

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	28.07.2015



IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Als Service - Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (IntReal) auf die Administration sowie die Auflage von regulierten Immobilienfonds für Dritte spezialisiert.

Ebenso bieten wir die Übernahme von Back-Office Tätigkeiten für Kapitalverwaltungsgesellschaften an, damit sich die Unternehmen auf Ihre Kernkompetenzen konzentrieren können.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr erhielt die Gesellschaft die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB).

2. Ziele und Strategien

Durch die Umstellung auf das neue Recht (KAGB) wird die IntReal auf der einen Seite weiter die erfolgreiche Administration von offenen Immobilien-Fonds vorantreiben, auf der anderen Seite aber auch neue Geschäftsfelder erschließen. Hierzu zählt insbesondere die Investment-KG nach KAGB. Die ersten Mandate konnten in diesem Geschäftsfeld bereits gesichert werden.

Die Gewinnung neuer Fondsinitiatoren für Partnerfonds sowie Mandate für KVG-Geschäftsbesorgungsmandate werden auch in den kommenden Jahren konsequent weiterverfolgt. Nachfrage besteht weiterhin nach „Multi-Assetmanager-Fonds“ von institutionellen Anlegern. Aufgrund fehlender eigener Fondsaktivitäten bietet die IntReal eine von Interessenkonflikten befreite Geschäftsstrategie. Diese stellt zunehmend ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal dar. Nach wie vor ist die IntReal eine der wenigen entsprechend fokussierten Kapitalverwaltungsgesellschaften im Bereich Immobilien.

Das Wachstum der Vergangenheit, aber auch die positiven Prognosen erfordern auch in Zukunft weitere Investitionen in die Organisation, die IT Infrastruktur sowie unsere Reporting- und Informationssysteme. Insbesondere hervorzuheben ist dabei der kontinuierliche Aufbau und die fachliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Neben der Umstellung des Investmentrechts sind die regulatorischen Änderungen oder Überlegungen wie Basel III, Solvency II, Finanztransaktionssteuer weiter zu integrieren oder im Entstehungsprozess zu begleiten.

Um den Markterfordernissen gerecht werden zu können, hat die IntReal die IntReal Solutions GmbH im vergangenen Geschäftsjahr erworben. Die 100%ige Tochter soll sich auf die Applikationsbetreuung und Bereitstellung von immobilienfondsspezifischer Software und Schnittstellen konzentrieren. Die Leistungen sollen neben den Gruppengesellschaften auch interessierten KVGern angeboten werden. Erste Mandate befinden sich bereits in der Abstimmung.

3. Produktentwicklung

Die Entwicklung von Serviceangeboten und Produkten erfolgt in verschiedenen Bereichen. Impulsgeber sind unter anderem bestehende und potenzielle neue Kunden, die beispielsweise weitere Leistungen oder andere Investmentvehikel (z.B. Investment-KG, Multi-Assetmanager-Fonds) für Immobilienfonds nachfragen.

Darüber hinaus sind auch die sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen für die Auflage und Administration von Immobilienfonds in Deutschland ausschlaggebend für die Implementierung neuer Serviceleistungen.

Je nachdem wie umfassend die neuen Leistungen und dementsprechende neue Servicefelder sind, wird bei IntReal ein „Neue-Produkte-Prozess“ (NPP) angestoßen. Bei diesem NPP werden alle IntReal Abteilungen einbezogen, um notwendige Ressourcen, Anforderungen und das mögliche Leistungsspektrum zu definieren. Dieser Prozess wird von der Abteilung Risikomanagement &

Organisation geleitet. Die Ergebnisse des NPP dienen als Entscheidungsgrundlage für die Geschäftsführung.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Marktumfeld

Der Markt für Immobilien-Spezialfonds hat sich ein weiteres Mal erfreulich entwickelt. Das Netto-Mittelaufkommen lag mit € 6,5 Mrd. deutlich über dem Aufkommen von 2013 i.H.v. € 4,3 Mrd. Insgesamt liegt das Fondsvermögen der deutschen Immobilien-Spezialfonds inzwischen bei über € 46 Mrd. (Quelle: BVI, per 31.12.2014).

