



IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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.

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 sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen und kundenspezifischen Anforderungen für die Auflage und Administration von Immobilienfonds sind ausschlaggebend für die Implementierung neuer Serviceleistungen. Im Jahr 2021 wurden u.a. die Voraussetzungen zu den ab 2021 relevanten ESG-Kriterien und Umsetzungsvorgaben für Kapitalverwaltungsgesellschaften, Immobilienmanager und Investoren, ebenso wie die damit verbundenen Produktentwicklungen geschaffen. So wurden Ende 2021 bereits die ersten Fonds erfolgreich auf den Vertrieb nach Artikel Art. 8 und Art. 9 nach der Offenlegungsverordnung umgestellt.

In 2021 hat die IntReal die Stelle einer ESG-Beauftragten geschaffen, um der grundsätzlich hohen Bedeutung des Themas und der daraus resultierenden Vielzahl neuer regulatorischer Vorschriften gerecht werden zu können.

Um der wachsenden Nachfrage nach Luxemburger Anlagevehikeln und Serviceleistungen gerecht zu werden, wurde bereits im Jahr 2017 die IntReal Luxembourg S.A. gegründet. Die Gesellschaft bietet ebenfalls die Geschäftsbereiche Partnerfonds (AIFM-Mandate) und KVG-Services (Zentralverwalter) an. Im April 2021 wurde der Gesellschaft die Lizenz als Alternativer Investment Fund Manager (AIFM) und Zentralverwalter nach Luxemburger kapitalrechtlichen Vorgaben von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) erteilt, sodass die Geschäftstätigkeit aufgenommen und die ersten umfangreichen Mandate gewonnen wurden. Der damit verbundene und erforderliche Aufbau der personellen und organisatorischen Strukturen vor Ort wurde weiter vorangetrieben.

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 (Kapitalverwaltungs-) Gesellschaften beabsichtigt, um so eine breite und akzeptierte, neutrale Plattform nachhaltig zu etablieren. Als weiterer Gesellschafter konnte im Jahr 2020 die REAL I.S., München, eingebunden werden.

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.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Marktumfeld



Auf Grund des unverändert niedrigen Zinsumfelds, vielfach fehlender alternativer Rendite-Anlagemöglichkeiten 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 auch in 2021 weiter zu krisenresilienten Assetklassen wie beispielsweise Wohnen, Logistik und Lebensmittel-Einzelhandel verschoben. Trotz der 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 Nachfragesteigerung 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 lediglich 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 zunehmendem Interesse insbesondere der institutionellen Investoren erfreut. Mit dem in 2021 in Kraft getretenen 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 31.12.2021 veröffentlichten Zahlen der Branche spiegeln diese Entwicklungen entsprechend wider und weisen ebenfalls Rekordwerte aus.

Die BVI Markterhebung 2021 für offene Immobilien-Publikumsfonds weist mit einem Nettogesamtvolumen von insgesamt rd. EUR 125,2 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: 31.12.2021) bei über EUR 135,4 Mrd., in dem IntReal mit einem verwalteten Nettofondsvermögen in Höhe von rd. EUR 18,7 Mrd. als führender Anbieter (exklusiv ausgewiesene Luxemburger Fonds) positioniert ist.

