>24.228.421</b>	<b>27.457.881</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.529</b>	<b>2.812</b>
	<b>47.100.095</b>	<b>52.793.248</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010

	2010	2009
1. Umsatzerlöse	3.794.116	4.151.476
2. Sonstige betriebliche Erträge	3.112.154	2.817.360
	<b>6.906.270</b>	<b>6.968.836</b>
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien	383.487	2.382.264
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.323.958	1.137.478
	<b>3.707.445</b>	<b>3.519.742</b>
4. Personalaufwand		
a) Gehälter	3.114.180	2.939.442
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 0 (Vj: EUR 109)	305.483	319.391
	<b>3.419.663</b>	<b>3.258.833</b>
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	212.526	238.958
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.132.628	5.281.797
	<b>12.472.261</b>	<b>12.299.330</b>
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0 (Vj: EUR 0)	373.984	301.715
8. Ergebnisse aus Gewinnabführungsverträgen	7.546.997	2.611.713
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	335.863	235.197
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 668.365,13 (Vj: EUR 1.086.050)	1.226.281	1.523.932
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	465.744	4.064.177
12. Aufwendungen aus Verlustübernahme	4.139.876	9.141.712
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 467.556,71 (Vj: EUR 341.409)	1.459.710	1.488.247
	<b>3.417.795</b>	<b>-10.021.579</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.148.195</b>	<b>-15.352.073</b>
15. Außerordentliche Erträge	38.000	0
16. Außerordentliche Aufwendungen	-41.000	0
17. Außerordentliches Ergebnis	<b>-3.000</b>	<b>0</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	312.562	-5.085.006
19. Sonstige Steuern	-141.443	0
<b>20. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-2.322.314</b>	<b>-10.267.068</b>
21. Verlustvortrag	-11.552.379	-1.285.311
<b>22. Bilanzverlust</b>	<b>-13.874.693</b>	<b>-11.552.379</b>

## Anhang

### ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 ist nach den Vorschriften der §§ 238 ff., 264 ff. HGB, §§ 150 ff. AktG aufgestellt. Die Vorschriften der Satzung wurden berücksichtigt.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist auf Grund des in 2006 erfolgten Börsengangs eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 S. 2 HGB.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG stellt einen Konzernabschluss nach IFRS auf. Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2009 wurde am 16. April 2010 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

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 Rechtsform einer GbR und GmbH & Co. KG ausgewiesen werden. Abweichend von den Regelungen des HGB wurde die Bilanzposition „Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen“ unter die Bilanzposition C „Verbindlichkeiten“ eingefügt. Zur Verdeutlichung der Zahlen wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position 3 „Materialaufwand“ die Position „Aufwendungen für den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und Immobilien“ eingefügt.

Die Vorjahreszahlen wurden bei der erstmaligen Anwendung der Änderungen durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz vom 25. Mai 2009 nicht angepasst.

Der Jahresabschluss wurde nach Ergebnisverwendung aufgestellt. Die Bewertung der Vermögens- und Schuldposten folgt den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften der §§ 252 bis 256 und der §§ 279 bis 283 HGB. Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten richtet sich nach folgenden Grundsätzen:

## 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 150 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. Ab 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert von mehr als EUR 150 bis zu einem Wert von EUR 410 sofort voll abgeschrieben.

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

Das **Anlagevermögen** hat sich wie folgt entwickelt:

≡	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten
<b>I. Immaterielle vermögensgegenstände</b>	
Anschaffungskosten Stand 01.01.	507.039
Zugänge	13.436
Abgänge	898
Anschaffungskosten Stand 31.12.	519.577
Abschreibungen Stand 01.01.	305.175
Zugänge	78.735
Abgänge	898
Abschreibungen Stand 31.12.	383.012
<b>Nettobuchwerte 31.12.2009</b>	<b>201.864</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2010</b>	<b>136.565</b>

☰	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
<b>II. Sachanlagen</b>	
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.442.276
Zugänge	91.770
Abgänge	0
Anschaffungskosten Stand 31.12.	1.534.046
Abschreibungen Stand 01.01.	764.847
Zugänge	133.791
Abgänge	0
Abschreibungen Stand 31.12.	898.638
<b>Nettobuchwerte 31.12.2009</b>	<b>677.429</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2010</b>	<b>635.408</b>

☰	Anteile an verbundenen Unternehmen	Anteile an assoziierten Unternehmen	Anteile an geschlossenen Immobilienfonds	Sonstige Ausleihungen	Gesamt
<b>III. Finanzanlagen</b>					
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 01.01.	6.516.472	1.054.626	6.776.669	11.628.817	25.976.584
Zugänge	255.117	1	1.298.172	1.087.318	2.640.608
Abgänge	255.117	0	387.605	1.118.984	1.761.706
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Stand 31.12.	6.516.472	1.054.627	7.687.236	11.597.151	26.855.486
Abschreibungen Stand 01.01.	0	235.705	2.807.405	4.428.729	7.471.839
Zugänge	0	419.899	45.845	0	465.744
Abgänge	0	0	105.900	0	105.900
Abschreibungen Stand 31.12.	0	655.604	2.747.350	4.428.729	7.831.683
<b>Nettobuchwerte 31.12.2009</b>	<b>6.516.472</b>	<b>818.921</b>	<b>3.969.264</b>	<b>7.200.088</b>	<b>18.504.745</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.2010</b>	<b>6.516.472</b>	<b>399.023</b>	<b>4.939.886</b>	<b>7.168.422</b>	<b>19.023.803</b>

## Umlaufvermögen

### Vorräte

#### Gesellschaftsanteile

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

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Alle Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen haben EUR 257.574 (Vorjahr: EUR 1.048.432) eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

Forderungen 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 4.410.424 berücksichtigt wurden.

#### Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

Die ausgewiesenen Bestände wurden durch entsprechende Aufzeichnungen nachgewiesen. Die Bankguthaben wurden durch Saldenbestätigungen der Banken bestätigt. Drei Bankguthaben in Höhe von EUR 1.945.509 sind an die jeweiligen Banken verpfändet.

#### Latente Steuern

Bei der Gesellschaft und ihrem steuerlichen Organkreis bestehen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und 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 aktiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.562 resultieren in Höhe von TEUR 2.275 aus aktivierten körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträgen des ertragsteuerlichen Organkreises der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 und werden mit passiven latenten Steuern aus temporären Differenzen in Höhe von TEUR 713 saldiert ausgewiesen. Die temporären Differenzen resultieren aus der unterschiedlichen handelsrechtlichen Bilanzierung bei Gesellschaftsanteilen an Personengesellschaften gegenüber der steuerlichen Bilanzierung sowie aus abweichenden Ansätzen von Rückstellungen.

Die Gesellschaft verfügt zum 31. Dezember 2010 über körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 8.425 sowie über gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 5.850. Bei der Bewertung der latenten Steuern wurden unternehmensindividuelle Steuersätze herangezogen. Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag wird mit 15,83 % abgegrenzt und die Gewerbesteuer mit 16,10 % berücksichtigt. Der erwartete Steueraufwand entspricht nicht dem unternehmensindividuellen



Steuersatz in Höhe von insgesamt 31,93 %, sondern liegt darüber, da insbesondere Wertminderungen von Beteiligungen an Kapitalgesellschaften nach Maßgabe des § 8b KStG keine steuerliche Berücksichtigung finden.

#### **Gezeichnetes Kapital**

Das im Handelsregister eingetragene Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 12.000.000. Das Grundkapital besteht aus 12.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Das genehmigte Kapital beträgt zum 31. Dezember 2010 EUR 5.000.000.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu TEUR 5.000 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Gleichzeitig wurde in der Hauptversammlung die Umstellung von Namensaktien auf Inhaberaktien beschlossen.

Am Bilanzstichtag war die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, mit 78,98% beteiligt. Michael Hahn, Bergisch Gladbach, ist mit 78,95 % an der HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, beteiligt.