Auch im vergangenen Jahr gab es ein hohes Interesse an indirekten Immobilienanlagen seitens institutioneller Anleger. Der Nachfrageschwerpunkt lag, wie bereits im Vorjahr, auf so genannten Core-Fonds, die primär in Top-Immobilien in sehr guten Lagen investieren. Erste Tendenzen in Richtung Core plus konnten wir feststellen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der regionale Schwerpunkt wieder in Deutschland.

b) Regulatorische Anforderungen

Die IntReal hat im vergangenen Geschäftsjahr die Zulassung als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem KAGB erhalten.

2. Geschäftsverlauf

Die IntReal konnte im vergangenen Geschäftsjahr eine Position im oberen Drittel beim Netto-Mittelaufkommen behalten. Mit € 570,3 Mio. lag das Netto-Mittelaufkommen ca. 20 % über dem hohen Vorjahresniveau.

Die Volumen der über unsere Service-KVG verwalteten Sondervermögen (Partnerfonds) haben im abgelaufenen Geschäftsjahr um ca. 41 % zugenommen. Im Dezember 2014 verwaltete die Gesellschaft somit € 2.151 Mio. in 25 Fonds. Im Rahmen der Geschäftsbesorgungsmandate, der Übernahme der Back-Office Tätigkeiten, betrug das verwaltete Vermögen € 3.787 Mio. in 22 Fonds. Die Gesamtadministrationsleistung liegt somit bei einem Nettofondsvermögen von ca. € 5,9 Mrd. in 47 Fonds.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr sind Immobilien im Wert von ca. € 975 Mio. übergegangen. Dies liegt ca. 37 % über dem Vorjahreswert i.H.v. € 714 Mio. Verkäufe wurden in Höhe von € 8,5 Mio. getätigt.

Während das Volumen der durch unsere Fondspartner eingeworbenen Eigenkapitalzusagen über das gesamte Geschäftsjahr relativ gleichmäßig anwuchs, haben sich die Immobilienankäufe stark auf das letzte Quartal 2014 konzentriert.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden auch die Organisationsstrukturen, die Arbeitsabläufe sowie das Risikomanagement der Gesellschaft entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sowie den neu formulierten internen Anforderungen des Unternehmens weiter ausgebaut.

Der maßgebliche finanzielle Leistungsindikator ist das Jahresergebnis. Die Informationen der Gewinn- und Verlustrechnung werden zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Neben dem finanziellen Leistungsindikator steht die Aufrechterhaltung der hohen Service Qualität als nicht finanzieller Leistungsindikator.

Die Gesellschaft hält die internen Strukturen dem Geschäftsumfang entsprechend vor. Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter(-innen) hat sich deutlich auf 67 erhöht (Vj.: 56).

3. Lage

a) Ertragslage

	2014	2013	Veränderung ggü. Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsertrag	9.907	8.182	+1.725
Betriebsaufwand	9.697	8.012	+1.685
Betriebsergebnis	210	170	+40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	110	63	+47
Jahresüberschuss	100	107	-7

Der Betriebsertrag liegt deutlich über dem des Vorjahres. Grund hierfür sind die stark gestiegenen Fondsvolumina, die zu höheren laufenden Verwaltungsvergütungen führten.

Das Betriebsergebnis liegt auf dem Niveau des Vorjahres. Insbesondere Aufwendungen für die IT-Infrastruktur sowie der Aufbau von Personal für zukünftiges Geschäft belasten das Ergebnis des Jahres überdurchschnittlich.

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2014 jederzeit gesichert.

c) Vermögenslage

Die Summe aus gezeichnetem Kapital und Rücklagen der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag € 2.800.000,00. Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns beläuft sich das gesamte Eigenkapital am Bilanzstichtag auf € 2.901.096,93; es ist kurzfristig angelegt.

