

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

(Datum der Veröffentlichung: 29. Mai 2019)

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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 Jahr 2017 die IntReal Luxembourg S.A. gegründet, die ihre Geschäftstätigkeit nach Vorlage sämtlicher Genehmigungen im Laufe des Jahres 2019 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 Jahr 2017 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 Nachfragesteigerungen 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 anhaltender 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 31.12.2018 veröffentlichten Zahlen der Branche spiegeln diese Entwicklungen wider und weisen ebenfalls Rekordwerte aus.

Die BVI Markterhebung 2018 für offene Immobilien-Publikumsfonds weist mit einem Nettowachstum von rd. EUR 6,4 Mrd. auf ein Nettogesamtvolumen von insgesamt rd. EUR 98,2 Mrd. eine sehr erfreuliche Steigerung aus. Hier ist IntReal sowohl im Bereich der Partnerfonds sowie mit einem KVG-Service-Mandat gelistet.

Das Nettofondsvermögen der im BVI vertretenen deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds liegt inzwischen (Stand: 31.12.2018) bei über EUR 89,9 Mrd., in dem IntReal mit einem verwalteten

Nettofondsvermögen in Höhe von rd. EUR 11,2 Mrd. als führender Anbieter (exklusiv ausgewiesene Luxemburger Fonds) positioniert ist.

Im aktuellen und auch für 2019 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. Die für den Vertrieb erforderlichen zusätzlichen Anforderungen für das Reporting stellen besondere Herausforderungen des Jahres 2019 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 eine der führenden Positionen beim Netto-Mittelaufkommen der durch den BVI gelisteten Immobilien-Spezialfondsanbieter mit rd. EUR 1,8 Mrd. behalten (Vj. EUR 2,6 Mrd.).

Nicht berücksichtigt sind hierbei die bereits investorensseitig getroffenen zusätzlichen Kapitalzusagen.

Im Geschäftsjahr 2018 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 2018 aufgrund deutlich höherer Umsätze als geplant sehr positiv entwickelt und beträgt TEUR 7.704 (i. Vj. TEUR 5.186). Der Vermögenszuwachs (AuA) im Geschäftsjahr 2018 ist in diesem Ausmaß nicht erwartet worden. 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 173 erhöht (i. Vj. 129).

3. Lage

a) Ertragslage

	2018 TEUR	2017 TEUR	Veränderung ggü. Vorjahr TEUR
Betriebsertrag	36.134	27.012	9.122
Betriebsaufwand	24.713	19.549	5.164
Betriebsergebnis	11.421	7.463	3.958
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.717	2.277	1.440
Jahresüberschuss	7.704	5.186	2.518

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 Ertragssituation höher als im Vorjahr ausgefallen.

Unter Berücksichtigung von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von TEUR 3.717 (i. Vj. TEUR 2.277) wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 7.704 (i. Vj. TEUR 5.186) erzielt.

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

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gesichert. Die KVG verfügt am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von TEUR 7.859.

c) Vermögenslage

Die Forderungen an Kreditinstitute betragen zum Geschäftsjahresultimo 2018 mit TEUR 7.859 (i. Vj. TEUR 6.901) und bestehen aus täglich fälligen Guthaben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind per 31. Dezember 2018 um TEUR 2.983 auf TEUR 7.236 (i. Vj. TEUR 4.254) gestiegen und entfallen im Wesentlichen auf Forderungen gegen Investmentvermögen in Höhe von TEUR 5.649 (i. Vj. TEUR 3.336).

Die Summe aus gezeichnetem Kapital und Rücklagen der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 6.435 (i. Vj. TEUR 6.035). Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns beläuft sich das gesamte Eigenkapital am Bilanzstichtag auf TEUR 7.114 (i. Vj. TEUR 6.232). Das Eigenkapital ist kurzfristig angelegt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten entfallen maßgeblich auf Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.339 (i. Vj. TEUR 1.233).

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 1.839 (i. Vj. TEUR 1.340).

Die Gesellschaft verwaltete bzw. betreute am 31. Dezember 2018 insgesamt 138 Investmentvermögen (einschließlich KVG-Servicemandate) mit mehr als 1.100 Immobilien und einem Fondsvermögen von EUR 24,4 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 2019 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 2019 weitere Investitionen in die IT über die 100%-ige Tochtergesellschaft IntReal Solutions GmbH (IRS) vorgesehen. Für die IntReal Legal Advisory sind keine besonderen Investitionen geplant.

In 2019 soll neben der Nutzung sämtlicher Möglichkeiten des KAGBs, so z.B. die Investmentkommanditgesellschaft, auch das Geschäftsfeld der Geschäftsbesorgungsmandate weiter 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 investmentrechtlichen 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. Zum Jahresende 2018 ist eine Prüfungsanordnung des Finanzamtes für Großunternehmen eingegangen, die sich auf die IntReal und ihre Sondervermögen und Beteiligungsgesellschaften für die Jahre 2013 bis 2017 bezieht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt haben die Prüfungshandlungen gerade begonnen. Über den Ausgang kann noch keine Aussage getroffen werden.

Grundsätzlich können sich auch 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 29. März 2019

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Andreas Ertle

Dr. Detlef Mertens

Michael Schneider