

Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:

int real

Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?

Alle Bereiche

Neue Suche starten

» [Erweiterte Suche](#)

Eine Volltextrecherche über den Veröffentlichungsinhalt ist bei Jahresabschlüssen, Veröffentlichungen nach §§ 264 Abs. 3, 264b HGB und Zahlungsberichten nicht möglich.

Hinterlegte Jahresabschlüsse (Bilanzen) stehen im Unternehmensregister zur Beauskunftung zur Verfügung.

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH Hamburg	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	04.06.2018	100%

IntReal
International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Hamburg

Jahresabschluss
zum Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2017

Lagebericht
für das Geschäftsjahr 2017

A. Grundlagen des Unternehmens

Als nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (IntReal) auf die Administration sowie die Auflage von regulierten Immobilienfonds für externe Immobilien Asset- bzw. Portfoliomanager spezialisiert (IntReal Geschäftsfeld: Partnerfonds).

Ebenso bietet die IntReal die Übernahme von Back-Office-Tätigkeiten für andere Immobilien-Kapitalverwaltungsgesellschaften an, damit sich diese Unternehmen auf ihre Kernkompetenzen konzentrieren können (IntReal Geschäftsfeld: KVG-Services).

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.

Um hier der entsprechenden, wachsenden Nachfrage gerecht zu werden, wurde im Geschäftsjahr die IntReal Luxembourg S.A. gegründet, die ihre Geschäftstätigkeit nach Vorlage sämtlicher Genehmigungen im Laufe des Jahres 2018 aufnehmen soll.

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

Im Berichtsjahr wurde ferner die IntReal Legal Advisory GmbH gegründet, in der die vielfältigen juristischen Fachexpertisen und Personen gebündelt wurden, die die Geschäftsführung und die Fachabteilungen in rechtlicher Hinsicht vollumfänglich unterstützen.

Die Entwicklung von Serviceangeboten und Produkten erfolgt in verschiedenen Bereichen der Gesellschaft. Impulsgeber sind unter anderem bestehende und potenzielle neue Kunden, die beispielsweise weitere Leistungen oder andere Investmentvehikel 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. Zu den wesentlichen rechtlichen Änderungen zum Jahreswechsel zählen zum Beispiel die teilweise gravierenden Änderungen durch das neue Investmentsteuerrecht mit der Möglichkeit der z.B. anlegerspezifisch steuerlichen Ausgestaltung einzelner Fondsvehikel.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Marktumfeld

Auf Grund des unverändert niedrigen Zinsumfelds in Europa besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Sachwertinvestitionen. Immobilien gehören hier zu der etabliertesten und nachgefragtesten Anlageklasse. Trotz der teilweise erwarteten Angebotsengpässe in den unterschiedlichen Immobilienassetklassen wie auch in unterschiedlichen Risikoklassen, konnten in fast allen Immobilienmarktsegmenten im Berichtsjahr Rekordumsätze verzeichnet werden. In den durch unterschiedliche Marktteilnehmer ausgewiesenen Umsatzzahlen sind jedoch zunehmend auch Projektentwicklungen berücksichtigt, also Immobilien, die sonst erst in Folgejahren verfügbar wären. Hierdurch erhöht sich der Nachfragedruck nach verfügbaren Immobilien in den nächsten Jahren. Steigende Baugenehmigungszahlen und Bauaktivitäten können diese Nachfrageresteigerungen aktuell nicht kompensieren. Die Folge ist, neben einer vorzeitigen Sicherung von Projekten, eine verstärkte Suche nach Immobilien auch in anderen Standorten oder auch andere Nutzungsarten.

Da kleinere Immobilienmärkte und Segmente oft auch mit z.B. geringerer Markttransparenz oder Fungibilität verbunden sind, bedeutet dies auch eine Verschiebung des Chancen-Risikoprofils der Investoren und eine weitere Spezialisierung bzw. gezieltere Auswahl der entsprechend aufgestellten Immobilien- und Assetmanager. Da IntReal als unabhängige Service-Plattform hier mit einer Vielzahl spezialisierter Manager zusammenarbeitet, verstärken die aktuellen Marktentwicklungen sowie der Trend einer arbeitsteiligen Aufstellung die positiven Zukunftsaussichten der IntReal.