Die Gesellschaft verwaltete am 31. Dezember 2014 insgesamt 25 Immobilienfonds, deren (Netto-) Fondsvolumina sich wie folgt verteilen:

Fondsname	Fondsvolumen in TEUR
Pradera Open-Ended Retail Fund	87.951
Wohnen Deutschland	230.389
BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I	238.317
DIC Office Balance I	208.075
Parkhäuser und Tiefgaragen	11.905
Henderson German Retail Income Fund	162.715
CORPUS SIREO Health Care II	46.312
GRR German Retail Fund No. 1	122.942
Energieeffizientes Wohnen	65.818
BEOS Corporate Real Estate Fund Germany II	305.099
Bouwfonds European Real Estate Parking Fund II	134.229
DIC HighStreet Balance	94.690
Henderson German Logistics Fund	160.001
ATOS Immobilienfonds 1	56.344
Bouwfonds European Retail Refurbishment Fund	1
Wohnen Deutschland II	59.876
INDUSTRIA Wohnen Deutschland III	15.167
REALOGIS REAL ESTATE Logistics Fund - Germany	1
INP Deutsche Pflege Invest	1
ATOS Technopark Fonds	1
PEKA 3 - Immobilien	41.983
TIAA Henderson Core German Retail Fund	18.883
DIC Office Balance II	48.844
Bouwfonds European Real Estate Parking Fund III	42.225
Industria Wohnen Deutschland IV	1
Summe	2.151.770

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Wachstum der bestehenden sowie bereits vorbereiteten Partnerfonds auf Grundlage der bereits gesicherten Eigenmittelzusagen der Anleger sowie das unverändert starke Marktinteresse an den Leistungen unserer Gesellschaft sollte auch in 2015 dazu führen, dass der Geschäftsumfang noch einmal deutlich zunimmt.

Verschiedene zusätzliche neue Mandate konnten bereits gesichert werden und befinden sich in der Vorvertriebs- und Entwicklungsphase. Die Fondsaufgabe erfolgt allerdings erst nach einer erfolgreichen Eigenkapitaleinwerbung. Die Gesellschaft wird die personellen Kapazitäten weiter aufbauen und an den gestiegenen Geschäftsumfang weiter anpassen. Darüber hinaus sind auch in 2015 weitere Investitionen in die IT vorgesehen.

In 2015 soll neben dem konsequenten Nutzen der Möglichkeiten des KAGBs, so z.B. die Investment-KG, auch das Geschäftsfeld der Geschäftsbesorgungsmandate verstärkt angeboten werden. Beide Bereiche erfreuen sich großer Nachfrage und stellen für die IntReal eine gute Diversifikationsmöglichkeit dar. Im Bereich der Geschäftsbesorgungsmandate soll auch das Geschäft der Tochter, der IntReal Solutions GmbH, weiter vorangetrieben werden. Insbesondere kleinere KVGen zählen hier zu den potentiellen Kunden.

Das Risikomanagement wurde entsprechend in- und externer Anforderungen weiter ausgebaut. Regelmäßig hat sich die Geschäftsführung mit den Risiken der Fonds und der Gesellschaft auseinandergesetzt. Hierbei standen strategische, finanzielle sowie operative Risiken im Mittelpunkt. Konkrete, die Existenz der Gesellschaft gefährdende Risiken bestanden im vergangenen Geschäftsjahr nicht.

Die Entwicklung der Gesellschaft ist jedoch auch weiterhin abhängig von Änderungen der steuer- und investimentrechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Solvency II, Basel III) sowie von den Immobilien- und Kapitalmärkten. Risiken können sich aus einer erneuten Finanzmarktkrise sowie der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in Europa ergeben. Dies kann sich neben realwirtschaftlichen Einbußen zudem negativ auf das Vertrauen der Anleger und Marktteilnehmer auswirken und damit zu einer Reduzierung zukünftiger Transaktions- und Fondsvolumina führen. Dies könnte das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat eine steuerliche Außenprüfung für Warburg - Henderson und die IntReal begonnen. In Bereich der Umsatzsteuer hat die Betriebsprüfung eine Änderung der Besteuerungssystematik vorgeschlagen. Sollte eine Änderung umzusetzen sein, können sich ggf. auch Verpflichtungen für die Vergangenheit ergeben. Ebenso kann dies zu einer Belastung zukünftiger Ergebnisse führen. Die Geschäftsführung sieht derzeit aufgrund der Rechts- und Sachlage keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ergebnis und die Entwicklung des Unternehmens.