Die **Kapitalrücklage** enthält das im Rahmen des Börsengangs in 2006 erhaltene Aufgeld und stellt sich seitdem unverändert dar.

#### **Gewinnrücklagen**

Die Gewinnrücklagen betreffen neben der gesetzlichen Rücklage in Höhe von EUR 681.907 die freie Rücklage in Höhe von EUR 1.689.570.

#### **Rückstellungen**

Die Rückstellungen decken in angemessenem Umfang die ungewissen Verbindlichkeiten und Wagnisse. Sie wurden aufgrund der im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vorliegenden Erkenntnisse in Höhe der Beträge gebildet, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind. Die sonstigen Rückstellungen enthalten im wesentlichen Gewährleistungen und Garantien TEUR 2.577 (Vj.: TEUR 2.649), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen TEUR 332 (Vj.: TEUR 1.142), Personalkosten TEUR 977 (Vj.: TEUR 546), Rückstellungen für Altersteilzeit TEUR 71 (Vj.: TEUR 0) sowie Jahresabschluss- und Steuerberatungskosten TEUR 221 (Vj.: TEUR 172).

## Verbindlichkeiten

2010	Stand 31.12.2010	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.303.540	6.387.805	3.915.735	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leitungen	636.878	636.878	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.335.558	6.335.558	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	745.124	745.124	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	108.494	108.494	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.098.827	6.098.827	0	0
	<b>24.228.422</b>	<b>20.312.686</b>	<b>3.915.735</b>	<b>0</b>

2009	Stand 31.12.2009	Restlaufzeit bis 1 Jahr	Restlaufzeit bis 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.537.339	8.098.948	3.438.391	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leitungen	173.912	173.913	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.612.746	9.612.746	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	814.791	814.791	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	73.614	73.614	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.245.480	5.148.863	60.465	36.152
	<b>27.457.881</b>	<b>23.922.873</b>	<b>3.498.856</b>	<b>36.152</b>

Sämtliche **Verbindlichkeiten** sind mit dem Nennwert bzw. dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten mit einer **Restlaufzeit** von mehr als 5 Jahren bestehen zum Bilanzstichtag nicht (Vj.: TEUR 36). Eine Verbindlichkeit gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von TEUR 849 ist durch eine Grundschulderklärung gesichert, für eine weitere Bankverbindlichkeit in Höhe von TEUR 3.852 sind die finanzierten Anteile verpfändet worden. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Verrechnungen.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse beinhalten ausschließlich Inlandsumsätze.

Die Umsatzerlöse entfallen auf folgende Tätigkeitsbereiche:

	2010	2009
Veräußerung von Gesellschaftsanteilen	402	3.421
Eigenkapitalbeschaffung	3.328	688
sonstige Erlöse	64	42
	<b>3.794</b>	<b>4.151</b>

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen die Konzernumlagen.

Sie enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 724 (Vj.: TEUR 0) aus der Auflösung von Rückstellungen sowie in Höhe von TEUR 18 (Vj.: TEUR 584) aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen.

### Außerordentliches Ergebnis

Das außerordentliche Ergebnis in Höhe von netto TEUR 3 enthält ausschließlich Auf- bzw. Abzinsungseffekte aufgrund der Zinssatzanpassung im Rahmen der Umstellung auf das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz.

### Steuern vom Einkommen und Ertrag

Aufgrund unterschiedlicher Behandlung von Geschäftsvorfällen in Handels- und Steuerbilanz beinhaltet diese Position im wesentlichen einen Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 318 sowie Erträge aus Steuererstattungen für Vorjahre.

## Aufstellung des Anteilbesitzes gem. § 285 Nr. 11 HGB

	Anteilshöhe in %	Eigenkapital in TEUR	Jahresergebnis in TEUR
HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Bergisch Gladbach (vorher HAHN Fonds Management GmbH)	100,00	8.127	7.348
HAHN Beteiligungsholding GmbH, Bergisch Gladbach (vorher HAHN Investment GmbH)	100,00	25	198
HAHN Fonds Invest GmbH, Bergisch Gladbach (vorher HAHN Trading GmbH)	100,00	1.775	-4.139
GRO Ground Beteiligungs GmbH	100,00	37	-11
HAHN Grundbesitz GmbH & Co. KG, Bergisch Gladbach	100,00	161	5
Hahn & Partner Beteiligungs GmbH, Bergisch Gladbach	34,00	82	50
DFD Finanzdienstleistungen und Service GmbH, Bergisch Gladbach	100,00	41	44
CuV Consulting und Verwaltungs GmbH i.L., Bergisch Gladbach	100,00	167	-1
Hahn Fondsbeteiligungsgesellschaft mbH, Bergisch Gladbach	100,00	59	3
HAHN Retail GmbH, Bergisch Gladbach	34,00	22	6
HAHN Retail Fund Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00	28	18
HAHN Fonds Geschäftsführungs GmbH, Bergisch Gladbach	100,00	40	29
HAHN Parking GmbH, Bergisch Gladbach	100,00	-179	26
Hahn & Partner Beteiligungs II GmbH, Bergisch Gladbach	34,00	29	0
Hahn & Partner Beteiligungs III GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 06.12.2010)	33,33	14	-1
Hahn & Partner Beteiligungs IV GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 06.12.2010)	33,33	14	-1
Hahn & Partner Beteiligungs V GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 06.12.2010)	33,33	14	-1
Hahn & Partner Beteiligungs VI GmbH, Bergisch Gladbach (Neugründung 06.12.2010)	33,33	14	-1
Hahn Bürogebäude Bensberg GmbH & Co. KG	22,01	-738	-702
Hahn EKZ Bergisch Gladbach Beteiligungs GmbH & Co. KG	100,00	-2	-4
Hahn Geschäftszentrum Bremen-Blumenthal GmbH & Co. KG	94,96	125	-7
Hahn Baumarkt Soest GmbH & Co. KG	99,90	5	-5
Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	100,00	1.120	18
EKZ Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	31,00	432	7
Hahn Cottbus Spremberger Straße 13-15 GmbH & Co. KG	28,97	-3.619	-1.086
Hahn FMZ Nordhorn GmbH & Co. KG (HAHN Fonds Invest GmbH)	39,56	-2.424	-5.461
FMZ Nordhorn B.V. (HAHN Fonds Invest GmbH)	100,00	5.372	6.631
Gladium Citygalerie GmbH	50,00	39	2
Gladium Citygalerie GmbH & Co. KG	44,90	-3.327	-66

Durch Verschmelzung der HAHN Asset Management GmbH und der HAHN Property Management GmbH mit notariellem Vertrag vom 17. August 2010 ist das Vermögen auf die HAHN Fonds Management GmbH übertragen worden. Die HAHN Fonds Management wurde anschließend in die HAHN Fonds und Asset Management GmbH umfirmiert.

Zwischen der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG und der HAHN Fonds und Asset Management GmbH besteht seit dem 02. Januar 2008 ein Dienstleistungsvertrag und zwischen der HAHN Fonds Invest GmbH (vormals: HAHN Trading GmbH) seit dem 01. September 2010. Dieser berechtigt die Gesellschaften, Dienstleistungen aus den Bereichen Personalverwaltung, EDV, Buchhaltung sowie Zentrale Dienste gegen Entgelt in Anspruch zu nehmen.

Mit der HAHN Fonds und Asset Management GmbH, der HAHN Beteiligungsholding GmbH (vormals: HAHN Investment GmbH) sowie mit der HAHN Fonds Invest GmbH besteht seitens der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag entsprechend § 291 Abs. 1 Satz 1 AktG mit der Gesellschafterin als herrschendem Unternehmen.

