

Suchen

Name	Bereich	Information	V.-Datum
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Hamburg	Rechnungslegung/ Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	09.06.2016

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Als nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) lizenzierte 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 bietet die IntReal die Übernahme von Back-Office-Tätigkeiten für andere Kapitalverwaltungsgesellschaften an, damit sich diese Unternehmen auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren können.

2. Ziele und Strategien

Die IntReal setzte im Vor- und Berichtsjahr das Recht nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in der vorgeschriebenen Weise um. Erforderliche Anpassungen sowie mögliche Erweiterungen der Geschäftstätigkeiten gemäß Rechtsauslegung werden fortlaufend in den systematisierten Prozess integriert.

Die IntReal hat im Berichtsjahr, neben neuer Mandate zur Auflage und Administration von offenen Immobilien-Spezial-AIF (Alternative Investment Fonds) für institutionelle bzw. professionelle und semiprofessionelle Anleger ihre Kernkompetenzen auch um die Initiierung und Administration von Investment-Kommanditgesellschaften (InvKG) nach dem KAGB erweitert. Ebenso wurden erstmalig erfolgreich sowohl offene als auch geschlossene Immobilien-Publikums-AIF für Privatanleger realisiert.

Nachfrage besteht weiterhin u. a. nach „Multi-Assetmanager-Fonds“ für große institutionelle Anleger, die selbst als Fonds- und Assetmanager agieren. Hier konnten im Berichtsjahr weitere Partner angebunden und entsprechende kundenorientierte Fonds- und gesamtheitliche Reportinglösungen umgesetzt werden.

Die Gewinnung neuer nationaler wie internationaler Fondsinitiatoren für Partnerfonds sowie Mandate für KVG-Geschäftsbesorgungsverträge wird auch in den kommenden Jahren konsequent weiterverfolgt. Aufgrund der strategischen Ausrichtung auf das Plattformgeschäft 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 zukünftig weitere Investitionen in die Organisation und die IT-Infrastruktur und den damit verbundenen Reporting- und Informationssystemen.

Insbesondere hervorzuheben ist dabei ebenso der kontinuierliche Aufbau und die fachliche Weiterentwicklung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Neben der Änderung des Investmentsteuerrechts werden die regulatorischen Anpassungen wie Basel III, Solvency II, Finanztransaktionssteuer, etc. frühzeitig antizipiert und in den Prozessen implementiert.

Um diesen Markterfordernissen auf der IT-Seite gerecht werden zu können, wird die von IntReal im Jahr 2014 gegründete IntReal Solutions GmbH wirtschaftlich und organisatorisch weiter entwickelt. Die 100%-ige Tochter konzentriert sich auf die Applikationsbetreuung und Bereitstellung von immobilienfondsspezifischer Hard- und Software bis hin zur Beratung. Die Leistungen sollen neben den Gesellschaften der HIH-Gruppe und bereits gewonnenen externen Kapitalverwaltungsgesellschaften auch ausgewählten anderen Marktteilnehmern im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen angeboten werden.

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 und kundenspezifische Anforderungen für die Auflage und Administration von Immobilienfonds ausschlaggebend für die Implementierung neuer Serviceleistungen. Aufgrund aktueller Anfragen werden durch die IntReal verstärkt auch Dienstleistungen für eine grenzüberschreitende Fondsinisierung- und -administration, insbesondere über den Standort Luxemburg geprüft bzw. angeboten.

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 offene Immobilien-Spezialfonds hat sich ein weiteres Mal erfreulich entwickelt. Das Netto-Mittelaufkommen lag mit ca. 6,1 Mrd. Euro auf Vorjahresniveau. Insgesamt liegt das Fondsvermögen der bei dem BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) vertretenen deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds inzwischen bei über EUR 54 Mrd. in dem IntReal mit einem verwalteten Nettofondsvermögen in Höhe von rd. EUR 4,2 Mrd. unter den TOP 4 Anbietern positioniert ist. Mit den im Rahmen von KVG-Geschäftsbesorgungsmandaten durch die IntReal administrierten Nettofondsvolumen von insgesamt über EUR 7,7 Mrd. agiert die IntReal als Marktführer in diesem Marktsegment (Quelle: BVI, per 31.12.2015).