Grundsätzlich könnten sich Qualitäts- und Leistungsrisiken im Bereich der ausgelagerten Aufgaben und Funktionen ergeben. Die Geschäftsführung sieht derzeit keine Risiken, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Für das kommende Jahr erwartet die Geschäftsführung wieder einen deutlichen Anstieg der Fondsvolumina und damit ein deutlich besseres Ergebnis. Auch für die kommenden Jahre rechnet die Geschäftsführung mit steigenden Fondsvolumen und einer stabilen Ertragslage.

Hamburg, im März 2015

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Andreas Ertle

Dr. Detlef Mertens

Michael Schneider

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2014

Aktivseite

	2014		2013	
	Euro		Euro	
1. Barreserve				
a) Kassenbestand		340,63		260,69
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig	2.987.302,88		1.915.539,16	
b) andere Forderungen	0,00	2.987.302,88	21.019,91	1.936.559,07
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		1.000,00		0,00
4. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.029,60		0,00
5. Immaterielle Anlagewerte				
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00		361.915,29
6. Sachanlagen		152.766,83		68.408,41
7. Sonstige Vermögensgegenstände		1.349.438,16		1.273.244,54
8. Rechnungsabgrenzungsposten		70.270,98		75.027,44
Summe der Aktiva		4.586.149,08		3.715.415,44

Passivseite

	2014		2013	
	Euro		Euro	
1. Sonstige Verbindlichkeiten		793.877,05		453.114,80
2. Rückstellungen				
a) andere Rückstellungen		891.175,06		836.606,23
3. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00		1.000.000,00	
b) Kapitalrücklage	1.525.000,00		1.150.000,00	
c) Gewinnrücklagen				
a) andere Gewinnrücklagen	275.000,00		150.000,00	
d) Bilanzgewinn	101.096,95	2.901.096,95	125.694,41	2.425.694,41
Summe der Passiva		4.586.149,08		3.715.415,49

	2014	2013
	Euro	Euro
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 25 (Vj.: 29)	2.151.770.218,42	1.500.316.280,35

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

Aufwendungen

	2014	2013
	Euro	Euro
1. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	3.756.511,30	3.258.458,01
ab) Soziale Abgaben	584.379,31	463.072,73
b) andere Verwaltungsaufwendungen	4.851.295,46	4.000.432,90
2. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		189.489,02
3. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		100.000,00
4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	109.990,14	62.537,69
5. Sonstige Steuern	518,99	550,00
6. Jahresüberschuss	101.402,54	107.567,52
Summe der Aufwendungen	9.907.144,07	8.182.107,97

Erträge

	2014	2013
	Euro	Euro
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	434,22	957,60
2. Provisionserträge	9.624.420,06	7.922.670,26
3. Sonstige betriebliche Erträge	282.289,79	258.480,01
Summe der Erträge	9.907.144,07	8.182.107,57
1. Jahresüberschuss	100.402,54	107.567,52
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	694,41	18.126,89
3. Bilanzgewinn	101.096,95	125.694,41

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) und der Rechnungslegungsverordnung für Kreditinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Allgemeine Angaben

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Jahresabschluss wurde vor Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Die Barreserven sowie die Forderungen an Kreditinstitute sind zum Nennwert bilanziert.

Die immateriellen Anlagewerte und die Sachanlagen wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger

Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear im Rahmen der steuerlich zulässigen Nutzungsdauer. Bei den geringwertigen Vermögensgegenständen wird unterstellt, dass diese im Geschäftsjahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben werden und auch wieder abgehen.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände sind höchstens mit den Anschaffungskosten, vermindert um die Abschreibung, angesetzt. Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert. Alle Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Gesellschaft hat ihre Firma mit Eintragung im Handelsregister vom 02. April 2014 wie folgt geändert, IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH.

2. Erläuterungen zur Jahresbilanz

Bei den Forderungen an Kreditinstitute handelt es sich um täglich fällige Guthaben in Höhe von TEUR 2.987 (i.Vj.: TEUR 1.916). Die Mietkaution in Höhe von TEUR 21 wurde im Jahr 2014 aufgelöst, da die Mietfläche Kehr wieder, Hamburg zurück gegeben wurde.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde das Unternehmen IntReal Solutions GmbH erworben. Es handelt sich bei der Beteiligung um eine Gesellschaft, die die Entwicklung, Wartung und den Vertrieb von Softwarelösungen für Investmentstrukturen im Immobilienbereich sowie Beratungstätigkeiten übernimmt. Geschäftsführer der Gesellschaft sind Klaus Daum und Malte Priester.