## Sonstige Angaben

### Organe der Gesellschaft

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

#### Vorstand

**Michael Hahn, Bergisch Gladbach**  
(ab 4. Januar 2011)

Betriebswirt

Vorstandsvorsitzender

Aufsichtsratsmitglied deboka Deutsche Grund & Boden Kapital AG, Düsseldorf

**Thomas Kuhlmann, Düsseldorf**

Diplom- Betriebswirt

**Dr. Michael Nave, Kilchberg, Schweiz**

(ab 1. Februar 2010 bis 28. Dezember 2010))

Diplom-Kaufmann

Vorstandsvorsitzender

**Bernhard Schoofs, Overath**

(bis 28. Januar 2010)

Diplom-Kaufmann

Vorstandsvorsitzender

Sämtliche Vorstände üben ihre Tätigkeit hauptberuflich aus.

#### Aufsichtsrat

**Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk, Lichtenfels**  
– Aufsichtsratsvorsitzender (ab 4. Januar 2011) –  
Rechtsanwalt

Vorstandsvorsitzender der analyticon Biotechnologies AG, Lichtenfels

**Michael Hahn, Bergisch Gladbach**  
(bis 4. Januar 2011)

– Aufsichtsratsvorsitzender –

Aufsichtsratsmitglied deboka Deutsche Grund & Boden Kapital AG, Düsseldorf

**Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef**  
– Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender –  
Gesellschafter der Gebr. John von Freyend Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.,  
Bad Honnef

Aufsichtsratsvorsitzender bei folgenden Gesellschaften:

Hamborner REIT AG, Duisburg

GSW Immobilien AG, Berlin (ab 22. April 2010)

Aufsichtsratsmitglied bei folgenden Gesellschaften:

VNR Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG,  
Bonn

Investment AG für langfristige Investoren TGV,  
Bonn

EUREF AG, Berlin

FMS Wertmanagement AöR, Berlin (ab 08. Juli 2010)

Finum Finanzhaus AG (bis 07. April 2010)

IVG Immobilien AG (bis 14. April 2010)

**Robert Löer, Bergisch Gladbach**

(ab 5. Januar 2011)

Geschäftsführender Gesellschafter der Löer Immobilien Management GmbH, Bergisch Gladbach

Aufsichtsratsmitglied Herkules Grundbesitz AG,  
Hamburg

#### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss (bis 04. Januar 2011)

– Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender

– Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

– Michael Hahn

(ab 05. Januar 2011):

– Dr. Eckart John von Freyend, Vorsitzender,

– Robert Löer (stellv. Vorsitzender)

– Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk

Nominierungsausschuss (bis 04. Januar 2011)

– Michael Hahn

– Dr. Eckart John von Freyend

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

Vergütungen (fix) des Aufsichtsrats	2010	2009
Michael Hahn	120	120
Dr. Eckart John von Freyend	60	60
Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk	41	40
Robert Löer	-	23
<b>Gesamt</b>	<b>221</b>	<b>243</b>

Die Bezüge des Vorstands stellen sich wie folgt dar:

Vergütungen (fix) des Vorstands	2010	2009
Bernhard Schoofs	22	261
Norbert Kuhn	-	640*
Robert Löer	-	60
Thomas Kuhlmann	216	80
Dr. Michael Nave	502	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.262</b>	<b>1.041</b>

\* darin enthalten TEUR 410 Rückstellung für Bezüge bis 30.9.2011

Die Vorstände haben für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 keinen Anspruch auf Auszahlung einer Tantieme, da die für den Anspruch auf Tantieme vereinbarten Zielergebnisse nicht erreicht wurden.

Michael Hahn wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 119 gewährt, welches zum Stichtag inkl. aufgelaufener Zinsen mit TEUR 122 valutiert. Das Darlehen wird mit 2%-Punkten p.a. über dem jeweiligen 1 Jahres-Euribor verzinst.

Aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Tätigkeit als Vorstandsmitglied zum 28. Januar 2010 wurden Herrn Schoofs Abfindungen in Höhe von TEUR 520 gewährt. Darüber hinaus wurde Herrn Schoofs das Recht eingeräumt, bestimmte von ihm gehaltene Anteile an Immobilienfonds innerhalb jeweils vereinbarter Fristen zu einem Gesamtkaufpreis von TEUR 1.125 an die Hahn Gruppe zu veräußern. Dieses Recht hat Herr Schoofs bis zum 31. Dezember 2010 nicht ausgeübt.

#### Geschäfte mit nahestehenden Personen

Im Berichtsjahr hat die Michael Hahn Vertriebs GmbH Anteile an den von der Hahn-Gruppe aufgelegten geschlossenen Immobilienfonds zu einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 1.020 erworben. Das im Geschäftsjahr 2009 gewährte Darlehen von Herrn Michael Hahn an die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG weist zum Bilanzstichtag eine Höhe von TEUR 222 aus. Der Zinsaufwand für das Darlehen betrug TEUR 14. Für das von der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG vergebene Darlehen an Herrn

Michael Hahn in Höhe von TEUR 122 wird ein Zinsertrag von TEUR 4 ausgewiesen.

Die Rechtsanwaltskanzlei eines Aufsichtsratsmitgliedes der Hahn Gruppe hat im Geschäftsjahr anwaltliche Beratungsleistungen für die Gesellschaften der Hahn Gruppe in Höhe von TEUR 91 erbracht.

Die Michael Hahn Vertriebs GmbH erhielt im Geschäftsjahr Vertriebsprovisionen in Höhe von TEUR 177.

### Personal

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter (ohne Aushilfen) betrug im Geschäftsjahr 28 (Vorjahr: 32).

### Erklärung zum Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG haben die Erklärung zum Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG am 9. Dezember 2010 abgegeben und den Aktionären über das Internet zugänglich gemacht.

### Meldung nach § 21 Abs. 1 WpHG

Die HAHN-Holding GmbH, Bergisch Gladbach, hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. November 2006 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 27. Oktober durch Aktien 78,59% beträgt.

Michael Hahn, Bergisch Gladbach, hat gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 3. November 2006 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, Bergisch Gladbach, am 27. Oktober 2006 durch Aktien 78,59% beträgt. Davon sind ihm 78,59% der Stimmrechte nach § 22 Abs. 1 Satz Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen sonstige langfristige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverpflichtungen in Höhe von TEUR 4.763. Desweiteren bestehen finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von TEUR 701. Insgesamt sind TEUR 791 in 2011 fällig.

Ferner bestanden Bürgschaftsverpflichtungen in Höhe von TEUR 30.488 (Vj.: TEUR 30.337), davon TEUR 13.445 an verbundene Unternehmen. Nach dem Bilanzstichtag wurde das Bürgschaftsvolumen bereits um TEUR 2.000 reduziert. Dem gesamten Bürgschaftsvolumen steht eine verbürgte Darlehensvaluta in Höhe von insgesamt TEUR 220.387 (Vj.: TEUR 289.629) gegenüber.

Aus Anteilsfinanzierungen bestanden übrige Bürgschaften und Verwertungsgarantien in Höhe von TEUR 121 (Vj.: TEUR 160).

Die Inanspruchnahme der ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Bürgschaften schätzen wir aufgrund der gegenwärtigen Bonität und des bisherigen Zahlungsverhaltens der Begünstigten als gering ein. Erkennbare Anhaltspunkte, die eine andere Beurteilung erforderlich machen würden, liegen uns nicht vor.

Für eine Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten in Höhe von TEUR 3.852 wurden gegen das Risiko schwankender Zinsen zwei Swap-Geschäfte in Höhe von ursprünglich TEUR 3.040 sowie im laufenden



Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 1.112 abgeschlossen. Diese beiden Sicherungsgeschäfte sind mit dem Grundgeschäft nach den wesentlichen Parametern miteinander verbunden.

Da die wesentlichen Bedingungen der Swaps und der Verbindlichkeit (Nominalbetrag, variabler Zinssatz, Zinsanpassungs- und -zahlungstermine, Laufzeit, Fälligkeit) übereinstimmen, gleichen sich die Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig aus.