Im aktuellen und auch für das Jahr 2022 insgesamt 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 hochwertigen 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 Fondsaufgaben 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 2022 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 eine Behauptung der Marktführerschaft für Immobilienfonds in Deutschland in Bezug auf die Marktanteile gem. der BVI-Statistik, die Auflage weiterer regulierter Immobilieninvestmentprodukte als Partnerfonds mit bestehenden und neuen Kunden konsequent verfolgt. Die marktführende Position in Deutschland konnte im Geschäftsjahr behauptet werden. Auch wenn coronabedingt teilweise deutliche Verschiebungen von ursprünglich geplanten unterjährigen Zielterminen zu verzeichnen waren, konnte bis zum Ende des Jahres die gesetzte Zielvorgabe eines deutlichen Anstiegs des Geschäftsvolumens mit einem Anstieg der Assets unter Administration um EUR 12,7 Mrd. auf EUR 51,2 Mrd. (Vj. EUR 38,5 Mrd.) erreicht bzw. übertroffen werden. Neben neuer Mandate zur Auflage und Administration von offenen Immobilien-Spezial-AIF (Alternative Investment Fonds) 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. Die Anzahl der verwalteten Investmentvermögen beträgt zum Jahresende 145 (Vorjahr 118). 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 3,16 Mrd. behalten (Vorjahr EUR 2,21 Mrd.). Zusätzlich ist IntReal bei den Publikumsfonds um EUR 450,9 Mio. gewachsen. Bei den geschlossenen Immobilien Publikums- und Spezialfonds konnte IntReal ein Wachstum in Höhe von EUR 325,1 Mio. verzeichnen.

Nicht berücksichtigt sind hierbei die bereits investorensseitig getroffenen zusätzlichen Kapitalzusagen.

Das Gesamtvolumen der damit verwalteten Nettofondsvermögen (Net Asset Value) bei den Partnerfonds beläuft sich so insgesamt auf EUR 21,6 Mrd. (Vorjahr EUR 17,5 Mrd.)

Nochmals gewachsen sind in 2021 die Volumina im Geschäftsbereich KVG-Service. Per Ende 2021 administriert die IntReal hier Nettofondsvermögen in Höhe von EUR 8,0 Mrd. (Vorjahr EUR 4,6 Mrd.).

Das Gesamtvolumen der durch IntReal verwalteten Nettofondsvermögen wurde somit per Ende 2021 mit EUR 29,6 Mrd. (Vorjahr EUR 22,1 Mrd.) nochmals deutlich ausgeweitet.

Im Geschäftsjahr 2021 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. durch die Aufstockung der Teams in Luxemburg und Frankfurt.

Der maßgebliche finanzielle Leistungsindikator ist der Jahresüberschuss. Der Jahresüberschuss wird für das Geschäftsjahr 2021 wie geplant erreicht (TEUR 10.954 nach im Vorjahr TEUR 7.556). Die Ergebnisse der Gewinn- und Verlustrechnung werden zur Steuerung des Unternehmens herangezogen. Ferner wird die Gesellschaft auch über die Gesamtkostenquote gesteuert, die die Personal- und Sachkosten nebst lfd. Abschreibungen in das Verhältnis zum Umsatz setzt. Im Berichtsjahr hat sich diese Quote mit 71,1% gegenüber dem Vorjahr mit 74,8% verbessert.

Abschließend wird festgehalten, dass der Verlauf des Geschäftsjahres die Prognose aus dem Lagebericht 2020 übertrifft.

Die Gesellschaft hält die internen Strukturen entsprechend dem Geschäftsumfang vor. Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter(-innen) hat sich deutlich auf 290 erhöht (Vorjahr 234).

3. Lage

a) Ertragslage

	2021	2020	Veränderung ggü. Vorjahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Betriebsertrag	59.006	48.069	10.937
Betriebsaufwand	42.057	36.223	5.834
Betriebsergebnis	16.949	11.846	5.103
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.995	4.290	1.705
Jahresüberschuss	10.954	7.556	3.398

Der Betriebsertrag liegt mit einer Steigerung von 22,8% deutlich über dem des Vorjahres. Grund hierfür sind vor allem die stark gestiegenen Fondsvolumina, die zu höheren laufenden Verwaltungsvergütungen führten.

Der Betriebsaufwand stieg um 16,1% gegenüber dem Vorjahr und damit geringer als der Betriebsertrag. Insofern ist das Betriebsergebnis aufgrund der verbesserten Ertragssituation 43,1% höher gegenüber dem Vorjahr ausgefallen.