Auch wenn die als besonders stabil qualifizierten Immobilienmärkte, und hier insbesondere Deutschland, zunehmend das Interesse ausländischer Investoren gewinnen, haben die nationalen institutionellen Investoren einen sehr hohen Anteil an den Transaktionen. Da diese, meistens als selbst hoch regulierte Investorengruppen (Versicherungen, Versorgungseinrichtungen, Banken etc.), oft nur nach KAGB regulierte Produkte erwerben dürfen, ist somit auch ein positiver Trend zugunsten der regulierten Fondsanbieter zu verzeichnen. Die in Deutschland mit dem KAGB etablierte Investmentkommanditgesellschaft stellt hier eine optimale Brückenfunktion und Alternative zu den vormals üblichen Direkterwerbungen dar, die sich so auch zunehmendem Interesse insbesondere der institutionellen Investoren erfreut. Bei den Produktansätzen für Privatanleger können die geschlossenen Fonds in neuem Gewand der regulierten Investmentkommanditgesellschaft allerdings nur über eine überschaubare Anzahl von Anbietern neue Kunden gewinnen. Hier entwickeln sich die klassischen offenen Publikumsfonds mit neuen Regelungen deutlich besser.

Die durch den Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) per 31.12.2017 veröffentlichten Zahlen der Branche spiegeln diese Entwicklungen wider und weisen ebenfalls Rekordwerte aus.

Die BVI Markterhebungen 2017 für offene Immobilien-Publikumsfonds weist mit einem Nettowachstum von rd. EUR 5,5 Mrd. auf ein Nettogesamtvolumen von insgesamt rd. EUR 89,0 Mrd. eine sehr erfreuliche Steigerung aus. Hier ist IntReal erstmalig mit einem Partnerfonds sowie einem KVG-Service-Mandat gelistet.

Das Nettofondsvermögen der im BVI vertretenen deutschen offenen Immobilien- Spezialfonds liegt inzwischen (Stand: 31.12.2017) bei über EUR 77,4 Mrd., in dem IntReal mit einem verwalteten Nettofondsvermögen in Höhe von rd. EUR 8,4 Mrd. als TOP 1 der Anbieter (exklusive ausgewiesener Luxemburger Fonds) positioniert ist.

Im aktuellen und auch für 2018 erwarteten Marktumfeld ist das Interesse an indirekten Immobilienanlagen bei allen relevanten Anlegergruppen unverändert hoch. Der Nachfrageschwerpunkt lag, wie bereits im Vorjahr, auf sicherheitsorientierten, sogenannten Core- und Core-Plus Fonds, die primär in gute Immobilien in guten Lagen investieren. Hierzu zählen u.a. Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien sowie Logistik.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der regionale Schwerpunkt wieder in Deutschland, welches damit das nach wie vor favorisierte Investitionsland vieler Anleger ist. Ergänzend zu den Investitionen in Deutschland werden jedoch zunehmend ausgewählte internationale Investitionsmöglichkeiten nachgefragt. Auf Grund der nachfragebedingt gesunkenen Immobilienrenditen sind Investoren bereit, weitere Immobilienanlageklassen wie Hotels, Gewerbehöfe etc. zu erschließen und auch zusätzliche Risiken zu übernehmen. Die veränderte Risikoneigung der Investoren ist auch an den zunehmenden Investitionen in Projektentwicklungen über alle Immobilien-Assetklassen hinweg erkennbar.

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 für den Vertrieb erforderlichen zusätzlichen Reportinganforderungen stellen insbesondere die Anpassungen aufgrund der Investmentsteuerreform besondere Herausforderungen des Jahres 2018 dar.

Durch die Mitarbeiter der eigenen Investmentrecht- 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 hat im Berichtsjahr entsprechend ihrer strategischen Ausrichtung die Auflage weiterer regulierter Immobilieninvestmentprodukte als Partnerfonds mit bestehenden und neuen Kunden konsequent verfolgt. Neben neuer Mandate zur Auflage und Administration von offenen Immobilien-Spezial-AIF (Alternative Investment Fonds) und offenen Immobilienpublikumsfonds konnten die Kernkompetenzen der IntReal durch Initiierung und Administration von national und international investierenden Investment-Kommanditgesellschaften (Investment-KG) nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) weiter ausgebaut werden. So konnte der Track-Rekord über die erweiterte Produktpalette ausgebaut und auf eine breitere, diversifizierte Basis gestellt werden.

