



IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

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 Geschäftsbereich „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 Geschäftsbereich „KVG-Services“).

Aufgrund der konsequenten, strategischen Ausrichtung auf das exklusiv für externe Manager aufgesetzte Service-KVG - Plattformgeschäft bietet die IntReal ein auf Immobilien- wie Investorensseite interessenkonfliktfreies Geschäftsmodell. Dieses stellt zunehmend einen klaren Wettbewerbsvorteil dar. Nach wie vor ist die IntReal eine der wenigen, entsprechend fokussierten und aufgestellten Kapitalverwaltungsgesellschaften im Bereich Immobilien.

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.

So werden die jeweiligen, internen Servicebereiche personell und durch entsprechende IT-Unterstützung konsequent erweitert und weiterentwickelt.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Nachfrage nach offenen Immobilienanlageprodukten für Retailkunden wurde so beispielsweise über eine eigene Kompetenzgruppe „Offene Immobilien Publikumsfonds“ in 2019 eine neue Organisationseinheit „Treasury“ aus den Spezialisten im Bereich Banking und Finanzierung neu aufgesetzt, die in 2020 um den Aufgabenbereich der Liquiditätsanlage erweitert wurde. Ziel ist es, einerseits für die bestehenden Mandate und damit verbundenen wachsenden Volumina effizienter agieren und andererseits darüber hinaus dem insbesondere bei Publikumsfonds erhöhten Liquiditätsanlagebedarf entsprechen zu können.

Um der wachsenden Nachfrage nach luxemburger Anlagevehikeln und Serviceleistungen gerecht zu werden, wurde in 2020 die Lizenzierung der bereits im Jahr 2017 gegründeten IntReal Luxembourg S.A. als AIFM und Zentralverwalter nach Luxemburger kapitalrechtlichen Vorgaben und der damit verbundenen, erforderlichen personellen Ausstattung vor Ort vorangetrieben. Die geplante Geschäftstätigkeit als regulierter AIFM und Zentralverwalter soll nach Vorlage sämtlicher Genehmigungen nunmehr im ersten Halbjahr des Jahres 2021 aufgenommen werden.

In Verbindung mit der zunehmenden Nachfrage nach dem Handel mit Zweitmarktanteilen offener institutioneller Spezial-AIF wurde seitens der IntReal in 2018 die Gründung und in 2020 die Lizenzierung der Real Exchange AG aktiv begleitet und erfolgreich umgesetzt. Da, zur Vermeidung von Interessenkonflikten, seitens IntReal auch zukünftig keine direkte Investoren-Ansprache erfolgt, ist die Beteiligung der IntReal - als marktführender Anbieter von Spezial-AIF - dauerhaft als Gesellschafter geplant, um so den Handel von institutionellen Immobilienfondsanteilen im Erst- und Zweitmarkt aktiv zu fördern. Durch die Rechtsform der AG ist bewusst auch die Anbindung weiterer (Kapi- talverwaltungs-) Gesellschaften beabsichtigt, um so eine breite und akzeptierte, neutrale Plattform nachhaltig zu etablieren. Als weiterer Gesellschafter konnte im Berichtsjahr die REAL I.S., München, eingebunden werden.

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. Um die Leistungen neben den Gesellschaften der HIH-Gruppe auch ausgewählten anderen Marktteilnehmern interessenkonfliktfrei anbieten zu können und gesteigerten Nachfragen ausschließlich nach IT-Leistungen seitens IntReal gerecht zu werden, wurde 2019 unter Einbeziehung eines marktführenden IT-Anbieters die easol GmbH gegründet und erfolgreich gestartet. An der easol GmbH hält die IntReal eine Beteiligung von 50,1%.

Bereits 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.