Zunehmender Nachfrage erfreuen sich auch die geschlossenen Spezial-AIF (InvKG) für institutionelle Investoren als „Club-Deal“ sowie die offenen Publikums-AIF.

Im aktuellen Marktumfeld ist das Interesse an indirekten Immobilienanlagen bei allen Anlegergruppen unverändert hoch. Der Nachfrageschwerpunkt lag, wie bereits im Vorjahr, auf sicherheitsorientierten so genannten Core- und Core-Plus Fonds, die primär in gute Immobilien in guten Lagen mit zunehmend kleineren Immobilienanlageklassen

investieren. Hierzu zählen u.a. Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien sowie Logistik. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der regionale Schwerpunkt wieder in Deutschland und ist damit das favorisierte Investitionsland vieler Investoren, ergänzt um ausgewählte und besonders stabile internationale Allokationen.

b) Regulatorische Anforderungen

Unverändert werden wachsende regulatorische Anforderungen erwartet, die einen direkten Einfluss auf die IntReal und ihre oben dargestellte strategische und operative Ausrichtung haben. Neben den z.B. nach Solvency II erforderlichen zusätzlichen Reportinganforderungen stellen insbesondere Anpassungen aufgrund aktueller und geplanter steuerlicher Änderungen besondere Herausforderungen des Jahres 2016 dar. Durch die Mitarbeiter der eigenen Investmentrechts- und Steuerabteilungen sowie die direkte Mitarbeit der IntReal Fachspezialisten in den relevanten und branchenspezifischen Arbeitsgruppen des BVI, werden relevante Anforderungen laufend überwacht bzw. aktiv begleitet.

2. Geschäftsverlauf

Die IntReal konnte im vergangenen Geschäftsjahr die führende Position beim Netto-Mittelaufkommen der durch den BVI gelisteten Spezialfondsanbieter behalten. Mit rd. EUR 1,8 Mrd. lag das Netto-Mittelaufkommen/der Nettofondsvermögenszuwachs wieder deutlich über dem Vorjahresvolumen.

Die Volumen der AuA der über unsere Service-KVG verwalteten Immobilien-AIF (Partnerfonds) stiegen um mehr als die Hälfte auf EUR 4,2 Mrd. (2014: EUR 2,1 Mrd.). Die Zahl der von IntReal administrierten eigenen Investmentvermögen stieg von 25 Ende 2014 auf 39 zum Jahresende 2015. Im Servicefeld KVG-Geschäftsbesorgungsmandat, der Übernahme der Back-Office Tätigkeiten, betrug das verwaltete Vermögen EUR 5 Mrd. für 26 Investmentvermögen.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr sind Immobilien im Wert von ca. EUR 1,627 Mrd. übergegangen. Dies liegt ca. 65% über dem Vorjahreswert i. H. v. EUR 975 Mio. Verkäufe wurden in Höhe von EUR 4,3 Mio. getätigt.

Sowohl das Volumen der durch unsere Fondspartner eingeworbenen Eigenkapitalzusagen als auch die Immobilientransaktionen haben sich erstmalig über das gesamte Geschäftsjahr relativ gleichmäßig verteilt.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden auch die Anzahl der Mitarbeiter, 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 der Jahresüberschuss. Der Jahresüberschuss hat sich im Geschäftsjahr 2015 entsprechend der Prognose im Vorjahr entwickelt und beträgt TEUR 1.268 (i. Vj. TEUR 100). 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 79 erhöht (i. Vj. 67).