Im Geschäftsbereich der KVG-Geschäftsbesorgungsmandate konnten im Geschäftsjahr weitere Kunden angebunden werden, die zu einer deutlichen Erhöhung der administrierten Fonds und Fondsvolumina führen werden. In diesem Geschäftsbereich werden neben den Fondsangeboten für institutionelle Investoren auch Fondsstrukturen für Retailkunden umgesetzt bzw. geplant.

Die IntReal konnte im vergangenen Geschäftsjahr ihre führende Position beim Netto- Mittelaufkommen der durch den BVI gelisteten Spezialfondsanbieter behalten bzw. ausbauen. Mit rd. EUR 2,6 Mrd. lag das Netto-Mittelaufkommen/der Nettofondsvermögenszuwachs wieder deutlich über dem Vorjahresniveau (EUR 1,8 Mrd.).

Nicht berücksichtigt sind hierbei die bereits investorensseitig getroffenen zusätzlichen Kapitalzusagen in vergleichbarer Höhe.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr konnte ein Vermögenszuwachs (AuA) über beide IntReal Geschäftsfelder von rd. EUR 4,8 Mrd. realisiert werden, was einem Zuwachs von ca. 37 % entspricht. Auf die Partnerfonds entfällt im Berichtszeitraum ein Ankaufsvolumen an Immobilienwerten in Höhe von rd. EUR 3,9 Mrd. Dies entspricht einem Wachstum von rd. 44 % gegenüber dem Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Anzahl der Mitarbeiter, die Aufbauorganisation und Arbeitsabläufe sowie das Risikomanagement der Gesellschaft entsprechend des gestiegenen Geschäftsvolumens sowie der internen Anforderungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben weiter ausgebaut.

Der maßgebliche finanzielle Leistungsindikator ist der Jahresüberschuss. Der Jahresüberschuss hat sich im Geschäftsjahr 2017 aufgrund deutlich höherer Provisionserträge besser als prognostiziert entwickelt und beträgt TEUR 5.186 (i. Vj. TEUR 4.091). Der Vermögenszuwachs (AuA) im Geschäftsjahr 2017 ist in diesem Ausmaß nicht erwartet worden. Vom Jahresüberschuss wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 800 (i. Vj. TEUR 750) im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Die Ergebnisse 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 im Fokus.

Die Gesellschaft hält die internen Strukturen entsprechend dem Geschäftsumfang vor. Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter (-innen) hat sich deutlich auf 129 erhöht (i. Vj. 101).

Neben der erfolgten Änderung des Investmentsteuerrechts wurden die regulatorischen Anpassungen wie MiFID II etc. frühzeitig antizipiert und in den Prozessen implementiert.

3. Lage

a) Ertragslage

	2017	2016	Veränderung ggü. Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsertrag	27.012	19.770	7.168
Betriebsaufwand	19.549	13.661	5.814
Betriebsergebnis	7.463	6.109	1.354
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.277	2.018	259
Jahresüberschuss	5.186	4.091	1.095

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

Trotz steigender Kosten für Personal ist das Betriebsergebnis aufgrund der verbesserten Ertragsituation höher als im Vorjahr ausgefallen.

Unter Berücksichtigung von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von TEUR 2.277 (i. Vj. TEUR 2.018) wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 5.186 (i. Vj. TEUR 4.091) erzielt.

Der Anstieg des Jahresüberschusses bestätigt die vorsichtige Prognose des Lageberichts aus dem Vorjahr.

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2017 jederzeit gesichert. Die KVG verfügt am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von TEUR 6.901.

c) Vermögenslage

Die Forderungen an Kreditinstitute betragen zum Geschäftsjahresultimo 2017 TEUR 6.901 (i. Vj. TEUR 7.605) und bestehen aus täglich fälligen Guthaben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind per 31. Dezember 2017 um TEUR 1.397 auf TEUR 4.254 (i. Vj. TEUR 2.857) gestiegen und entfallen im Wesentlichen auf Forderungen gegen Investmentvermögen in Höhe von TEUR 3.336 (i. Vj. TEUR 2.356).