Darüber hinaus sind auch die sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen und kundenspezifischen Anforderungen für die Auflage und Administration von Immobilienfonds ausschlaggebend für die Implementierung neuer Serviceleistungen. Im Jahr 2020 wurden, neben der Weiterentwicklung der für Banken und Versicherungen relevanten Reporting-Mindestanforderungen, insbesondere die administrativen Voraussetzungen zu den ab 2021 relevanten ESG-Kriterien und Umsetzungsvorgaben für Kapitalverwaltungsgesellschaften, Immobilienmanager und Investoren ebenso wie die damit verbundenen Produktentwicklungen vorbereitet.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen



a) Marktumfeld

Auf Grund des unverändert niedrigen Zinsumfelds, vielfach fehlender alternativer Rendite-Anagemöglichkeiten und wachsender bzw. als wachsend eingestuft politischer wie wirtschaftlicher Risiken, besteht unverändert eine sehr hohe Nachfrage nach Sachwertinvestitionen. Die ab März 2020 aufgetretene Corona-Pandemie hat diesen Nachfragetrend teilweise verstärkt. Immobilien gehören hier zu der etabliertesten und nachgefragtesten Anlageklasse. Durch die Corona-Pandemie haben sich die Präferenzen der Investoren jedoch teilweise zu krisenresilienten Assetklassen wie beispielsweise Wohnen, Logistik und Lebensmittel-Einzelhandel verschoben. Trotz der teilweise erwarteten Angebotsengpässe in den unterschiedlichen Immobilienassetklassen wie auch in unterschiedlichen Risikoklassen, konnten hohe Umsätze in fast allen Immobilienmarktsegmenten im Berichtsjahr zum wiederholten Male verzeichnet werden. In den durch unterschiedliche Marktteilnehmer ausgewiesenen Umsatzzahlen sind, wie in den Vorjahren, 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 weiter. Steigende Baugenehmigungszahlen und Bauaktivitäten können diese Nachfragesteigerungen unverändert 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 unverändert 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 Direkterwerben dar, die sich so auch weiter zunehmend Interesse insbesondere der institutionellen Investoren erfreut. Mit dem in 2021 erwarteten Fondsstandortförderungsgesetz sollen bestehende Einschränkungen der Deutschen Investmentvehikel gegenüber z.B. Luxemburger Umsetzungsmöglichkeiten behoben werden, was die Attraktivität bestehender wie neuer nationaler Investmentprodukte nachhaltig verbessern wird. 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 31.12.2020 veröffentlichten Zahlen der Branche spiegeln diese Entwicklungen entsprechend wider und weisen ebenfalls Rekordwerte aus.

Die BVI Markterhebung 2020 für offene Immobilien-Publikumsfonds weist mit einem Nettogesamtvolumen von insgesamt rd. EUR 117,5 Mrd. ein sehr erfreuliches Niveau aus. Hier ist IntReal sowohl im Bereich der Partnerfonds sowie mit KVG-Service-Mandaten gelistet.

Das Nettofondsvermögen der im BVI vertretenen deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds liegt inzwischen (Stand: 31.12.2020) bei über EUR 115,8 Mrd., in dem IntReal mit einem verwalteten Nettofondsvermögen in Höhe von rd. EUR 15,42 Mrd. als führender Anbieter (exklusiv ausgewiesene Luxemburger Fonds) positioniert ist.

Im aktuellen und auch für 2021 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 neben ausgewählten Büro- und Einzelhandelsimmobilien insbesondere Wohn- und Sozial- sowie Logistikimmobilien.

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 und geprüft sowie in den Anlagebedingungen bei neuen Fondsauflagen berücksichtigt. Auf Grund der nachfragebedingt gesunkenen Immobilienrenditen sind Investoren bereit, weitere Immobilienanlegeklassen wie Gewerbehöfe, Gesundheits- und Seniorenimmobilien oder kommunale Einrichtungen 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. Die Anlagequoten für Immobilien lassen auch bei Versicherungen zumindest durch das Mittelaufkommen weitere Investitionen zu. Das Zinsniveau für Anlagealternativen ist noch deutlich niedriger als die üblicherweise mit Immobilieninvestitionen erzielbaren Renditen.

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 das Pre-Marketing und den Vertrieb erforderlichen zusätzlichen Regelungen sowie insbesondere die zunehmenden Anforderungen hinsichtlich der Erfüllung der ESG-Kriterien auf Unternehmens- und Produktseite stellen weiterhin besondere Herausforderungen des Jahres 2021 ff. dar.