Unter Berücksichtigung von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von TEUR 5.995 (i. Vj. TEUR 4.290) wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 10.954 (Vorjahr TEUR 7.556) erzielt.

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

Die Ertragslage der Gesellschaft ist als gut zu bezeichnen.

b) Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit gesichert. Die KVG verfügt am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von TEUR 18.545 (Vorjahr TEUR 13.620). Die sonstigen Verbindlichkeiten entfallen maßgeblich auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 7.700 (Vorjahr: TEUR 5.100) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 519 (Vorjahr TEUR 768). Die Verbindlichkeiten werden durch liquide Mittel mit einem Überhang in Höhe von TEUR 9.792 abgedeckt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 7.925 und die sonstigen Aktivpositionen (mit Ausnahme der Forderungen an Kreditinstitute) in Höhe von TEUR 1.739 - zusammen TEUR 9.664 - werden durch das vorhandene Eigenkapital finanziert. So beträgt die Summe aus gezeichnetem Kapital und Rücklagen der Gesellschaft zum Bilanzstichtag TEUR 12.150 (Vorjahr TEUR 11.400). Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns beläuft sich das gesamte Eigenkapital am Bilanzstichtag auf TEUR 12.192 (Vorjahr TEUR 11.438). Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 3.547 (Vorjahr TEUR 2.707).



c) Vermögenslage

Die Forderungen an Kreditinstitute betragen zum Geschäftsjahresresultimo 2021 TEUR 18.545 (Vorjahr TEUR 13.620) und bestehen aus täglich fälligen Guthaben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind per 31. Dezember 2021 um TEUR 770 auf TEUR 8.476 (Vorjahr TEUR 7.706) gestiegen und entfallen im Wesentlichen auf Forderungen gegen Investmentvermögen in Höhe von TEUR 5.118 (Vorjahr TEUR 5.302).

Die Gesellschaft verwaltete bzw. betreute am 31. Dezember 2021 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.

Anhand dieser Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kann nicht auf die zukünftige Lage der Gesellschaft geschlossen werden.

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 2022 dazu führen, dass der Geschäftsumfang noch einmal deutlich zunimmt. Hinzu kommen, wie 2021, 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 2022. 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 2022 weitere Investitionen in die IT über die IntReal Solutions GmbH (IRS) 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 2022 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 2022 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 2022 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 investmentrechtlichen Rahmenbedingungen sowie von den Immobilien- und Kapitalmärkten. Wesentliche Risiken im Sinne fallender Provisionserträge können durch den Krieg in der Ukraine seit dem 24. Februar 2022 für Deutschland, Europa und die Welt ergeben, die sich ggf. zunächst auf die Versorgung mit Rohstoffen, Gütern, Produkten und Dienstleistungen sowie auf Schwankungen an Devisenmärkten beziehen. Es kann ferner zu weltweiten Turbulenzen an den Finanzmärkten kommen und sich dadurch die Konjunktur abschwächen. Die wirtschaftliche Situation der Kunden und die Nachfrage nach den Dienstleistungen der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften können negativ beeinflusst werden. Daraus können erhebliche Umsatz- und Ergebnisrisiken entstehen. Dies kann sich auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

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 deutlichen Anstieg der Fondsvolumina und einen auf etwa TEUR 13.500 erhöhten Jahresüberschuss. Die Gesamtkostenquote wird nochmals leicht verbessert mit 70,3% prognostiziert. Vor dem Hintergrund der Marktrisiken sind jedoch wesentliche Planabweichungen nicht auszuschließen.