Die Summe aus gezeichnetem Kapital und Rücklagen der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 6.035 (i. Vj. TEUR 4.735). Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns beläuft sich das gesamte Eigenkapital am Bilanzstichtag auf TEUR 6.232 (i. Vj. TEUR 5.046). Das Eigenkapital ist kurzfristig angelegt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten entfallen maßgeblich auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.233 (i. Vj. TEUR 2.744).

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 1.340 (i. Vj. TEUR 1.027).

Die Gesellschaft verwaltete am 31. Dezember 2017 insgesamt 70 Investmentvermögen mit 700 Immobilien und einem Fondsvermögen von EUR 9.087 Mrd.

d) Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann als gut bezeichnet werden. Die Entwicklung der Provisionserträge und des Jahresüberschusses ist erfreulich.

Das Finanzmanagement ist erfolgreich darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten stets innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie die Rückstellungen sind durch liquide Mittel und Forderungen bzw. Forderungen aus dem Verbundbereich gedeckt.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Wachstum der Partnerfonds auf Grundlage der bereits gesicherten Eigenmittelzusagen sowie das unverändert starke Marktinteresse an den Leistungen der Gesellschaft sollte auch in 2018 dazu führen, dass der Geschäftsumfang noch einmal deutlich zunimmt.

Verschiedene neue Mandate konnten bereits gesichert werden und befinden sich in der Vertriebs- und Entwicklungsphase. Die Fondsaufgabe erfolgt allerdings erst nach einer erfolgreichen Eigenkapitaleinwerbung. Die Gesellschaft wird die personellen Kapazitäten weiter aufbauen und dem gestiegenen Geschäftsumfang weiter anpassen. In diesem Zusammenhang wurden nochmals weitere Büroflächen am bestehenden Standort angemietet, um so die Firmenadresse Ferdinandstraße 61 auch mittelfristig als Unternehmenssitz der IntReal zu sichern.

Darüber hinaus sind auch 2018 weitere Investitionen in die IT über die hierfür gegründete 100%-ige Tochtergesellschaft IntReal Solutions GmbH (IRS) vorgesehen. Für die IntReal Legal Advisory sind keine besonderen Investitionen geplant.

In 2018 soll neben der Nutzung sämtlicher Möglichkeiten des KAGBs, so z.B. die Investmentkommanditgesellschaft, auch das Geschäftsfeld der Geschäftsbesorgungsmandate ausgebaut 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.

Durch die gezielte Kundenansprache und Erweiterung der Fondsangebote im Bereich der für Retailkunden konzipierten Fondsanlageprodukte soll auch im Hinblick auf die Investorenstruktur eine zusätzliche Risikodiversifikation ausgebaut werden.

Die Gewinnung neuer nationaler wie internationaler Fondsinitiatoren für Partnerfonds sowie Mandate für KVG-Services wird auch in den kommenden Jahren konsequent fortgesetzt.

Das Wachstum der Vergangenheit, aber auch die unverändert positiven Prognosen und die für beide Geschäftsfelder erkennbaren Wachstumspotenziale erfordern zukünftig weitere Investitionen in die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die IT-Infrastruktur und die damit verbundenen Reporting- und Informationssysteme.

Hervorzuheben ist dabei der kontinuierliche Aufbau und die fachliche Weiterentwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

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. Wesentliche Risiken im Sinne fallender Provisionserträge 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.

Für offene Betriebsprüfungszeiträume besteht das von der Geschäftsführung als sehr gering eingeschätzte Risiko, dass aufgrund der Vorläufigkeit der ergangenen Steuerbescheide eine spätere Betriebsprüfung zu einem abweichenden Ergebnis kommen könnte.

Grundsätzlich können sich Qualitäts- und Leistungsrisiken im Bereich der ausgelagerten Aufgaben und Funktionen ergeben. Die wachsende Anzahl von externen Partnern erfordert den laufenden Ausbau des Auslagerungscontrollings. Die Geschäftsführung sieht derzeit jedoch 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 einen Jahresüberschuss auf dem Niveau des Geschäftsjahres.