Durch die Mitarbeiter der eigenen Investmentrecht- und Steuerabteilungen sowie die direkte Mitarbeit der IntReal Fachspezialisten in den relevanten und branchenspezifischen Arbeitsgruppen u.A. 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. Auch wenn coronabedingt teilweise deutlichen Verschiebungen von ursprünglich geplanten unterjährigen Zielterminen zu verzeichnen waren, konnten bis zum Ende des Jahres die gesetzten Zielvorgaben jedoch weitestgehend erreicht werden. 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-Services konnten im Geschäftsjahr weitere Kunden angebonden werden, die zu einer deutlichen Erhöhung der Anzahl administrierter Fonds und der Fondsvolumina führen werden.



In beiden Geschäftsbereichen wurden neben den Fondsangeboten für institutionelle Investoren auch erfolgreich bestehende wie neue Mandate und Fonds für Retailkunden ausgebaut und umgesetzt. Damit wurde über die Produktvarianten hinaus die relevante Kundendiversifikation deutlich ausgebaut.

Die IntReal konnte im vergangenen Geschäftsjahr bei den der KVG direkt zugeordneten Nettofondsvolumen eine der führenden Positionen beim Netto-Mittelaufkommen der durch den BVI gelisteten Immobilien-Spezialfondsanbieter mit rd. EUR 2,21 Mrd. behalten (Vj. EUR 1,64 Mrd.). Zusätzlich ist IntReal bei den Publikumsfonds um EUR 192,2 Mio. gewachsen. Bei den geschlossenen Fonds konnte IntReal ein Wachstum in Höhe von EUR 248,8 Mio. verzeichnen.

Nicht berücksichtigt sind hierbei die bereits investoreseitig getroffenen zusätzlichen Kapitalzusagen.

Das Gesamtvolumen der damit verbundenen Immobilienassets (Assets under Administration) bei den Partnerfonds beläuft sich so insgesamt auf EUR 22,7 Mrd. (Vorjahr EUR 18,6 Mrd.)

Nochmals gewachsen sind in 2020 die Volumina im Geschäftsbereich KVG-Service. Per Ende 2020 administriert die IntReal hier ein Volumen in Höhe von EUR 15,8 Mrd. (Vorjahr EUR 12,7 Mrd.).

Das Gesamtvolumen der durch IntReal administrierten Vermögenswerte wurde somit per Ende 2020 mit EUR 38,5 Mrd. nochmals deutlich ausgeweitet.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die Anzahl der Mitarbeiter, die Aufbauorganisation und Arbeitsabläufe sowie das Risikomanagement der Gesellschaft entsprechend dem gestiegenen Geschäftsvolumen sowie der internen Anforderungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben weiter ausgebaut bzw. mit der beispielsweise neuen Organisationseinheit Treasury sowie Teams in Luxemburg und Frankfurt umgebaut und ergänzt.

Der maßgebliche finanzielle Leistungsindikator ist der Jahresüberschuss. Der Jahresüberschuss wird für das Geschäftsjahr 2020 wie geplant auf Vorjahreshöhe ausgewiesen (TEUR 7.556 nach i. Vj. TEUR 7.532). 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 234 erhöht (i. Vj. 205).

3.Lage

a) Ertragslage

	2020	2019	Veränderung ggü. Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsertrag	48.069	40.183	7.886
Betriebsaufwand	36.223	28.880	7.343
Betriebsergebnis	11.846	11.303	543
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.290	3.771	519
Jahresüberschuss	7.556	7.532	24

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

Aufgrund gesteigener Verwaltungsaufwendungen ist das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Unter Berücksichtigung von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von TEUR 4.290 (i. Vj. TEUR 3.771) wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 7.556 (i. Vj. TEUR 7.532) erzielt.

Die erwarteten Ergebnisse der noch laufenden, jedoch weitgehend fortgeschrittenen, steuerlichen Betriebsprüfung für die Jahre 2013 bis 2020 sind - soweit sie die Gesellschaft betreffen - in den vorliegenden Zahlen berücksichtigt. Die Betriebsprüfung bezieht sich auch auf die Sondervermögen und Beteiligungsgesellschaften, woraus jedoch keine unmittelbaren Auswirkungen für die IntReal entstehen.

Der in der Höhe kaum veränderte Jahresüberschuss entspricht der Prognose des Lageberichts aus dem Vorjahr.