Bis zum Abschlussstichtag haben sich die gegenläufigen Zahlungsströme aus Grund- und Sicherungsgeschäft vollständig ausgeglichen. Zur Messung der Effektivität der Sicherungsbeziehung wird die „Critical-Terms-Match-Methode“ verwendet.

Die Ermittlung der negativen Marktwerte für beide Sicherungsgeschäfte zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 164 erfolgte durch das depotführende Kreditinstitut auf Grund anerkannter finanzmathematischer Verfahren.

Darlehenstyp	Laufzeit Beginn	Laufzeit Ende	Nominalbetrag TEUR	Marktwert TEUR
Zinssatz Swap	01.09.2008	31.12.2012	3.040	-161
Zinssatz Swap	28.09.2010	31.12.2012	1.112	-3

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz erscheinen, bestehen aus den allgemeinen Haftungsrisiken als Gesellschafter von vermögensverwaltenden GbRs, soweit sie nicht privatschriftlich ausgeschlossen wurden. Zum Stichtag werden Anteile von 15 vermögensverwaltenden GbRs im Anlagevermögen sowie 5 Anteile von vermögensverwaltenden GbRs im Umlaufvermögen ausgewiesen.

#### Ausschüttungssperre

Der Gesamtbetrag, der gemäß § 268 Abs. 8 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre unterliegt, beträgt TEUR 1.562.

#### Abschlussprüferhonorar

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

#### Erklärung des Vorstandes

„Nach bestem Wissen versichern wir, 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, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Bergisch Gladbach, 29. März 2011



gez. Michael Hahn  
(Vorstandsvorsitzender)



gez. Thomas Kuhlmann  
(Vorstand)

## Lagebericht der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zum 31. Dezember 2010

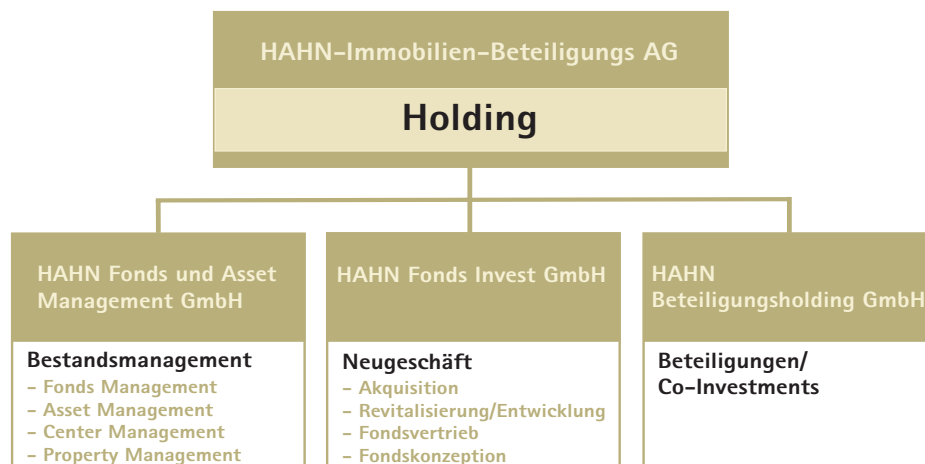
### Geschäft und Rahmenbedingungen

#### Geschäftstätigkeit

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG (im Folgenden kurz: Hahn AG) mit ihren Tochtergesellschaften, zusammengefasst „Hahn Gruppe“, konzipiert Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Zu diesem Zweck erwirbt und veräußert sie Immobilien bzw. Anteile an Immobiliengesellschaften. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Nutzungsart Einzelhandel. Die Hahn Gruppe ist zugleich ein Asset Manager, der die verwalteten Immobilieninvestments über den gesamten Lebenszyklus hinweg mit einem umfangreichen immobilientechnischen Leistungsspektrum betreut. Teilweise entwickelt oder revitalisiert die Hahn Gruppe auch Immobilien, um diese im Anschluss als Immobilienfonds zu platzieren. Ziel des Unternehmens ist es, das verwaltete Vermögen kontinuierlich zu erhöhen, da es die Grundlage für die Generierung von wiederkehrenden und einmaligen Managementerträgen bildet. Um zusätzliche Ertragschancen zu realisieren, beteiligt sich die Hahn Gruppe auch über Co-Investments an aufgelegten Immobilienfonds.

Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die Holding des Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Zu den angegliederten Zentralfunktionen zählen Rechnungswesen, Finanzierung, Recht, Personalwesen, Portfolio Management, IT und Investor Relations.

Im vergangenen Jahr hat die Hahn AG die Organisation und die internen Strukturen angepasst. So wurden die fünf Tochtergesellschaften HAHN Trading GmbH, HAHN Fonds Management GmbH, HAHN Asset Management GmbH, HAHN Property Management GmbH und HAHN Investment GmbH zu drei Gesellschaften verschmolzen bzw. umfirmiert. Unter dem Dach der Holding sind nun zwei operative Tochtergesellschaften angesiedelt: Die HAHN Fonds und Asset Management GmbH ist für das Management des für Dritte verwalteten Immobilienvermögens zuständig. In der HAHN Fonds Invest GmbH sind alle für das Neugeschäft wichtigen Funktionen angesiedelt. Die HAHN Beteiligungsholding GmbH verwaltet die eigenen Beteiligungen bzw. Co-Investments. Ihre Anteile werden jeweils vollständig von der HAHN AG gehalten. Daneben existieren weitere, nicht operativ tätige Tochtergesellschaften.



#### Personelle Veränderungen von Geschäftsführungs- und Aufsichtsorganen

Vom 1. Februar 2010 bis zum 28. Dezember 2010 war Dr. Michael Nave als Vorstandsvorsitzender im Unternehmen tätig. Dr. Michael Nave folgte auf den ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Bernhard Schoofs, der zum 28. Januar 2010 auf eigenen Wunsch aus dem Unternehmen ausgeschieden ist. Am 28. Dezember 2010 hat der Aufsichtsrat Herrn Dr. Nave aus wichtigem Grund als Vorstandsmitglied aberufen. Mit

Beschluss des Aufsichtsrats vom 4. Januar 2011 wurde der Unternehmensgründer und bisherige Aufsichtsratsvorsitzende, Michael Hahn, zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Er hat daraufhin sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Mit Wirkung zum 5. Januar 2011 wurde Robert Lör durch das Amtsgericht als neues Aufsichtsratsmitglied eingesetzt. Abschließend hat der Aufsichtsrat mit Beschluss vom 7. Januar 2011 das Mitglied Dr. Reinhard Frhr. von Dalwigk zum Vorsitzenden gewählt.

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im Jahr 2010 prägte ein deutlicher Aufwärtstrend die deutsche Wirtschaft. Mit einem Wachstum von 3,6 Prozent verzeichnete das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) den stärksten Anstieg seit der Wiedervereinigung Deutschlands, während es ein Jahr zuvor noch um 4,7 Prozent zurückgegangen war. Sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland erfuhr die Wirtschaft dabei positive Impulse: Der Außenbeitrag leistete einen Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum BIP, und im Inland legten sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 0,5 Prozent bzw. 2,2 Prozent zu. Eine positive Entwicklung konnte auch auf dem Arbeitsmarkt beobachtet werden. So wurde die Wirtschaftsleistung im Jahresdurchschnitt von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen – 212.000 Personen oder 0,5 Prozent mehr als im Jahr zuvor – erbracht. Die Verbraucherpreise zogen 2010 im Vorjahresvergleich leicht an. Während 2009 mit 0,4 Prozent noch die niedrigste Inflationsrate seit der Wiedervereinigung verzeichnet wurde, erhöhte sich der Verbraucherpreisindex im Jahresdurchschnitt 2010 um 1,1 Prozent. Damit lag er sowohl im Jahresdurchschnitt als auch in den einzelnen Monaten 2010 allerdings noch unterhalb des Schwellenwerts von 2 Prozent.