3. Lage

a) Ertragslage

	2015	2014	Veränderung ggü. Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsertrag	14.317	9.907	+4.410
Betriebsaufwand	12.471	9.697	+2.774
Betriebsergebnis	1.846	(.)	+1.636
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	578	110	+468
Jahresüberschuss	1.268	IM	+1.168

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

Trotz steigender Kosten für Personal und IT ist das Betriebsergebnis aufgrund der verbesserten Ertragssituation erheblich höher als im Vorjahr ausgefallen.

Unter Berücksichtigung von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von TEUR 578 (i. Vj. TEUR 110) wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 1.268 (i. Vj. TEUR 100) erzielt.

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2015 jederzeit gesichert. Die KVG verfügt am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von TEUR 4.480.

c) Vermögenslage

Die Forderungen an Kreditinstitute haben sich im Geschäftsjahr 2015 um TEUR 1.493 auf TEUR 4.480 erhöht und bestehen aus täglich fälligen Guthaben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände entfallen im Wesentlichen auf Forderungen gegen Sondervermögen in Höhe von TEUR 1.279 (i. Vj. TEUR 1.077).

Die Summe aus gezeichnetem Kapital und Rücklagen der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 3.550. Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns beläuft sich das gesamte Eigenkapital am Bilanzstichtag auf TEUR 3.669; es ist kurzfristig angelegt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten entfallen maßgeblich auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.279 (i. Vj. 169).

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 712 (i. Vj. TEUR 378).

Die Gesellschaft verwaltete am 31. Dezember 2015 insgesamt 39 Investmentvermögen, deren (Netto-) Fondsvolumina sich auf insgesamt TEUR 4.174.951 beläuft.

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 2016 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 2016 weitere Investitionen in die IT über die hierfür gegründete 100%ige Tochtergesellschaft IntReal Solutions GmbH (IRS) vorgesehen.

In 2016 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 IRS, weiter vorangetrieben werden. Insbesondere kleinere KVGen zählen hier zu den potenziellen 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 sowie von den Immobilien- und Kapitalmärkten. Risiken können sich aus einer erneuten Finanzmarktkrise sowie der weiteren nationalen wie internationalen wirtschaftlichen Entwicklung 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 wurde die steuerliche Außenprüfung für die Jahre 2008 bis 2012 der IntReal abgeschlossen. Ferner wurde für die Jahre 2013 und 2014 eine USt Sonderprüfung durchgeführt, die ebenfalls abgeschlossen ist. Die Bescheide liegen vor. Die Ergebnisse betreffen im Wesentlichen die Höhe der abziehbaren Vorsteuer und wurden im Rahmen des Jahresabschlusses 2015 vollständig berücksichtigt.

Zudem sind die Belastungen in diesem Zusammenhang das Jahr 2015 betreffend im Jahresabschluss berücksichtigt worden. Für die Jahre ab 2013 besteht grundsätzlich das von der Geschäftsführung allerdings als recht gering eingeschätzte Risiko, dass aufgrund der Vorläufigkeit der Steuerbescheide eine spätere Betriebsprüfung für diesen Zeitraum zu einem nachteiligen Ergebnis kommt.

Grundsätzlich könnten sich auch 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 einen leicht erhöhten Jahresüberschuss. Auch für die kommenden Jahre rechnet die Geschäftsführung mit steigenden Fondsvolumen und einer stabilen Ertragslage.

Hamburg, 17. März 2016

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Andreas Ertle

Dr. Detlef Mertens

Michael Schneider

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktivseite

	31.12.2015	31.12.2014
	Euro	Euro
1. Barreserve		
a) Kassenbestand	0,00	340,63
2. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	4.479.653,35	2.987.302,88
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	2.000,00	1.000,00
4. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.029,60	25.029,60
5. Sachanlagen	72.824,69	152.766,83
6. Sonstige Vermögensgegenstände	2.613.976,35	1.349.438,16
7. Rechnungsabgrenzungsposten	20.704,37	70.270,98
Summe der Aktiva	7.214.188,36	4.586.149,08