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit gesichert. Die KVG verfügt am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von TEUR 13.620.

c) Vermögenslage

Die Forderungen an Kreditinstitute betragen zum Geschäftsjahresultimo 2020 TEUR 13.620 (i. Vj. TEUR 13.245) und bestehen aus täglich fälligen Guthaben.



Die sonstigen Vermögensgegenstände sind per 31. Dezember 2020 um TEUR 705 auf TEUR 7.706 (i. Vj. TEUR 7.001) gestiegen und entfallen im Wesentlichen auf Forderungen gegen Investment vermögen in Höhe von TEUR 5.302 (i. Vj. TEUR 4.175).

Die Summe aus gezeichnetem Kapital und Rücklagen der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 11.401 (i. Vj. TEUR 8.450). Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns beläuft sich das gesamte Eigenkapital am Bilanzstichtag auf TEUR 11.438 (i. Vj. TEUR 8.482). Das Eigenkapital ist kurzfristig angelegt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten entfallen maßgeblich auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 5.100 (i. Vj.: TEUR 5.500) sowie Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 994 (i. Vj. TEUR 749).

Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 2.707 (i. Vj. TEUR 2.184).

Die Gesellschaft verwaltete bzw. betreute am 31. Dezember 2020 insgesamt 195 Investmentvermögen (einschließlich KVG-Servicemandate) mit mehr als 1.607 Immobilien und einem Fondsvermögen von EUR 38,5 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, die gesicherten und in den Folgejahren ergebnisrelevanten Transaktionen sowie das unverändert starke Marktinteresse an den Leistungen der Gesellschaft sollte auch in 2021 dazu führen, dass der Geschäftsumfang noch einmal deutlich zunimmt. Hinzu kommen, wie 2020, auch wachsende und neue Mandate im Geschäftsbereich KVG-Service sowie die Ausweitung der Luxemburger Aktivitäten. Neben dem über einen Kooperationspartner initiierten ersten Fondsprojekt gibt es weitere, fortgeschrittene Kundengespräche für die Administration von Luxemburger Fonds-Vehikeln.

Über alle Geschäftsbereiche konnten so bereits zu administrierende Immobilien und verschiedene neue Mandate gesichert werden. Eine Vielzahl weitere Partnerfonds und KVG-Service-Mandate befinden sich in finalen Abstimmungen bzw. in der Vertriebs- oder Entwicklungsphase mit Umsetzungszeitpunkten in 2021. Eine Fondsaufgabe erfolgt allerdings grundsätzlich erst nach einer erfolgreichen Einwerbung des initialen Investors.

Die Gesellschaft wird die personellen Kapazitäten deshalb konsequent weiter aufbauen und dem gestiegenen Geschäftsumfang anpassen.

Darüber hinaus sind auch 2021 weitere Investitionen in die IT über die IntReal Solutions GmbH (IRS) sowie die easol GmbH vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere zukunftsorientierte Investitionen in die wichtigen IT-Programmstandards (SAP HANA/ BISON ALPHA). Für die IntReal Legal Advisory sind keine besonderen Investitionen geplant. Bei den IntReal Beteiligungsgesellschaften stehen in 2021 die Etablierung der IntReal Luxembourg S.A. und der Aufbau des damit verbundenen Fondsgeschäfts ebenso wie der Ausbau des zukünftig immer relevanter werdenden Fondsanteilshandels bei den Spezial-AIF durch die Real Exchange AG im Fokus.

Durch das kontinuierliche Wachstum der zwischenzeitlich etablierten verwalteten Bestandsfonds und über gezielte Kundenansprachen bereits für 2021 geplante und in Umsetzung befindliche Erweiterung der Fondsangebote im Bereich der für Retailkunden konzipierten Fondsanlageprodukte kann auch in diesem Bereich mit einem signifikanten Wachstum und einer damit verbundenen positiven Investorendiversifikation im Jahr 2021 gerechnet werden.

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

Die IntReal hat die Möglichkeit, die Marktführerschaft in ihrem Bereich kontinuierlich auszubauen. Kleinere und mittlere Kapitalverwaltungsgesellschaften mit Ausrichtung auf Back Office Tätigkeiten sind voraussichtlich aufgrund steigender, regulatorischer Anforderungen in ihrem Wachstum, eventuell auch generell in der Fortsetzung der Geschäfte benachteiligt.