Hamburg, den 28. März 2018

**IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Andreas Ertle

Dr. Detlef Mertens

Michael Schneider

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite

	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	6.901.413,97	7.605.284,15

	31.12.2017	31.12.2016
	Euro	Euro
2. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	4.000,00	3.000,00
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	275.029,60	25.029,60
4. Sachanlagen	197.019,18	92.259,44
5. Sonstige Vermögensgegenstände	4.253.561,20	2.856.597,27
6. Rechnungsabgrenzungsposten	57.703,30	34.451,86
Summe der Aktiva	11.688.727,25	10.616.622,32

Passivseite

	31.12.2017		31.12.2016	
	Euro		Euro	
1. Sonstige Verbindlichkeiten		2.415.156,81		3.368.251,11
2. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	1.177.038,64		938.657,35	
b) andere Rückstellungen	1.864.689,34	3.041.727,98	1.264.141,44	2.202.798,79
3. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00		1.000.000,00	
b) Kapitalrücklage	2.960.000,00		2.460.000,00	
c) Gewinnrücklagen				
ca) andere Gewinnrücklagen	2.075.000,00		1.275.000,00	
d) Bilanzgewinn	196.842,46	6.231.842,46	310.572,42	5.045.572,42
Summe der Passiva		11.688.727,25		10.616.622,32
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 70 (Vj.: 51)		9.087.140.904,76		6.186.268.020,68

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**Aufwendungen**

	2017		2016	
	Euro		Euro	
1. Zinsaufwendungen		25.747,02		1.309,88
2. Provisionsaufwendungen		74.445,86		0,00
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	8.389.700,06		6.420.714,89	
ab) Soziale Abgaben	1.294.547,09	9.684.247,15	948.511,88	7.369.226,77
b) andere Verwaltungsaufwendungen		9.715.968,23	19.400.215,38	6.229.521,22
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		48.459,60		60.849,64
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.277.237,50		2.018.099,46
6. Sonstige Steuern		215,00		789,38
7. Jahresüberschuss		5.186.270,04		4.091.465,82
Summe der Aufwendungen		27.012.590,40		19.771.262,17

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017**Erträge**

	2017		2016	
	Euro		Euro	
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		7.093,75		7.758,00
2. Provisionserträge		26.851.722,98		19.561.649,91
3. Sonstige betriebliche Erträge		153.773,67		201.854,26
Summe der Erträge		27.012.590,40		19.771.262,17
1. Jahresüberschuss		5.186.270,04		4.091.465,82
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		310.572,42		119.106,60
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen a) in andere Gewinnrücklagen		800.000,00		750.000,00
4. Vorabausschüttung		4.500.000,00		3.150.000,00

	2017	2016
	Euro	Euro
5. Bilanzgewinn	196.842,46	310.572,42

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

I. Allgemeine Angaben

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist im Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Nummer HRB 108068 eingetragen. Der Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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.

II. 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 betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Bei den geringwertigen Vermögensgegenständen wird unterstellt, dass diese im Geschäftsjahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben werden und auch wieder abgehen. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Sachanlagen beträgt 3 bis 14 Jahre.

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. Angaben zur Bilanz

Bei den Forderungen an Kreditinstitute handelt es sich um täglich fällige Guthaben in Höhe von TEUR 6.901 (i.Vj.: TEUR 7.605).

Die Gesellschaft hält zum 31. Dezember 2017 Anteilscheine der Immobilien- Spezial-Sondervermögen Austria Property Fund, HMG Grundwerte Wohnen Plus II, Heidelberger Immobilienfonds (HIF) sowie einen Anteil an der AEW NOX GmbH & Co. Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft in Höhe von jeweils EUR 1.000,00. Die Sondervermögen bzw. die Investmentkommanditgesellschaft sind nicht börsennotiert.

Unter dem Posten Anteile an verbundenen Unternehmen werden die folgenden Beteiligungen ausgewiesen:

		Eigen-Kapital	Jahresergebnis
	Beteiligungsquote	31.12.2017	2017
Sitz	%	TEUR	TEUR
IntReal Solutions GmbH	Hamburg	100	84
IntReal Legal Advisory GmbH	Hamburg	100	69
IntReal Luxembourg S.A.	Luxemburg	100	136
			-153
			-31
			-14

Die Beteiligung an der IntReal Solutions GmbH wurde im Geschäftsjahr 2014 erworben. Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Tochtergesellschaften IntReal Legal Advisory GmbH und IntReal Luxembourg S.A. gegründet.