Passivseite

	31.12.2015	31.12.2014
	Euro	Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten	1.516.643,92	793.877,05
2. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	573.146,30	0,00
b) andere Rückstellungen	1.455.291,54	2.028.437,84
3. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00	1.000.000,00
b) Kapitalrücklage	2.025.000,00	1.525.000,00
C) Gewinnrücklagen		
a) andere Gewinnrücklagen	525.000,00	275.000,00
d) Bilanzgewinn	119.106,60	3.669.106,60
Summe der Passiva	7.214.188,36	4.586.149,08
Für Anteilinhaber verwaltete		

	31.12.2015	31.12.2014
	Euro	Euro
Investmentvermögen: 39 (Vj.: 25)	4.174.951.107,34	2.151.770.218,42

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

Aufwendungen

	2015	2014
	Euro	Euro
1. Zinsaufwendungen	27.459,67	0,00
2. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Löhne und Gehälter	4.840.191,38	3.756.511,30
ab) Soziale Abgaben	710.954,44	584.379,31
b) andere Verwaltungsaufwendungen	6.824.191,35	12.375.337,47
3. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen	68.122,91	504.046,33
4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	577.871,60	109.990,44
5. Sonstige Steuern	188,33	518,99
6. Jahresüberschuss	1.268.009,65	100.402,54
Summe der Aufwendungen	14.316.989,33	9.907.144,07

Erträge

	2015	2014
	Euro	Euro
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	7.380,00	434,22
2. Provisionserträge	14.059.979,14	9.624.420,06
3. Sonstige betriebliche Erträge	249.630,19	282.289,79
Summe der Erträge	14.316.989,33	9.907.144,07
1. Jahresüberschuss	1.268.009,65	100.402,54
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1.096,95	694,41
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in andere Gewinnrücklagen	150.000,00	0,00
4. Ausschüttung	1.000.000,00	0,00
5. Bilanzgewinn	119.106,60	101.096,95

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde unter Beachtung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) sowie der Verordnung über die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) aufgestellt.

Die Gesellschaft hat gemäß § 38 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Verbindung mit § 340a Abs. 1 HGB die für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften anzuwenden.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ist die Kontoform gewählt worden.

Die Gesellschaft ist im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Nummer HRB 108068 eingetragen.

II. Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Jahresabschluss wurde

unter Berücksichtigung der teilweisen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

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

Die Forderungen an Kreditinstitute sind zum Nennwert bilanziert.

Die Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear im Rahmen der betrieblichen Nutzungsdauer. Bei den geringwertigen Vermögensgegenständen wird unterstellt, dass diese im Geschäftsjahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben werden und auch wieder abgehen.

Die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

III. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den Forderungen an Kreditinstitute handelt es sich um täglich fällige Guthaben in Höhe von TEUR 4.480 (i.Vj.: TEUR 2.987).

Die Beteiligung an der IntReal Solutions GmbH wurde im Geschäftsjahr 2014 erworben. Die IntReal Solutions GmbH übernimmt die Entwicklung, Wartung und den Vertrieb von Softwarelösungen für Investmentstrukturen im Immobilienbereich und erbringt Beratungstätigkeiten.

	Sitz	Rechtsform	Beteiligungsquote %%	Eigenkapital TEUR	Jahresergebnis 2015 TEUR
IntReal Solutions GmbH	Hamburg	GmbH	100	25	1*

* aufgestellter Jahresabschluss

Das Anlagevermögen entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	Anteile an verbundenen Unternehmen	Immaterielle Anlagewerte	Sachanlagen
Anschaffungskosten	25.029,60	241.061,61	273.443,27
Zugänge	0,00	0,00	43.468,33
Abgänge	0,00	0,00	227.419,38
Kumulierte Abschreibungen	0,00	241.061,61	16.667,53
Buchwert zum 31.12.2015	25.029,60	0,00	72.824,69
Buchwert Vorjahr	25.029,60	0,00	152.766,83
Abschreibungen des Geschäftsjahres	0,00	0,00	68.122,91

Der Bilanzposten Sachanlagen enthält Betriebs- und Geschäftsausstattung und geringwertige Wirtschaftsgüter. Im Geschäftsjahr 2015 wurden diverse Anlagegegenstände an die IntReal Solutions GmbH zu Restbuchwerten veräußert.