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 sind 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, u. a. in Verbindung mit der unverändert aktuellen und in Europa und anderen Teilen der Welt verschärften, globalen Corona-Virus Infektionswelle sowie der weiteren nationalen wie internationalen wirtschaftlichen und politischen 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.

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit aus. Die konkreten Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Geschäftstätigkeit der IntReal von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Unter Umständen werden Transaktionen nicht mehr durchgeführt.



Es könnte zur Abwertung bei den Verkehrswerten der Investmentvermögen kommen, was Einfluss auf die Höhe der Vergütungen zugunsten der IntReal hätte. Dies kann sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Möglicherweise können die Auswirkungen durch die derzeit laufende Impfung der Bevölkerung eingedämmt werden. Die Höhe der Auswirkungen können wir derzeit jedoch aufgrund der sich entwickelnden Virus-Mutanten und dem damit verbundenen hohen Grad an Unsicherheit trotzdem nicht abschätzen.

Es können sich operationelle Risiken ergeben, die sich z. B. aus dem Personalbereich (hoher Krankheitsstand) und ausbleibenden Erträgen (fehlende Transaktionsumsätze) ergeben. Unter Umständen werden prozessuale Risiken entstehen, die beispielsweise bei Nichtbeachtung von Organisationsanweisungen eintreten. Hierdurch können sich erhebliche finanzielle Risiken für die Gesellschaft ergeben.

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 Anstieg der Fondsvolumina und einen Jahresüberschuss auf dem Niveau des Geschäftsjahres. Vor dem Hintergrund der sich ausbreitenden Corona Pandemie sind jedoch wesentliche Planabweichungen nicht auszuschließen.

Hamburg, den 29. März 2021

**IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Andreas Ertle

Michael Schneider

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

	31.12.2020	31.12.2019
	Euro	Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	13.619.703,61	13.245.395,02
2. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	5.000,00	9.000,00
3. Beteiligungen	200.000,00	266.543,70
4. Anteile an verbundenen Unternehmen	430.029,60	525.529,60
5. Sachanlagen	167.917,09	154.899,85
6. Sonstige Vermögensgegenstände	7.705.774,98	7.001.413,94
7. Rechnungsabgrenzungsposten	257.504,24	311.413,28
Summe der Aktiva	22.385.929,52	21.514.195,39

Passivseite

	31.12.2020		31.12.2019	
	Euro		Euro	
1. Sonstige Verbindlichkeiten		7.193.074,30		7.107.999,53
2. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	646.979,79		3.077.351,83	
b) andere Rückstellungen	3.107.883,47	3.754.863,26	2.846.796,19	5.924.148,02
3. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00		1.000.000,00	
b) Kapitalrücklage	7.875.000,00		5.375.000,00	
c) Gewinnrücklagen				
ca) andere Gewinnrücklagen	2.525.000,00		2.075.000,00	
d) Bilanzgewinn	37.991,96	11.437.991,96	32.047,84	8.482.047,84
Summe der Passiva		22.385.929,52		21.514.195,39
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 118 (Vj.: 103)		17.450.252.453,14		14.569.687.155,45

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

Aufwendungen

	2020		2019	
	Euro		Euro	
1. Zinsaufwendungen		115.803,79		88.984,84
2. Provisionsaufwendungen		72.204,96		92.533,39
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	17.458.165,03		14.226.616,99	
ab) Soziale Abgaben	2.749.967,02	20.208.132,05	2.319.927,98	16.546.544,97
b) andere Verwaltungsaufwendungen	15.377.302,65	35.585.434,70		12.005.715,34
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen		34.387,50		145.767,55
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere		415.531,10		0,00



	2020	2019
	Euro	Euro
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.289.381,23	3.770.785,98
7. Sonstige Steuern	294,00	403,00
8. Jahresüberschuss	7.555.944,12	7.532.047,84
Summe der Aufwendungen	48.068.981,40	40.182.782,91

Erträge

	2020	2019
	Euro	Euro
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	300,00	275,00
2. Provisionserträge	47.665.414,46	39.969.885,27
3. Sonstige betriebliche Erträge	403.266,94	212.622,64
Summe der Erträge	48.068.981,40	40.182.782,91
1. Jahresüberschuss	7.555.944,12	7.532.047,84
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	32.047,84	0,00
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	450.000,00	0,00
a) in andere Gewinnrücklagen		
4. Vorabausschüttung	7.100.000,00	7.500.000,00
5. Bilanzgewinn	37.991,96	32.047,84

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 2020 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).