Hamburg, den 30. März 2022

**IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Andreas Ertle

Michael Schneider

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	18.544.757,60	13.619.703,61
2. Forderungen an Kunden	550.165,60	0,00
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	7.000,00	5.000,00
4. Beteiligungen	1,00	200.000,00
5. Anteile an verbundenen Unternehmen	775.030,60	430.029,60
6. Sachanlagen	179.976,08	167.917,09
7. Sonstige Vermögensgegenstände	7.925.354,37	7.705.774,98
8. Rechnungsabgrenzungsposten	226.563,28	257.504,24
Summe der Aktiva	28.208.848,53	22.385.929,52

Passivseite

	31.12.2021	31.12.2020
	Euro	Euro
1. Sonstige Verbindlichkeiten		8.752.300,91
		7.193.074,30
2. Rückstellungen		
a) Steuerrückstellungen	2.846.612,91	646.979,79

	31.12.2021		31.12.2020	
	Euro		Euro	
b) andere Rückstellungen	4.417.794,79	7.264.407,70	3.107.883,47	3.754.863,26
3. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00		1.000.000,00	
b) Kapitalrücklage	8.375.000,00		7.875.000,00	
c) Gewinnrücklagen				
ca) andere Gewinnrücklagen	2.775.000,00		2.525.000,00	
d) Bilanzgewinn	42.139,92	12.192.139,92	37.991,96	11.437.991,96
Summe der Passiva		28.208.848,53		22.385.929,52
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen: 145 (Vj.: 118)		21.601.560.051,18		17.450.252.453,14

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Aufwendungen

	2021		2020	
	Euro		Euro	
1. Zinsaufwendungen		49.880,50		115.803,79
2. Provisionsaufwendungen		107.814,60		72.204,96
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	20.835.232,90		17.458.165,03	
ab) Soziale Abgaben	3.370.110,50	24.205.343,40	2.749.967,02	20.208.132,05
b) andere Verwaltungsaufwendungen		15.933.878,92		40.139.222,32
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen				200.244,80
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführung zu Rückstellungen im Kreditgeschäft				2.371,91
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere				557.742,50
				0,00
				415.531,10



	2021	2020
	Euro	Euro
7. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.000.000,00	0,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.994.312,64	4.289.381,23
9. Sonstige Steuern	240,00	294,00
10. Jahresüberschuss	10.954.147,96	7.555.944,12
Summe der Aufwendungen	59.005.977,23	48.068.981,40

Erträge

	2021	2020
	Euro	Euro
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	-65.998,16	300,00
2. Provisionserträge	58.729.340,20	47.665.414,46
3. Sonstige betriebliche Erträge	342.635,19	403.266,94
Summe der Erträge	59.005.977,23	48.068.981,40
1. Jahresüberschuss	10.954.147,96	7.555.944,12
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	37.991,96	32.047,84
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	250.000,00	450.000,00
a) in andere Gewinnrücklagen		
4. Vorabausschüttung	10.700.000,00	7.100.000,00
5. Bilanzgewinn	42.139,92	37.991,96

Erträge

	2021	2020
	Euro	Euro
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	-65.998,16	300,00
2. Provisionserträge	58.729.340,20	47.665.414,46
3. Sonstige betriebliche Erträge	342.635,19	403.266,94
Summe der Erträge	59.005.977,23	48.068.981,40
1. Jahresüberschuss	10.954.147,96	7.555.944,12
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	37.991,96	32.047,84
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	250.000,00	450.000,00

	2021	2020
	Euro	Euro
a) in andere Gewinnrücklagen		
4. Vorabausschüttung	10.700.000,00	7.100.000,00
5. Bilanzgewinn	42.139,92	37.991,96

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 2021 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 sowie Forderungen an Kunden 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 zum Nennwert 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 18.545 (i. Vj.: TEUR 13.620).

Forderungen an Kunden in Höhe von TEUR 550 (i. Vj.: TEUR 0) betreffen Forderungen an Investmentkommanditgesellschaften. Die Forderungen an Investmentkommanditgesellschaften werden erstmals unter den Forderungen an Kunden ausgewiesen. Im Vorjahr wurden Forderungen an Investmentkommanditgesellschaften in Höhe von TEUR 476 unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2021 im Posten Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere Anteilscheine an nicht börsennotierten Immobilien-Spezial-Sondervermögen aus. Die Zusammensetzung dieses Posten ist in der Anlage Angabe zu Anteilen an Sondervermögen dargestellt, die diesem Anhang beigelegt ist.