### Einzelhandelsmarkt

Am Markt für Einzelhandel konnten die Unternehmen ihre Umsätze im Vergleich zum Jahr 2009 wieder deutlich steigern. Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamts erzielten Einzelhandelsunternehmen 2010 in Deutschland eine nominale Umsatzsteigerung von 2,3 Prozent. Real erhöhten sich die Umsätze um 1,2 Prozent. Besonders stark fielen dabei die Anstiege (real) in den Kategorien Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren (3,7 Prozent) sowie bei kosmetischen, pharmazeutischen und medizinischen Produkten (3,6 Prozent) aus.

### Inländischer Immobilien-Investmentmarkt

Die konjunkturelle Belebung spiegelte sich 2010 auch im Transaktionsvolumen gewerblich genutzter Immobilien wider. Mit rund 19,3 Mrd. investierten EUR kam es 2010 zu einer deutlichen Trendwende, denn im Vergleich zu 2009 haben sich die Umsätze damit fast verdoppelt. Im Vorjahr waren die Investmentumsätze dagegen noch um 47 Prozent gegenüber 2008 eingebrochen. Wenngleich Einzelhandelsimmobilien den Markt für Gewerbeimmobilien in den ersten neun Monaten 2010 dominierten, entfiel aufgrund einiger großer Transaktionen im Schlussquartal der mit 40 Prozent größte Anteil am Gesamttransaktionsvolumen (7,7 Mrd. EUR) auf Büroimmobilien. Einzelhandelsimmobilien folgten mit 39 Prozent (7,5 Mrd. EUR) dicht danach. Damit legte das Transaktionsvolumen von Handelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr (2,92 Mrd. EUR) um 157 Prozent zu. Stärkste Kategorien waren dabei Shopping Center und Geschäftshäuser mit Anteilen von rund 43 Prozent beziehungsweise 23 Prozent am gesamten Einzelhandelstransaktionsvolumen.

### Inländischer Markt für Geschlossene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds

Auch der Markt für geschlossene Beteiligungen lässt eine deutliche Erholung erkennen. So erhöhte sich die Summe des prospektierten Eigenkapitals aller Anlageklassen in den ersten neun Monaten 2010 auf 5,8 Mrd. EUR, was einem Anstieg um 13 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Mit einem Anteil von 27,8 Prozent des prospektierten Eigenkapitals erweiterten inländische Immobilienfonds ihren

relativen Marktanteil um über 6 Prozentpunkte gegenüber 2009 (Anteil 21,7 Prozent). Damit waren inländische Immobilien erneut die stärkste Assetklasse. Bei den Immobilien-Spezialfonds wurde von Januar bis November 2010 ein Netto-Mittelzufluss von rund 2 Mrd. EUR erreicht. Doch zeigten sich institutionelle Anleger zurückhaltender als im Vorjahreszeitraum, als noch rund 4,3 Mrd. EUR und damit mehr als das Doppelte verbucht wurden. Insgesamt stieg das verwaltete Fondsvermögen in den ersten Monaten 2010 um 7,7 Prozent auf rund 29,4 Mrd. EUR.

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Ertragslage	2010	2009
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.794</b>	<b>4.151</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.112	2.817
Gesamtleistung	6.906	6.968
Materialaufwand	3.707	3.520
Personalaufwand	3.420	3.259
Übrige Aufwendungen	5.133	5.282
<b>EBITD</b>	<b>- 5.354</b>	<b>- 5.092</b>
Abschreibungen	212	239
<b>EBIT</b>	<b>- 5.566</b>	<b>- 5.331</b>
Finanzergebnis	3.418	- 10.021
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>- 2.148</b>	<b>- 15.352</b>
Außerordentliche Aufwendungen	3	-
Steuern	171	5.085
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>- 2.322</b>	<b>- 10.267</b>

Die Erträge der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG resultieren aus Gewinnabführungsverträgen, aus dem Anteilshandel, Konzeptionsgebühren, Umlagen und Zinseinnahmen.

Die Umsatzerlöse der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG setzten sich wie folgt zusammen:

Entwicklung der Umsatzerlöse	2010	2009
Umsätze aus Anteilshandel	402	3.421
Eigenkapitalbeschaffung	3.328	688
Sonstige Erlöse	64	42
	<b>3.794</b>	<b>4.151</b>

Im Geschäftsjahr 2010 lagen die Umsatzerlöse mit 3,79 Mio. EUR um 8,61 Prozent unter dem Vorjahr (4,15 Mio. EUR). Die Umsätze aus der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen verringerten sich aufgrund eines reduzierten Anteilhandels von 3,42 Mio. EUR auf 0,40 Mio. EUR. Aufgrund höherer Provisionsmargen für die Fondskonzeption erhöhten sich die Umsätze aus der Eigenkapitalbeschaffung von 0,69 Mio. EUR auf 3,33 Mio. EUR. Die sonstigen Erlöse lagen bei 0,06 Mio. EUR, nach 0,04 Mio. EUR im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um 10,46 Prozent von 2,82 Mio. EUR auf 3,11 Mio. EUR. Sie enthalten im Wesentlichen die Konzernumlagen und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Der Materialaufwand, der den Erlösen aus dem Anteilshandel und der Eigenkapitalbeschaffung gegenübersteht, erhöhte sich von 3,52 Mio. EUR auf 3,71 Mio. EUR. Der Personalaufwand lag mit 3,42 Mio. EUR um 4,94 Prozent über dem Vorjahr (3,26 Mio. EUR). Im Personalaufwand sind Abfindungszahlungen sowie Zuführungen zu Rückstellungen für laufende Gehaltsverpflichtungen gekündigter Arbeitsverhältnisse enthalten. Die Zahlungen stehen im Zusammenhang mit personellen Veränderungen im Vorstand und mit Reorganisationsmaßnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Konzern konnten weiter reduziert werden. Ein verbessertes Controlling und Kostenmanagement führten im vergangenen Jahr zu einem Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 2,82 Prozent von 5,28 Mio. EUR auf 5,13 Mio. EUR. Das operative Ergebnis (EBIT) lag mit -5,57 Mio. EUR in etwa auf Vorjahreshöhe (-5,33 Mio. EUR). Das Finanzergebnis verbesserte sich von -10,02 Mio. EUR auf 3,42 Mio. EUR. Bei weitgehend stabilen Beteiligungserträgen und Zinsaufwendungen fielen in der Vorjahresperiode noch Wertberichtigungen und Ergebnisabführungen an, die dieses Jahr nicht mehr negativ belastet haben.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag bei -2,15 Mio. EUR, nach -15,35 Mio. EUR im Vorjahr. Das Ergebnis nach Steuern betrug -2,32 Mio. EUR (Vorjahr: -10,27 Mio. EUR).

## Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Finanzlage	2010	2009
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.414	-5.934
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	-994	-9.994
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.004	1.050
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	416	-14.878
Finanzmittelfonds am 01.01.	4.690	19.568
Finanzmittelfonds am 31.12.	5.106	4.690

## Vermögenslage

Aktiva	31.12.2010		31.12.2009	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Immaterielles Anlagevermögen	137	0,29	202	0,38
Sachanlagen	635	1,35	677	1,28
Finanzanlagen	19.024	40,39	18.505	35,05
Vorräte	431	0,92	499	0,95
Forderungen und sonst. Vermögenswerte	21.767	46,21	28.221	53,45
Liquide Mittel	5.106	10,84	4.690	8,89
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.100</b>	<b>100,00</b>	<b>52.793</b>	<b>100,00</b>

Passiva	31.12.2010		31.12.2009	
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	18.497	39,27	20.819	39,43
Rückstellung	4.373	9,29	4.513	8,55
Verbindlichkeiten	24.230	51,44	27.461	52,02
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.100</b>	<b>100,00</b>	<b>52.793</b>	<b>100,00</b>

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2010 verminderte sich gegenüber dem Jahresende 2009 um 10,8 Prozent von 52,79 Mio. EUR auf 47,10 Mio. EUR.