Forderungen an Kreditinstitute sind zum Nennwert bilanziert.

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

Beteiligungen und die Anteile an verbundenen Unternehmen werden zu Anschaffungskosten abzüglich vorzunehmender Wertberichtigungen angesetzt.

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen erfolgen linear im Rahmen der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis zu netto EUR 800 werden unmittelbar im Aufwand erfasst. Die voraussichtlichen Nutzungsdauern der Sachanlagen liegen zwischen 3 und 14 Jahren.

Sonstige 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.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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 13.620 (i.Vj.: TEUR 13.245).

Die Gesellschaft hält zum 31. Dezember 2020 Anteilscheine an nicht börsennotierten Immobilien-Spezial-Sondervermögen. Die Zusammensetzung dieses Posten ist in der Anlage Angabe zu Anteilen an Sondervermögen dargestellt, die diesem Anhang beigefügt ist.

Unter den Beteiligungen werden die Anteile an folgender Gesellschaft ausgewiesen:

Firma	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
		%	TEUR	TEUR
Real Exchange AG	Hamburg	20,0	489	-562

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

Firma	Sitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
		%	TEUR	TEUR
IntReal Solutions GmbH	Hamburg	100,0	302	97
IntReal Legal Advisory GmbH	Hamburg	100,0	170	23
IntReal Luxembourg S.A.	Luxemburg	100,0	139	13
easol GmbH	Hamburg	50,1	159	-275

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 Posten:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Forderungen an verwaltete Investmentvermögen	5.302	4.175
Forderungen an Dritte	1.514	1.035

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Forderungen an verbundene Unternehmen	750	1.651
Geleistete Kauttionen	121	117
Geleistete Anzahlungen	12	10
Sonstige Forderungen	7	23
	7.706	7.001

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vorausgezählte Kosten für das Geschäftsjahr 2020 in Höhe von TEUR 258 (i.Vj.: TEUR 311).

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Abweichungen zwischen den Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden in Handels- und Steuerbilanz, daher wurden keine aktiven oder passiven latenten Steuern angesetzt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten und betreffen folgende Posten:

	31.12.2020	31.12.2019
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	5.100	5.500
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	994	749
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	768	589
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuer	331	265
Sonstige Verbindlichkeiten	0	5
	7.193	7.108

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen die Vorabausschüttung von TEUR 5.100 (i.Vj.: TEUR 5.500).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 906 (i.Vj.: TEUR 634) Verbindlichkeiten gegenüber der IntReal Solutions GmbH, Hamburg. Der Betrag resultiert aus bezogenen IT-Leistungen.

Für erwartete Körperschaft- und Gewerbesteuern für die Jahre 2019 und 2020 bestehen Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 647 (i.Vj.: TEUR 3.077).

Die anderen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten von TEUR 2.708 (i.Vj.: TEUR 2.184), für Prüfungs- und Beratungskosten von TEUR 138 (i.Vj.: TEUR 108), für Kosten der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung TEUR 121 (i.Vj.: TEUR 185), für ausstehende Rechnungen von TEUR 119 (i.Vj.: TEUR 49) sowie für Aufwendungen für die Aufbewahrung von Unterlagen von TEUR 22 (i.Vj.: TEUR 22).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden TEUR 2.500 in die Kapitalrücklage der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH eingezahlt.

Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 werden 51% des Stammkapitals in Höhe von TEUR 510 von der Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH und 49% des Stammkapitals in Höhe von TEUR 490 von der Joachim Herz Stiftung gehalten.