Eine von den gesamten Anschaffungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Bilanzposten des Anlagevermögens zeigt der Anlagenspiegel, der diesem Anhang beigefügt ist.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb von drei Monaten fällig und enthalten folgende Positionen:

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Forderungen an verwaltete Investmentvermögen	3.335	2.357

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Forderungen an verbundene Unternehmen	719	292
Forderungen an Dritte	144	171
Geleistete Kautionen	34	0
Geleistete Anzahlungen	0	3
Sonstige Forderungen	22	34
	4.254	2.857

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Ausgaben für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von TEUR 58 (i.Vj.: TEUR 34).

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

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

	31.12.2017	31.12.2016
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	938	500
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.233	2.744
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	170	120
Sonstige	74	4
	2.415	3.368

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 1.200 (i.Vj.: TEUR 2.693) Verbindlichkeiten gegenüber der alleinigen Gesellschafterin, der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH, Hamburg. Der Saldo ergibt sich aus der Vorabausschüttung von TEUR 4.500 abzüglich Forderungen aus den geführten Verrechnungskonten von TEUR 3.300.

Für erwartete Körperschaft- und Gewerbesteuern 2016 und 2017 bestehen Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.177 (i.Vj.: TEUR 939).

Die anderen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten von TEUR 1.393 (i.Vj.: TEUR 1.069), Prüfungs- und Beratungskosten von TEUR 309 (i.Vj.: TEUR 78), ausstehende Rechnungen von TEUR 106, Aufwendungen für IT-Dienstleistungen von TEUR 36 (i.Vj.: TEUR 36) sowie Aufwendungen für die Aufbewahrung von Unterlagen von TEUR 21 (i.Vj.: TEUR 21).

Die IntReal ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft, deren Anteile zu 100 % von der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH, Hamburg, gehalten werden.

Der Posten Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2016	Zugang/Abgang	31.12.2017
Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00 €		1.000.000,00 €
Kapitalrücklage	2.460.000,00 €	500.000,00 €	2.960.000,00 €
Gewinnrücklagen	1.275.000,00 €	800.000,00 €	2.075.000,00 €
Jahresüberschuss		5.186.270,04 €	5.186.270,04 €
Gewinnvortrag		310.572,42 €	310.572,42 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-800.000,00 €	-800.000,00 €
Vorabausschüttung		-4.500.000,00 €	-4.500.000,00 €
Bilanzgewinn	310.572,42 €	-113.729,96 €	196.842,46 €
Gesamtsumme	5.045.572,42 €		6.231.842,46 €

Durch Gesellschafterbeschluss am 31. März 2017 hat die alleinige Gesellschafterin, die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH, den Bilanzgewinn 2016 in Höhe von EUR 310.572,42 auf neue Rechnung vorgetragen.

Am 14. November 2017 hat die Gesellschafterin EUR 500.000,00 in die Kapitalrücklage eingezahlt.

In 2017 wurde ein Jahresüberschuss von EUR 5.186.270,04 erzielt. Die alleinige Gesellschafterin hat am 29. Dezember 2017 eine Vorabausschüttung in Höhe von EUR 4.500.000,00 beschlossen. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags in Höhe von EUR 310.572,42 wurden EUR 800.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt, sodass sich ein Bilanzgewinn 2017 von EUR 196.842,46 ergibt. Der Bilanzgewinn 2017 soll nach dem Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung auf neue Rechnung vorgetragen werden.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zinserträge resultieren aus Forderungen an verbundene Unternehmen.

Der Posten Zinsaufwendungen beinhaltet auch sogenannte negative Einlagezinsen, die Banken für die Verwaltung der bei ihnen auf Konten unterhaltenen Guthaben verlangen.

Die Provisionserträge resultieren aus der laufenden 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 54),

gutgeschriebenen Mieten für Vorjahre (TEUR 39) und aus nachträglich geltend gemachter Vorsteuer (TEUR 11).

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
IT-Betrieb und Beratung	5.573	3.109
Administrative Dienstleistungen	807	570
Miet- und Mietnebenkosten	751	528
Sonstige Personalkosten	682	445
Fondsentwicklungskosten insbesondere Rechts- und Steuerberatung	413	118
Beiträge und Versicherungen	364	220
Prüfungs- und Beratungskosten	249	172
Marketing und Werbekosten	239	165
Reise- und Bewirtungskosten	159	131
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	149	115
Übrige Aufwendungen	330	657
	9.716	6.230

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insgesamt TEUR 2.277 (i.Vj.: TEUR 2.018). Davon betreffen TEUR 2.425 (i.Vj.: TEUR 1.979) das laufende Geschäftsjahr. Für Vorjahre wurden Steuerrückstellungen in Höhe von TEUR 148 (i.Vj.: TEUR 0) aufgelöst. Die berücksichtigten Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen ausschließlich die gewöhnliche Geschäftstätigkeit.