Die Gesellschaft hält zum 31. Dezember 2015 Anteilscheine der Sondervermögen ALDOMUS und GREHI in Höhe von jeweils EUR 1.000,00.

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

	Saldo per 31.12.2015	Saldo per 31.12.2014
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen gegen verwaltete Sondervermögen	2.147 TEUR	1.077 TEUR
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	59 TEUR	0 TEUR
Forderungen aus Steuern	400 TEUR	220 TEUR
Sonstige Forderungen	8 TEUR	52 TEUR

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Ausgaben für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von TEUR 21 (i.Vj.: TEUR 70).

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

latentem Steuern angesetzt.

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

	Saldo per 31.12.2015	Saldo per 31.12.2014
Sonstige Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108 TEUR	549 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.279 TEUR	169 TEUR
Verbindlichkeiten aus Lohnsteuer	125 TEUR	75 TEUR
Sonstige	5 TEUR	1 TEUR

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 1.278 (i.Vj.: TEUR 169) Verbindlichkeiten gegenüber der alleinigen Gesellschafterin, der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (vormals: Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH), Hamburg. Davon entfallen TEUR 1.000 auf eine Vorabauschüttung, TEUR 278 auf Lieferungen und Leistungen.

Für erwartete Körperschaft- und Gewerbesteuern 2015 wurden in Höhe von insgesamt TEUR 573 (i.Vj.: TEUR 0) Rückstellungen gebildet.

Die Anderen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Personalkosten in Höhe von TEUR 712 (i.Vj.: TEUR 378), Aufwendungen für IT-Dienstleistungen von TEUR 564 (i.Vj.: TEUR 117), Prüfungs- und Beratungskosten von TEUR 135 (i.Vj.: TEUR 366), Aufwendungen für die Aufbewahrung von Unterlagen von TEUR 24 (i.Vj.: TEUR 23) sowie ausstehende Mieten in Höhe von TEUR 14 (i.Vj.: TEUR 0).

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinserträge stehen in Zusammenhang mit Steuererstattungen von Körperschaft- und Gewerbesteuer für die Veranlagungsjahre 2011 und 2012.

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 im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 241).

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

	2015	2014
Andere Verwaltungsaufwendungen		
IT-Betrieb und Beratung	3.697 TEUR	2.483 TEUR
Administrative Dienstleistungen	607 TEUR	515 TEUR
Miet- und Mietnebenkosten	554 TEUR	412 TEUR
Sonstige Personalkosten	399 TEUR	254 TEUR
Fondsentwicklungskosten insbesondere Rechts- und Steuerberatung	241 TEUR	585 TEUR
Beiträge und Versicherungen	173 TEUR	126 TEUR
Marketing und Werbekosten	145 TEUR	164 TEUR
Prüfungs- und Beratungskosten	116 TEUR	126 TEUR
Reise- und Bewirtungskosten	98 TEUR	98 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 10 sowie für andere Bestätigungsleistungen von TEUR 11 erfasst.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insgesamt TEUR 578 (i.Vj.: TEUR 110). Davon betreffen TEUR 751 (i.Vj.: TEUR 114) das laufende Geschäftsjahr. Für Vorjahre wurden TEUR 173 (i.Vj.: TEUR 4) zurückerstattet. Die berücksichtigten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen ausschließlich die gewöhnliche Geschäftstätigkeit.

V. Sonstige Angaben

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

	2015			2014		
	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt
Beschäftigte	34	45	79	25	42	67

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen im Geschäftsjahr TEUR 397. Für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr TEUR 6 gezahlt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in folgender Höhe:

	Innerhalb eines Jahres TEUR	Innerhalb 1 bis 5 Jahren TEUR	Insgesamt TEUR
Raummieten	450	1.349	1.799
Geschäftsbesorgung HIH	283	0	283
PKW-Leasing	18	19	37
Maschinenmieten	6	3	9

Die IntReal ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Anteile zu 100 % von der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (vormals: Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH), Hamburg, gehalten werden.