Der Posten Eigenkapital hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2019	Zugang/Abgang	31.12.2020
Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00 €		1.000.000,00 €
Kapitalrücklage	5.375.000,00 €	2.500.000,00 €	7.875.000,00 €
Gewinnrücklagen	2.075.000,00 €	450.000,00 €	2.525.000,00 €
Jahresüberschuss		7.555.944,12 €	7.555.944,12 €

	31.12.2019	Zugang/Abgang	31.12.2020
Gewinnvortrag		32.047,84 €	32.047,84 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-450.000,00 €	-450.000,00 €
(Vorab-) Ausschüttung		-7.100.000,00 €	-7.100.000,00 €
Bilanzgewinn	32.047,84 €	5.944,12 €	37.991,96 €
Gesamtsumme	8.482.047,84 €		11.437.991,96 €

Durch Gesellschafterbeschluss vom 28. April 2020 wurde der Bilanzgewinn 2019 von EUR 32.047,84 auf neue Rechnung vorgetragen.

In 2020 wurde ein Jahresüberschuss von EUR 7.555.944,12 erzielt. Die Gesellschafter haben eine Vorabausschüttung mit Beschluss vom 29. Juli 2020 / 5. August 2020 von EUR 2.000.000,00 beschlossen. Ferner wurde nach dem Beschluss der Gesellschafter vom 30. Dezember 2020 eine Ausschüttung von EUR 5.100.000,00 beschlossen und EUR 450.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn 2020 von EUR 37.991,96 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Zinserträgen handelt es sich um Zinserträge aus den laufenden Konten.

Der Posten Zinsaufwendungen beinhaltet Zinsen auf Steuernachzahlungen TEUR 43 und Zinsen an verbundene Unternehmen TEUR 43.

Die Provisionserträge resultieren im Wesentlichen 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 Vermietung TEUR 262 und aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 127.

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

	2020	2019
	TEUR	TEUR
IT-Betrieb und Beratung	6.985	5.497
Miet- und Mietnebenkosten	1.955	1.450
Administrative Dienstleistungen	1.591	1.387
Sonstige Personalkosten	1.508	926
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	804	240
Fondsentwicklungskosten insbesondere Rechts- und Steuerberatung	697	540
Beiträge und Versicherungen	561	487
Zuschüsse	392	300
Prüfungs- und Beratungskosten	259	156
Reise- und Bewirtungskosten	104	344
Marketing und Werbekosten	87	291
Übrige Aufwendungen	434	388
	15.377	12.006

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insgesamt TEUR 4.289 (i.Vj.: TEUR 3.771). Davon betreffen TEUR 4.283 (i.Vj.: TEUR 3.774) das laufende Geschäftsjahr. 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 größer 5 Jahre TEUR
Geschäftsbesorgungsverträge mit verbundenen Unternehmen:			
IntReal Solutions GmbH	8.004	0	0
HIH Real Estate GmbH	880	0	0
IntReal Legal Advisory GmbH	902	0	0
Sonstige Verträge:			
Raummieten	2.140	8.315	12.095
Pkw-Leasing	24	22	0
Maschinenmiete	3	1	0
	11.953	8.338	12.095

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

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	38
Andere Bestätigungsleistungen	29
Steuerberatungsleistungen	15
Sonstige Leistungen	5
Gesamthonorar	87

c) Durchschnittliche Beschäftigtenzahl

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

	2020			2019		
	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt
Beschäftigte	102	132	234	84	121	205

d) Organe

Mitglieder der Geschäftsführung:

Dr. Detlef Mertens, Mitglied der Geschäftsführung (bis 11. September 2020)



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

Ulrich Müller

Stellvertretender Vorsitzender

Joachim Herz Stiftung

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen im Geschäftsjahr TEUR 989. Für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr TEUR 50 zurückgestellt.

e) Konzernabschluss

Die Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der VIGOR Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, einbezogen, der im Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Die Gesellschaft ist von der Erstellung eines eigenen Konzernabschlusses befreit.

VI. Angaben nach § 285 Nr. 33 HGB

Seit Januar 2020 breitet sich das Coronavirus weltweit aus. Die konkreten Auswirkungen der Verbreitung des Coronavirus auf die Weltwirtschaft sind noch nicht absehbar. In diesem Zuge kann die Geschäftstätigkeit der IntReal von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Unter Umständen werden Transaktionen nicht mehr durchgeführt. Es könnte zur Abwertung bei den Verkehrswerten der Investmentvermögen kommen, was Einfluss auf die Höhe der Vergütungen zuungunsten der IntReal hätte. Dies kann sich wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Möglicherweise können die Auswirkungen durch die derzeit laufende Impfung der Bevölkerung eingedämmt werden. Die Höhe der Auswirkungen kann derzeit jedoch aufgrund der sich entwickelnden Virus-Mutanten und dem damit verbundenen hohen Grad an Unsicherheit trotzdem nicht abgeschätzt werden.