V. Sonstige Angaben

a) Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in folgender Höhe:

	Restlaufzeit bis ein Jahr TEUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre TEUR	Restlaufzeit >5 Jahre TEUR
Geschäftsbesorgung IntReal Solutions ¹	3.100	0	0
Raummieten	917	3.667	10.315
Geschäftsbesorgung HIH Real Estate GmbH ¹	570	0	0
Geschäftsbesorgung IntReal Legal Advisory ¹	540	0	0
Pkw-Leasing	16	15	0
Maschinenmiete	4	5	0
	5.147	3.687	10.315

¹ der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit

b) Gesamthonorar des Abschlussprüfers gem. § 285 Nr. 17 HGB

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	29
Steuerberatungsleistungen	61
Sonstige Leistungen	2
Gesamthonorar	92

c) Durchschnittliche Beschäftigtenzahl

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

	2017			2016		
	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt
Beschäftigte	50	79	129	38	63	101

d) Organe

Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Detlef Mertens, Mitglied der Geschäftsführung

Michael Schneider, Mitglied der Geschäftsführung

Andreas Ertle, Mitglied der Geschäftsführung

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Erik Marienfeldt

Vorsitzender

Geschäftsführer der HIH Real Estate GmbH

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Professor für Rechnungswesen und Finanzierung

Euro-FA Europäische Fernhochschule Hamburg

Dr. Peter Rentrop-Schmid

Stellvertretender Vorsitzender

Partner der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen im Geschäftsjahr TEUR 746. Für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr TEUR 6 gezahlt.

e) Konzernabschluss

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

f) Besondere Vorgänge nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens geführt hätten.

Hamburg, den 28. März 2018

**IntReal
International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Andreas Ertle

Dr. Detlef Mertens

Michael Schneider

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2017

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	1.1.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.029,60	250.000,00	0,00	275.029,60
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	241.061,61	0,00	0,00	241.061,61
Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.136,52	48.650,29	0,00	159.786,81
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	35.872,33	35.872,33	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	68.696,72	0,00	68.696,72
	111.136,52	153.219,34	35.872,33	228.483,53
	377.227,73	403.219,34	35.872,33	744.574,74

Abschreibungen

	1.1.2017 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2017 EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	241.061,61	0,00	0,00	241.061,61
Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.877,08	12.587,27	0,00	31.464,35
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	35.872,33	35.872,33	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	18.877,08	48.459,60	35.872,33	31.464,35
	259.938,69	48.459,60	35.872,33	272.525,96

Buchwerte

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	275.029,60	25.029,60
Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00

	Buchwerte	
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.322,46	92.259,44
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	68.696,72	0,00
	197.019,18	92.259,44
	472.048,78	117.289,04

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 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 28. März 2018

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.

Dies vorausgeschickt, wird unter Verzicht auf die Einhaltung sämtlicher Form- und Fristvorschriften für die Einberufung und Abhaltung einer Gesellschafterversammlung hiermit eine Gesellschafterversammlung abgehalten und was folgt beschlossen:

1. Der von der Geschäftsführung aufgestellte sowie vom Aufsichtsrat gebilligte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie der Lagebericht werden festgestellt.
2. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung werden für das Geschäftsjahr 2017 entlastet.

3. Gemäß Vorabausschüttungsbeschluss vom 29. Dezember 2017 wird vom Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 5.186.270,04 EUR ein Betrag von 4.500.000,00 EUR an die alleinige Gesellschafterin ausgeschüttet sowie der verbleibende Betrag von 686.270,04 EUR und ein Teilbetrag von 113.729,96 EUR, zusammen ein Gesamtbetrag von 800.000,00 EUR, in die anderen Gewinnrücklagen der Gesellschaft eingestellt. Der verbleibende Bilanzgewinn von 196.842,46 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.

4. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH wird die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt.

Hamburg, 5. April 2018

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Alexander Eggert

Hans-Joachim Lehmann