Auf der Aktivseite haben sich überwiegend die Forderungen gegen verbundene Unternehmen und die sonstigen Vermögensgegenstände gemindert.

Auf der Passivseite belief sich das Eigenkapital per Ende 2010 auf 18,50 Mio. EUR (Vorjahr: 20,82 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote blieb mit 39,3 Prozent beinahe unverändert. Der Rückgang der Verbindlichkeiten um 3,2 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus geringeren Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

## Mitarbeiter

Kompetente, engagierte und qualifizierte Mitarbeiter sind die Basis unseres Erfolges. Sie sind der ausschlaggebende Wettbewerbsfaktor, mit dem wir unsere Position als führendes Fondsemissionshaus und Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien sichern wollen. Wir setzen beim Wettbewerb um die besten Mitarbeiter auf ein motivierendes Arbeitsumfeld und hohe Eigenverantwortung. Eine ergebnisorientierte Personalführung, die grundsätzliche Gültigkeit der Vertrauensarbeitszeit wie auch die starke Projektorientierung einer Matrix-Organisation dokumentieren unsere Arbeitsphilosophie.

Generell setzt die Hahn Gruppe auf eine systematische Personalentwicklungsarbeit, die sämtliche Hierarchie- und Altersgruppen mit einschließt. In regelmäßig stattfindenden Personalentwicklungsgesprächen stellen wir sicher, dass jeder Mitarbeiter individuell gefördert wird und damit die notwendigen Impulse für seine persönliche Entwicklung erhält. 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.

Die Anzahl der Mitarbeiter betrug im Jahresdurchschnitt 28 Personen. Im Vorjahr betrug der Jahresdurchschnitt 32 Mitarbeiter.

## Vergütungsbericht

### Aufsichtsratsvergütung

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 40 TEUR. Darüber hinaus erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats jährlich eine variable Vergütung von 1.000 EUR für jeden Prozentpunkt, um den die an die Aktionäre ausgeschüttete Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr 5 Prozent des dividendenberechtigten Grundkapitals übersteigt. Der Vorsitzende erhält das Dreifache, der Stellvertreter das Eineinhalbfache der festen und variablen Vergütungen. Die Gesellschaft erstattet den Aufsichtsratsmitgliedern ihre angemessenen Auslagen und die auf ihre Vergütung entfallende Umsatzsteuer, falls sie diese gesondert in Rechnung stellen können. Ebenso stellt sie den Mitgliedern eine D & O - Versicherung nebst Selbstbehalt in angemessener Höhe zur Verfügung.

### Vorstandsvergütung

Die Verträge der Vorstände Michael Hahn, Thomas Kuhlmann und Dr. Michael Nave sehen neben dem Festgehalt die Direktversicherung in Höhe des lohnsteuerfreien Rahmens und die Kostenübernahme der Gesellschaft für eine Versicherung gegen Unfall für den Invaliditäts- und Todesfall für die Dauer des Dienstvertrages sowie für die D & O-Versicherung mit einem Selbstbehalt des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Vorstands vor. Die Verträge sehen jeweils zusätzlich die Überlassung eines Dienstwagens vor. Weiterhin sind zusätzlich zum festen Jahresgehalt zu zahlende Tantiemen vorgesehen, die in Abhängigkeit von dem für jedes Geschäftsjahr erzielten Ergebnis gewährt werden. Die Tantieme für die aktiven Vorstände berechnet sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Sie beträgt 17,5 Prozent bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 6 Mio. EUR der Gesellschaft übersteigt.

Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entsteht 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. EUR 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. EUR 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. EUR übersteigt.

Der Vertrag des bis zum 28. Dezember 2010 aktiven Vorstands Dr. Michael Nave enthielt als Nebenleistung zusätzlich die Erstattung der Heimflüge sowie die Bereitstellung einer Dienstwohnung in Büronähe in Höhe von bis zu 40.000 EUR p.a..

Der Vertrag des nur noch im Januar 2010 aktiven Vorstands Bernhard Schoofs sah neben dem Festgehalt und den gleichen Nebenleistungen wie Thomas Kuhlmann eine Tantiemenregelung vor. Diese Tantieme berechnete sich nach dem für das jeweilige Geschäftsjahr erzielten Ergebnis vor Steuern (=EBT) der nach IFRS aufgestellten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Sie betrug 5% bezogen auf denjenigen Teil des Ergebnisses, der 20% des Gezeichneten Kapitals der Gesellschaft übersteigt. Der Anspruch auf Auszahlung der so ermittelten Tantieme entstand wie folgt:

Der erste Teil der Tantieme war auf 100% der jährlichen Fixvergütung für das Geschäftsjahr begrenzt; der Auszahlungsanspruch entstand und war fällig zum 31. März des Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft für das jeweilige Geschäftsjahr.

Der die jährliche Fixvergütung übersteigende Anteil der Tantieme kam nur dann zur Auszahlung, sofern in jedem der beiden folgenden Geschäftsjahre ein Ergebnis vor Steuern (EBT) erreicht wird, das 20 % des jeweiligen Gezeichneten Kapitals der Gesellschaft überstieg. Der zweite Teil der Tantieme ist der Höhe nach auf 50 % der jährlichen Fixvergütung beschränkt. Der Auszahlungsanspruch entsteht und ist fällig zum 31. März des dritten Folgejahres, nicht aber vor Feststellung des Jahresabschlusses.

Die Vereinbarung zur Aufhebung des Dienstvertrages mit Bernhard Schoofs sieht als Abfindung die Zahlung der festen monatlichen Vergütung in monatlichen Teilbeträgen bis zum 01. Juli 2010 und die Restzahlung der festen Vergütung, die ihm dann noch bis Ende der Restlaufzeit seines Vertrages zugestanden hätte, in einer Summe abgezinst vor. Soweit er bis zu diesem Zeitpunkt sein Dienstfahrzeug nicht mehr nutzt, erhält er einen Ausgleich für den Verlust der Nutzungsmöglichkeit. Ebenfalls wurden Vereinbarungen zum Rückkauf von Fondsanteilen getroffen.

## Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB sowie Erklärung der Unternehmensführung

Das gezeichnete Kapital der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG in Höhe von 12.000.000 EUR setzt sich ausschließlich aus 12.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien zusammen. Die Stückaktien repräsentieren einen nominalen Wert von 1,00 EUR. Alle Aktien verleihen die gleichen Rechte. Dem Vorstand ist zum Stichtag nur eine Beteiligung am Kapital der Gesellschaft bekannt, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreitet. Dabei handelt es sich um die Beteiligung der HAHN-Holding GmbH in Höhe von 78,98 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 in Höhe von 83,26 Prozent an der Hahn AG. Sonderrechte, 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 Aktienbe-



sitz 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 § 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. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 17. August 2006 sowie vom 11. September 2006 wurde in die Satzung (§ 4 Abs. 4) die Möglichkeit zur Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital aufgenommen. Demnach ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 16. August 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um bis zu 5.000.000 EUR durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Dabei steht den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen auszuschließen. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 8. Juni 2010 wurde der Vorstand erneut ermächtigt, eigene Aktien in einem Umfang von bis zu 10 Prozent des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung gilt bis zum Ablauf des 7. Juni 2015.