Unter den Beteiligungen werden die Anteile an folgender Gesellschaft ausgewiesen:

Firma	Sitz	Beteiligungsquote %	Eigenkapital 31.12.2021	Jahresergebnis 2021
			TEUR	TEUR
Real Exchange AG ¹	Hamburg	20,0	637	-602

¹ vorläufiger Jahresabschluss zum 31.12.2021

Der Wertansatz der Aktien der Real Exchange AG wurde im Berichtsjahr vollständig wertberichtigt.

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

Firma	Sitz	Beteiligungsquote %	Eigenkapital 31.12.2021	Jahresergebnis 2021
			TEUR	TEUR
IntReal Solutions GmbH ¹	Hamburg	100,0	446	144
IntReal Legal Advisory GmbH ¹	Hamburg	100,0	207	38
IntReal Luxembourg S.A. ¹	Luxemburg	100,0	664	25
easol GmbH ¹	Hamburg	50,1	176	-36

¹ vorläufiger Jahresabschluss zum 31.12.2021

Der Wertansatz der Geschäftsanteile der easol GmbH wurde im Berichtsjahr vollständig wertberichtigt.

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

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

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Forderungen an verwaltete Investmentvermögen	4.568	5.302
Forderungen an Dritte	1.727	1.514
Forderungen an verbundene Unternehmen	1.454	750
Geleistete Kautionen	118	121
Geleistete Anzahlungen	57	12
Sonstige Forderungen	0	7
	7.925	7.706

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vorausgezählte Kosten für das Geschäftsjahr 2021 in Höhe von TEUR 227 (i.Vj.: TEUR 258).

Für die sich ergebende Steuerentlastung wird das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 und 4 HGB in Anspruch genommen und keine aktive latente Steuer angesetzt. Die aktiven latenten Steuern resultieren aus der Wertberichtigung der Real Exchange AG sowie der easol GmbH.

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



	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	7.700	5.100
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	519	768
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	176	994
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuern	355	331
Sonstige Verbindlichkeiten	3	0
	8.753	7.193

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen die Vorabausschüttung von TEUR 7.700 (i.Vj.: TEUR 5.100).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 146 (i.Vj.: TEUR 906) Verbindlichkeiten gegenüber der IntReal Solutions GmbH, Hamburg. Der Betrag resultiert aus bezogenen IT-Leistungen.

Für erwartete Körperschaft- und Gewerbesteuern für die Jahre 2020 und 2021 bestehen Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 2.847 (i.Vj.: TEUR 647).

Die anderen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten von TEUR 3.547 (i.Vj.: TEUR 2.708), für ausstehende Rechnungen und Beiträge von TEUR 530 (i.Vj.: TEUR 119), für Kosten der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung TEUR 232 (i.Vj.: TEUR 121), für Prüfungs- und Beratungskosten von TEUR 86 (i.Vj.: TEUR 138), sowie für Aufwendungen für die Aufbewahrung von Unterlagen von TEUR 22 (i.Vj.: TEUR 22).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden TEUR 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 2021 werden 51% des Stammkapitals in Höhe von TEUR 510 von der 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:

	31.12.2020	Zu-/Abgang	31.12.2021
	Euro	Euro	Euro
Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00		1.000.000,00
Kapitalrücklage	7.875.000,00	500.000,00	8.375.000,00
Gewinnrücklagen	2.525.000,00	250.000,00	2.775.000,00
Jahresüberschuss		10.954.147,96	10.954.147,96
Gewinnvortrag		37.991,96	37.991,96
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-250.000,00	-250.000,00
(Vorab-) Ausschüttung		-10.700.000,00	-10.700.000,00
Bilanzgewinn	37.991,96	4.147,96	42.139,92
Gesamtsumme	11.437.991,96		12.192.139,92

Durch Gesellschafterbeschluss vom 12. April 2021 wurde der Bilanzgewinn 2020 von EUR 37.991,96 auf neue Rechnung vorgetragen.