Hamburg, den 29. März 2021

**IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Andreas Ertle

Michael Schneider

Angaben zu Anteilen an Sondervermögen (SV) gemäß § 285 Nr. 26 HGB:

Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	HMG Grundwerte Wohnen Plus III
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland



Kriterium	Angabe
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A2H9B18
Wert i. S. d. §§ 168, 278 KAGB der bisher abgerufenen Anteile bei IntReal KVG	1 TEUR
Differenz Marktwert zum Buchwert	0 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2020	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine
Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	Wertgrund Wohnen & Leben
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A2PRV09
Wert i. S. d. §§ 168, 278 KAGB der bisher abgerufenen Anteile bei IntReal KVG	1 TEUR
Differenz Marktwert zum Buchwert	0 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2020	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine
Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	Arbireo Spezial-AIF Lebensmittel-Einzelhandel 2
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000APRVB0
Wert i. S. d. §§ 168, 278 KAGB der bisher abgerufenen Anteile bei IntReal KVG	1 TEUR
Differenz Marktwert zum Buchwert	0 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2020	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine



Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	Arbireo Spezial-AIF: European Consumer Logistics
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A2PRVM7
Wert i. S. d. §§ 168, 278 KAGB der bisher abgerufenen Anteile bei IntReal KVG	1 TEUR
Differenz Marktwert zum Buchwert	0 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2020	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine
Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	ENGA Handelsimmobilienfonds Nr. 1
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A2PRVX4
Wert i. S. d. §§ 168, 278 KAGB der bisher abgerufenen Anteile bei IntReal KVG	1 TEUR
Differenz Marktwert zum Buchwert	0 EUR
Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2020	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2020
	1.1.2020	Zugänge	Abgänge	
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	525.529,60	105.480,00	0,00	631.009,60
Beteiligungen	266.543,70	148.007,40	0,00	414.551,10
Immaterielle Anlagewerte				



	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.1.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
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	225.470,59	39.197,28	0,00	264.667,87
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	8.207,46	8.207,46	0,00
	225.470,59	47.404,74	8.207,46	264.667,87
	1.258.605,50	300.892,14	8.207,46	1.551.290,18
	Abschreibungen			
	1.1.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	200.980,00	0,00	200.980,00
Beteiligungen	0,00	214.551,10	0,00	214.551,10
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	70.570,74	26.180,04	0,00	96.750,78
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	8.207,46	8.207,46	0,00
	70.570,74	34.387,50	8.207,46	96.750,78
	311.632,35	449.918,60	8.207,46	753.343,49
	Buchwerte			
		31.12.2020		31.12.2019
		EUR		EUR
Anteile an verbundenen Unternehmen		430.029,60		525.529,60
Beteiligungen		200.000,00		266.543,70
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00		0,00

	Buchwerte	
	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
Sachanlagen		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	167.917,09	154.899,85
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	0,00
	167.917,09	154.899,85
	797.946,69	946.973,15

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen.

Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.



Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter-falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 31. März 2021

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Daniel Griesbeck, Wirtschaftsprüfer
Holger Walter Schmidt, Wirtschaftsprüfer



Beschluss der Gesellschafter der

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Gesellschafterbeschluss

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH und die Joachim Herz Stiftung sind die alleinigen Gesellschafter der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 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 2020 sowie der Lagebericht werden festgestellt.
2. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung werden für das Geschäftsjahr 2020 entlastet.
3. Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 7.555.944,12 EUR wurden Vorabauschüttungen an die Gesellschafter in Höhe von 2.000.000,00 EUR und in Höhe von 5.100.000,00 EUR geleistet. Ferner wurde ein Betrag in Höhe von 450.000,00 EUR den Gewinnrücklagen zugewiesen. Der Restbetrag in Höhe von 5.944,12 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Die Gewinnrücklagen in Höhe von 2.525.000,00 EUR werden vollständig den Kapitalrücklagen zugewiesen.
5. Zum Abschlussprüfer der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2021 wird die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt.

Hamburg, 12. April 2021

Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH

Joachim Herz Stiftung