Die Position Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2014	Zugang/Abgang	31.12.2015
Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00 €		1.000.000,00 €
Kapitalrücklage	1.525.000,00 €	500.000,00 €	2.025.000,00 €
Gewinnrücklagen	275.000,00 €	250.000,00 €	525.000,00 €
Jahresüberschuss		1.268.009,65 €	1.268.009,65 €
Gewinnvortrag		1.096,95 €	1.096,95 €
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen		- 150.000,00 €	- 150.000,00 €
Vorabausschüttung		- 1.000.000,00 €	- 1.000.000,00 €
Bilanzgewinn	101.096,95 €	- 101.096,95 €	119.106,60 €
Gesamtsumme	2.901.096,95 €		3.669.106,60 €

Durch Gesellschafterbeschluss am 24. April 2015 hat die alleinige Gesellschafterin, die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH (vormals: Warburg - Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien mbH), den Bilanzgewinn 2014 in Höhe von EUR 101.096,95 wie folgt verwendet: EUR 100.000,00 wurden den anderen Gewinnrücklagen zugeführt und EUR 1.096,95 auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 22. Dezember 2015 hat die Gesellschafterin weitere EUR 500.000,00 in die Kapitalrücklage eingezahlt.

In 2015 wurde ein Jahresüberschuss von EUR 1.268.009,65 erzielt. Die alleinige Gesellschafterin hat am 10. März 2016 eine Vorabausschüttung in Höhe von EUR 1.000.000,00 beschlossen. EUR 150.000,00 wurden in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt, sodass sich ein Bilanzgewinn 2015 von EUR 119.106,60 ergibt.

Die Organe der Gesellschaft hatten im Geschäftsjahr 2015 folgende Mitglieder:

Geschäftsführer:

Dr. Detlef Mertens, Mitglied der Geschäftsführung

Michael Schneider, Mitglied der Geschäftsführung

Andreas Ertle, Mitglied der Geschäftsführung

Aufsichtsrat:

Erik Marienfeldt
Vorsitzender
Geschäftsführer der HIH Real Estate GmbH

Timothy Horrocks
Stellvertretender Vorsitzender
Director Europe, Head of Germany
Henderson Real Estate Asset Management Limited, London
(bis 30. April 2015)

Uwe Wilhelm Kruschinski
Kaufmann
(bis 4. Mai 2015)

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz
Professor für Rechnungswesen und Finanzierung
Euro-FA Europäische Fernhochschule Hamburg
(ab 4. Mai 2015)

Dr. Peter Rentrop-Schmid
Stellvertretender Vorsitzender
Partner der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA
(ab 4. Mai 2015)

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der VIGOR Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, einbezogen, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Hamburg, 17. März 2016

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 2015 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 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.

Hamburg, den 17. März 2016

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Behrens, Wirtschaftsprüfer

Schmidt, Wirtschaftsprüfer

Beschluss
der Gesellschafterin
der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Gesellschafterbeschluss

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH ist die alleinige Gesellschafterin der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HR B 108 068 eingetragenen Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

mit dem Sitz in Hamburg.

Unter Verzicht auf sämtliche Form- und Fristvorschriften wird hiermit beschlossen:

Aus dem erwarteten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 wird ein Betrag von 1.000.000 EUR an die Gesellschafterin ausgeschüttet. Die Auszahlung des Betrages erfolgt am 15.04.2016.

Ferner wird aus dem erwarteten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 ein Betrag von 150.000 EUR in die anderen Gewinnrücklagen der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft GmbH eingestellt.

Hamburg, 10. März 2016

Eitel Coridaß

Torsten Doyen

Alexander Eggert

Hans-Joachim Lehmann

Andreas Schultz