Die Erklärung zur Unternehmensführung ist auf unserer Internetseite [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) als Teil des Menüpunkts „Corporate Governance“ unter folgendem Link zu finden:

(<http://www.hahnag.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-unternehmensfuehrung.html>)

## Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagement

Das Kontroll- und Risikomanagement der Hahn AG ist als integraler Bestandteil der Geschäfts-, Planungs-, Rechnungslegungs- und Kontrollprozesse in das Informationssystem des Konzerns eingebunden. Es stützt sich auf einen systematischen, den gesamten Konzern umfassenden Prozess der Risikoerkennung, -bewertung und -steuerung. Über eine fest definierte Führungs- und Berichtsorganisation sind alle in den Abschluss einbezogenen Gesellschaften und strategischen Geschäftsfelder eingebunden. Die Gesamtverantwortung für die in diesem Zusammenhang stehenden Aufgaben und Tätigkeiten liegt beim Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs 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 (zum Beispiel Anlagenbuchhaltung) 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 ausnahmslos alle konsolidierten Konzernunternehmen der Hahn Gruppe eingebunden sind. In diesem System ist ein einheitlicher Kontenplan hinterlegt, der von den einbezogenen Unternehmen an-zuwenden ist. Die Kontenpläne für die IFRS-Einzelabschlüsse und den Konzernabschluss sind miteinander verknüpft.

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

## Risikobericht

Die Hahn AG ist Holding der Hahn Gruppe und übernimmt die Zentralfunktionen. Eine Vielzahl der Risiken betreffen die operativ tätigen Gesellschaften der Hahn Gruppe, mit denen die Hahn AG über Ergebnisabführungsverträge verbunden ist. Somit ist die Hahn AG die wirtschaftliche Trägerin der Risiken.

Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der Umsetzung unserer Geschäftsstrategien. In den Kernkompetenzfeldern der Gruppe gehen wir angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken bewusst ein und tragen sie, wenn sie gleichzeitig eine angemessene Wertsteigerung erwarten lassen. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Gegenüber unseren Geschäftspartnern und Kunden garantieren unsere Richtlinien 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 Gruppe einem starken Wettbewerb sowohl in Bezug auf den An- und Verkauf als auch auf die Vermietung von Immobilien ausgesetzt. Begünstigt durch die hohe Liquidität im Markt sowie den nachweislich guten Track-Record von Handelsimmobilien-Investments hat der Wettbewerb um Core-Immobilien zugenommen. Aufgrund dessen besteht für die Hahn AG 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, dass das sehr stabile Konsumklima und die wirtschaftliche Belebung in Deutschland zu einer Belebung der Flächennachfrage geführt haben.

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 Finanzen 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 AG bei Erwerb und Vermarktung von Immobilien erheblich einschränken und kann somit negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Gegebenenfalls, bei Vorhandensein eines geeigneten Grundgeschäfts, werden gezielt derivative Finanzsicherungsinstrumente wie etwa Zins-Swaps eingesetzt, um Zinsrisiken abzusichern.

### **Liquiditäts- und Kreditrisiken**

Die Abteilung Finanzen ist für die Finanzierung der Objektgesellschaften und der Hahn AG verantwortlich. Ein fortgesetzt negativer Trend an den Kapitalmärkten z.B. die anhaltende aktuelle 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. Fondstransaktion keine Finanzierungspartner zu finden, die zu fairen Konditionen Kredite anbieten. Um diesem Risiko zu begegnen hat die Abteilung Finanzen ihr Bankenpartnernetzwerk ausgeweitet und beobachtet den Markt fortlaufend und intensiv im Rahmen des Liquiditätsmanagements.

### **Währungsrisiko**

Die finanziellen Verpflichtungen des Konzerns sind ausschließlich in EUR 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 Systemen hat eine hohe Priorität, um eine ständige Verfügbarkeit zu gewährleisten.

Die interne EDV-Abteilung wird durch externe EDV-Dienstleister unterstützt. Neben bestehenden Schnittstellen zwischen den eingesetzten Controllingssystemen Customer-Relation-Management (CRM), Portfolio-Management-System (PMS) und Management-Information-System (MIS) sind insbesondere Datenzugriffe und die Anbindung an Zuliefersysteme in 2010 weiter optimiert worden. Außerdem ist im Bereich Property Management ein Datenraum zur Optimierung der Verwaltung der Objekte sowie ein systematisches Mahnwesen implementiert. Insgesamt hat sich unsere integrierte Vernetzung der auf unsere Bedürfnisse ausgerichteten IT-Pakete bestens bewährt, und führt zu einer jederzeit aktuellen Information der Entscheidungsträger. Gleichzeitig werden in umfangreichen Schulungen die Fähigkeiten der Mitarbeiter in Bezug auf die Nutzung der eingesetzten Systeme weiterhin gestärkt.

Um das Risiko von Systemausfällen zu minimieren werden fortlaufend Sicherheits- bzw. Optimierungsmaßnahmen ergriffen, die sich auf die gesamte EDV-Architektur des Konzerns beziehen. So verfügt unsere EDV über 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 Hahn AG und ihre Tochtergesellschaften zu binden.

### **Compliance-Risiken**

Die Hahn AG arbeitet mit vielen Objktanbietern 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 Gesellschaft bildet Rückstellungen für Umweltrisiken, wenn für die Gruppe a) eine gegenwärtige Verpflichtung aufgrund eines Ereignisses der Vergangenheit besteht, b) es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung einen Abfluss von Ressourcen der Gruppe erfordert, die wirtschaftlichen Nutzen beinhalten und c) eine verlässliche Schätzung der Verpflichtung vorgenommen werden kann.

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

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

Die beiden ehemaligen Vorstände der Gesellschaft, Bernhard Schoofs und Norbert Kuhn, sind von der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 8. Juni 2010 für das Geschäftsjahr 2009 nicht entlastet worden. Die Emittentin 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. Die Emittentin erklärte ihrerseits jeweils die Aufrechnung mit ihren Schadensersatzansprüchen und machte im Rahmen der parteierweiternden Widerklage gegen ihre ehemaligen Vorstände als Gesamtschuldner einen die Klageforderungen übersteigenden Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung ihrer Geschäftsführungspflichten geltend. Die Emittentin regte an, die beiden Verfahren zu verbinden. Bisher hat noch keine mündliche Verhandlung stattgefunden. Die von und gegen Norbert Kuhn geführten Verfahren sind von Gesetzes wegen unterbrochen worden, da dieser am 15. März 2011 verstorben ist.

Darüber hinaus hat die Hahn AG die Gehaltszahlungen an das ehemalige Vorstandsmitglied Dr. Michael Nave seit Dezember 2010 eingestellt. Dieser wurde am 28. Dezember 2010 abberufen und das Anstellungsverhältnis aus wichtigem Grunde fristlos gekündigt. Der Gesellschaft liegt eine Klage seitens Dr. Michael Nave auf Zahlung der Gehaltsansprüche für die Monate Dezember 2010 und Januar 2011 vor. Der Forderung stellt die Hahn AG Ansprüche aus seiner Zahlungsverpflichtung über 2,3 Mio. Aktien entgegen.

### Zusammenfassung der Risikosituation

Neben den gesamtwirtschaftlichen Risiken aus den Folgen der EURO-Krise bezüglich der Finanzierung betreffen die bedeutendsten Einzelrisiken die Beschaffungs- und Absatzrisiken.

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. Der Fortbestand der Hahn AG ist nach Ansicht des Vorstandes durch die aufgeführten Risiken nicht gefährdet. Vielmehr besteht das Ziel die nachhaltigen Erträge zu steigern als Grundlage für die weitere Expansion der Gruppe im privaten und verstärkt im institutionellen Sektor von geschlossenen Immobilienfonds.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

In einer außerordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats vom 28. Dezember 2010 wurde Dr. Michael Nave mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund als Vorstandsmitglied abberufen. Michael Hahn wurde am 4. Januar 2011 vom Aufsichtsrat zum Vorstandsmitglied und Vorsitzenden des Vorstands der HAHN AG bestellt. Er hat daraufhin sein Aufsichtsratsmandat niedergelegt. Mit Datum des 5. Januar 2011 wurde Robert Löer anstelle von Michael Hahn vom Amtsgericht Köln als neues Mitglied des Aufsichtsrats eingesetzt (mit Wirkung längstens bis zum Ablauf der nächsten Hauptversammlung). Die kurzfristige Einsetzung begründete sich in der Unterbesetzung des satzungsgemäß aus 3 Mitgliedern bestehenden Aufsichtsrats. In einer außerordentlichen konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates vom 7. Januar 2011 wurde schließlich Dr. Reinhard Freiherr von Dalwigk zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und Dr. Eckart John von Freyend zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt. Dr. Eckart John von Freyend bleibt Vorsitzender des Prüfungsausschusses und Robert Löer ist dort zukünftig sein Stellvertreter.