	Sitz	Rechtsform	Beteiligungsquote %	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis 2014 TEUR
IntReal Solutions GmbH	Hamburg	GmbH	106	25	-2*

* aufgestellter Jahresabschluss

Der Bilanzposten immaterielle Anlagewerte enthält Software, der Bilanzposten Sachanlagen enthält technische Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung und geringwertige Wirtschaftsgüter.

Die Bilanzposten Anteile an verbundenen Unternehmen, Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen entwickelten sich im Berichtsjahr wie folgt:

Alle Beträge in Euro:

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen Anlagewerte
Anschaffungskosten	0,00	683.956,41	135.998,79
Zugänge	25.029,60	127.018,60	301.469,12
Abgänge	0,00	569.913,40	164.024,64
Kumulierte Abschreibung	0,00	241.061,51	120.676,44
Buchwert des laufenden Geschäftsjahres	25.029,60	0,00	152.766,83
Buchwert des vorigen Geschäftsjahres	0,00	361.915,29	68.408,41
Abschreibung des aktuellen Geschäftsjahr	0,00	286.935,63	217.110,70

Die Gesellschaft hält kurzfristige Wertpapiere an dem Sondervermögen Industria Wohnen Deutschland IV in Höhe von EUR 1.000,00.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig und enthalten folgende Positionen:

	Saldo per 31.12.2014	Saldo per 31.12.2013
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen an verwaltete Sondervermögen	1.077 TEUR	928 TEUR
Forderungen aus Steuerzahlungen	220 TEUR	138 TEUR
Sonstige Forderungen	50 TEUR	26 TEUR
Forderungen aus Lieferung und Leistung	2 TEUR	1 TEUR
Forderungen an Gesellschafter	0 TEUR	181 TEUR

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft vorausgezahlte Kosten für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von TEUR 70 (i.Vj.: TEUR 75).

Im Geschäftsjahr bestehen keine Abweichungen zwischen Handels- und Steuerbilanz, daher wurden keine aktiven oder passiven

latenten Steuer angesetzt.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten haben jeweils Restlaufzeiten bis zu einem Jahr und betreffen folgende Positionen:

	Saldo per 31.12.2014	Saldo per 31.12.2013
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	549 TEUR	389 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	169 TEUR	0 TEUR
Verbindlichkeiten aus Steuerzahlungen	75 TEUR	64 TEUR

Die Anderen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten von TEUR 378 (i.Vj.: TEUR 529), Prüfungs- und Beratungskosten von TEUR 366 (i.Vj.: TEUR 115), Aufwendungen für Aufsichtsratsvergütungen TEUR 7 (i.Vj.: TEUR 7), Aufwendungen für IT-Dienstleistungen TEUR 117 (i.Vj.: TEUR 156) sowie für die Aufbewahrung von Unterlagen TEUR 23 (i.Vj.: TEUR 23).

3. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinserträge stammen aus täglich fälligen Bankguthaben sowie der Anlage von Tagesgeld.

Die Provisionserträge resultieren aus der Fondsverwaltung sowie aus Transaktionsgebühren. Des Weiteren sind in den Provisionserträgen Fondsadministrationsgebühren enthalten.

Auf eine gesonderte Darstellung der Höhe der Fondsadministrationsgebühren wird gemäß § 286 Abs. 2 HGB verzichtet.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie andere Vergütungen aus laufender Tätigkeit.

Der Posten andere Verwaltungsaufwendungen hat sich im Wesentlichen wie folgt entwickelt:

	Saldo per 31.12.2014	Saldo per 31.12.2013
Andere Verwaltungsaufwendungen		
IT-Betrieb und Beratung	2.483 TEUR	1.795 TEUR
Fondsentwicklungskosten insbesondere Rechts- und Steuerberatung	527 TEUR	656 TEUR
Zeit- und Aushilfspersonal	515 TEUR	433 TEUR
Miet- und Mietnebenkosten	412 TEUR	245 TEUR
Marketing und Werbekosten	164 TEUR	90 TEUR
Beiträge und Versicherungen	126 TEUR	77 TEUR
Reise- und Bewirtungskosten	98 TEUR	72 TEUR
Rechts- und Beratungskosten	78 TEUR	118 TEUR
Personalbeschaffung	68 TEUR	169 TEUR

In der GuV sind neben dem für den Abschlussprüfer gebuchten Honorar im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft von TEUR 30 Honorare für die laufende steuerliche Beratung von TEUR 160 erfasst.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insgesamt TEUR 110 (i.Vj.: TEUR 63). Davon sind TEUR 114 (i.Vj.: TEUR 64) für das laufende Geschäftsjahr berücksichtigt und für das Vorjahr TEUR -4 (i.Vj.: TEUR -1). Die berücksichtigten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen ausschließlich die gewöhnliche Geschäftstätigkeit.

4. Sonstige Angaben

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter setzt sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt zusammen:

	2014			2013		
	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt
Beschäftigte	25	42	67	18	38	56

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen im Geschäftsjahr TEUR 247. Für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr TEUR 7 zurückgestellt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in folgender Höhe:

	Innerhalb eines Jahres TEUR	Innerhalb 1 bis 5 Jahren TEUR	Insgesamt TEUR
Raummieten	450	1.949	2.399
PKW-Leasing	8	0	8
Externe Datenverarbeitung	848	0	848
Maschinenmieten	21	56	77

	Innerhalb eines Jahres	Innerhalb 1 bis 5 Jahren	Insgesamt
	TEUR	TEUR	TEUR
Andere Dienstleistungen	275	823	1.098

Die IntReal ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Anteile zu 100 % von der Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH, Hamburg, gehalten werden. Die Position Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	01.01.2014	Zugang/Abgang	31.12.2014
Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00 €		1.000.000,00 €
Kapitalrücklage	1.150.000,00 €	375.000,00 €	1.525.000,00 €
Gewinnrücklage	150.000,00 €	125.000,00 €	275.000,00 €
Gewinnvortrag	125.694,41 €	-125.000,00 €	694,41 €
Gewinn laufendes Jahr		100.402,54 €	100.402,54 €
Gesamtsumme			2.901.096,95 €

Am 31.03.2014 hat die Gesellschafterin Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH weitere TEUR 375 in die Kapitalrücklage eingezahlt. Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat aus dem Bilanzvortrag in Höhe von 125.694,41 € der Gewinnrücklage einen Betrag von TEUR 125 zu geführt.

Die Organe der Gesellschaft hatten im Geschäftsjahr 2014 folgende Mitglieder:

Geschäftsführer:

Dr. Detlef Mertens, Kaufmann

Michael Schneider, Kaufmann

Andreas Ertle, Kaufmann

Aufsichtsrat:

Erik Marienfeldt
Vorsitzender
Geschäftsführer
HIH Hamburgische Immobilien Handlung GmbH

Timothy Horrocks
Stellvertretender Vorsitzender
Director Europe, Head of Germany
TIAA Henderson Real Estate

Uwe Wilhelm Kruschinski
Kaufmann

Hamburg, den 06. März 2015

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Andreas Ertle

Dr. Detlef Mertens

Michael Schneider

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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 Geschäftsführung 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 IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. 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.

Hamburg, den 6. März 2015

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens, Wirtschaftsprüfer

Schmidt, Wirtschaftsprüfer

Gesellschafterbeschluss

Die Gesellschafterin der IntReal International Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH (die „Gesellschaft“) fasst folgenden Beschluss:

Die Gesellschafterin führt EUR 100.000 aus dem Bilanzgewinn der Gewinnrücklage der Gesellschaft zu.

Der Bilanzgewinn ermittelt sich wie folgt:

Jahresüberschuss per 31. Dezember 2014	100.402,54 Euro
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	694,41 Euro
Bilanzgewinn per 31. Dezember 2014	101.096,95 Euro

Hamburg, den 24. April 2015

Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH

Eitel Coridaß

Andreas Ertle