## Prognosebericht

### Wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2010 ist Deutschland mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 3,6 Prozent im Rekordtempo gewachsen; die Erwerbstätigkeit hat einen neuen Höchststand erreicht. Für 2011 erwarten Experten eine Fortsetzung des Aufschwungs. Auch weltweit zeichnet sich ein positives Bild ab: Nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) von Mitte Januar 2011 wird die globale Wirtschaft im laufenden Jahr um 4,4 Prozent wachsen, stärker als bisher angenommen. Dabei wird allerdings weiterhin ein höheres Wachstumstempo für die Schwellenländer als für die traditionellen Industriestaaten erwartet, die teilweise von hoher Verschuldung und Arbeitslosigkeit betroffen sind. Für Deutschland rechnet der IWF mit einem BIP-Wachstum um 2,2 Prozent und hob damit seine bisherige Prognose um 0,2 Prozentpunkte an. Für die Eurozone wird hingegen lediglich ein durchschnittliches Wachstum von 1,5 Prozent erwartet. Die deutsche Bundesregierung beziffert den Anstieg des realen BIP 2011 in ihrem Jahreswirtschaftsbericht auf 2,3 Prozent. Insbesondere die Binnennachfrage – getragen von dem Beschäftigungsaufschwung – wird das Wachstum 2011 maßgeblich vorantreiben. Auch für 2012 ist mit einer Fortsetzung der guten Wirtschaftsentwicklung zu rechnen. So erwartet der IWF für Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 2,0 Prozent.

Die erfreuliche Entwicklung am Arbeitsmarkt und die steigenden privaten Konsumausgaben stabilisieren den deutschen Einzelhandel, für den der Handelsverband Deutschland (HDE) ein Umsatzwachstum um 1,5 Prozent erwartet. Der Anstieg der Verbraucherpreise wird dem HDE zufolge moderat ausfallen und das private Konsumverhalten nicht beeinflussen. Von der Stabilisierung im Einzelhandel profitiert auch der Einzelhandelsimmobilienmarkt: So wird laut BNP Paribas die sehr gute Entwicklung des Investmentumsatzes auch 2011 anhalten, und Handelsimmobilien werden weiterhin im Fokus der Investoren stehen. Dabei bleibt jedoch abzuwarten, ob insbesondere im Core-Segment das Angebot mit der hohen Nachfrage mithalten kann. Vor allem nachhaltig vermietete Objekte wie Shopping-Center und Geschäftshäuser in Top-Lagen bleiben gefragt. Der Vorstand der Hahn AG erwartet insbesondere aufgrund des vorhandenen Anlagekapitals und der positiven Konsumententwicklung, dass Einzelhandelsimmobilien 2011 auf rege Investorennachfrage stoßen werden. Auch bei institutionellen Investoren sind nachhaltig vermietete Objekte wie Fachmarktzentren und Shopping-Center in Zeiten von Euro-Krise und Inflationsängsten begehrt. Auch für 2012 rechnet der Vorstand der Hahn AG mit einer Fortsetzung dieses Trends.

### Chancen und Risiken für die zukünftige Unternehmens- und Geschäftsentwicklung

Die Hahn Gruppe ist in Deutschland als Fondsemissionshaus und Asset Manager für Einzelhandelsimmobilien sehr gut positioniert. Der Vorstand und die Mitarbeiter werden auch in 2011 weiter mit hoher Priorität daran arbeiten, die Gesellschaft wettbewerbsfähiger zu machen, um diese gute Marktposition noch besser ausnutzen zu können.

Neben den Chancen sind wir uns aber auch des Fortbestehens wesentlicher Risiken bewusst. Aufgrund der großen Nachfrage nach Handelsimmobilien durch neue Marktteilnehmer sehen wir Hindernisse, geeignete Immobilienobjekte in ausreichendem Volumen für das Neugeschäft anbinden zu können. Stets legen wir bei Neuakquisitionen großen Wert auf die Renditesicherheit der von uns ausgewählten Projekte. Diese Immobilien sind zurzeit bei vielen Marktteilnehmern sehr begehrte Produkte auf den ansonsten sehr volatilen oder renditearmen Anlagemärkten. So können überhöhte Einkaufspreise für Core-Objekte

vorliegen, die einen Teil der angebotenen Objekte unwirtschaftlich werden lassen. Auch die Finanzierungskosten und die Verfügbarkeit von Immobilienkrediten können die planmäßige Ausweitung unseres Fondsgeschäfts beeinträchtigen. Zusammenfassend sind die Preisentwicklung auf den Beschaffungsmärkten und die Finanzierungsbedingungen die wesentlichen Faktoren, die die Erreichung unserer Prognosezahlen für das Segment Neugeschäft beeinflussen.

Im Rahmen der Planung wurde mit unterschiedlichen Annahmen und Erwartungen gearbeitet. Dabei stellt sich die Entwicklung im Segment Neugeschäft als wesentliche Determinante des Unternehmenserfolges dar. Die Gesellschaft hat deshalb verschiedene Szenarien in ihrer Prognoserechnung abgebildet. Neuakquisitionen werden nach klar strukturierten Bewertungsschemata für die verschiedenen Vertriebswege beurteilt. Wir rechnen für 2011 im privaten Fondsgeschäft mit einem Vertriebsvolumen von 80–120 Mio. EUR (Gesamtinvestitionskosten). Im institutionellen Fondsgeschäft wollen wir das Investitionsvolumen beim HAHN FCP um 100–150 Mio. EUR erhöhen. Außerdem prüfen wir derzeit aktiv die Erschließung neuer Absatzkanäle. Für das Jahr 2012 sind weitere Steigerungen der Absatzvolumina und Investitionsvolumina geplant. Im Segment Bestandsgeschäft wird das erwartete Wachstum unserer Fondsvehikel zu einem Ausbau des betreuten Immobilienvermögens und damit auch zu einer Erhöhung der Managementgebühren führen. Die Ertragslage der Hahn Gruppe wird hier von Entgelten für die Erbringung einer Vielzahl von Dienstleistungen rund um die Immobilienfonds bzw. Immobilienobjekte determiniert. Diese Erträge sind durch langfristige Verträge abgesichert und lassen eine verlässliche Planungssicherheit zu.

Unter Annahme der angestrebten Platzierungs- und Investitionsvolumina rechnen wir bei unveränderten Kostenstrukturen für das Geschäftsjahr 2011 mit einem leicht positiven Ergebnis und für das Geschäftsjahr 2012 mit einem weiter erhöhten Ergebnis der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG .

## Abhängigkeitsbericht

Der Vorstand der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2010 einen Abhängigkeitsbericht für alle Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG erstellt.

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2010 enthält folgende Schlussfolgerung des Vorstands:

„Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG hat bei den im vorstehenden Bericht über die Beziehung zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften im Geschäftsjahr 2010 nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Andere Maßnahmen im Sinne von § 312 Abs. 1 AktG wurden im Geschäftsjahr 2010 nicht getroffen oder unterlassen“.

Bergisch Gladbach, 25. März 2011

gez. Michael Hahn  
(Vorstandsvorsitzender)

gez. Thomas Kuhlmann  
(Vorstand)



## 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 2010 bis 31. Dezember 2010 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 ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer 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, 29. März 2011

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hollweg  
Wirtschaftsprüfer

Schlüter  
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](mailto:info@hahnag.de)

[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)