In 2021 wurde ein Jahresüberschuss von EUR 10.954.147,96 erzielt. Die Gesellschafter haben eine Vorabausschüttung mit Beschluss vom 5./6. Juli 2021 von EUR 3.000.000,00 beschlossen. Ferner wurde nach dem Beschluss der Gesellschafter vom 30. Dezember 2021 eine Ausschüttung von EUR 7.700.000,00 beschlossen und EUR 250.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn 2021 von EUR 42.139,92 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung



Bei den Zinserträgen handelt es sich um negative Zinserträge aus den laufenden Konten TEUR - 68 und Steuererstattungen TEUR 2.

Der Posten Zinsaufwendungen beinhaltet Zinsen auf Steuernachzahlungen TEUR 10 und Zinsen an verbundene Unternehmen TEUR 40.

Die Provisionserträge von TEUR 58.729 betreffen im Wesentlichen die Verwaltungsgebühren aus der Fondsverwaltung (TEUR 40.644), Fondsadministrationsgebühren (TEUR 11.731) und Transaktionsgebühren (TEUR 5.512).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Vermietung TEUR 213 und aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 115.

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

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
IT-Betrieb und Beratung	8.193	6.985
Miet- und Mietnebenkosten	1.973	1.955
Administrative Dienstleistungen	1.818	1.591
Sonstige Personalkosten	1.142	1.508
Zuschüsse	0	392
Beiträge und Versicherungen	747	561
Fondsentwicklungskosten insbesondere Rechts- und Steuerberatung	699	697
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	365	804
Marketing und Werbekosten	211	87
Prüfungs- und Beratungskosten	162	259
Reise- und Bewirtungskosten	78	104
Übrige Aufwendungen	545	434
	15.934	15.377

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme von TEUR 1.000 sind für den Aufbau sowie der Etablierung der IntReal Luxembourg S.A. angefallen.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen insgesamt TEUR 5.994 (i.Vj.: TEUR 4.289). Davon betreffen TEUR 6.037 (i.Vj.: TEUR 4.283) das laufende Geschäftsjahr. Für Vorjahre wurden TEUR 43 (i.Vj.: TEUR 0) zurückerstattet. 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	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit größer 5 Jahre
	TEUR	TEUR	TEUR
Geschäftsbesorgungsverträge mit verbundenen Unternehmen:			
IntReal Solutions GmbH	8.494	0	0
HIH Real Estate GmbH	967	0	0
IntReal Legal Advisory GmbH	902	0	0

	Restlaufzeit bis ein Jahr TEUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre TEUR	Restlaufzeit größer 5 Jahre TEUR
Sonstige Verträge:			
Raummieten	2.155	7.736	10.666
Pkw-Leasing	14	8	0
Maschinenmiete	5	8	0
	12.536	7.752	10.666

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

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	38
Andere Bestätigungsleistungen	37
Steuerberatungsleistungen	1
Gesamthonorar	76

c) Durchschnittliche Beschäftigtenzahl

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

	2021			2020		
	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt
Beschäftigte	126	164	290	102	132	234

d) Organe

Mitglieder der Geschäftsführung:

Michael Schneider, Mitglied der Geschäftsführung

Andreas Ertle, Mitglied der Geschäftsführung

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Erik Marienfeldt

Vorsitzender

Geschäftsführer der

HIH Real Estate GmbH

Ulrich Müller

Stellvertretender Vorsitzender

Joachim Herz Stiftung



Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz
Professor für Rechnungswesen und Finanzierung
Euro-FA Europäische Fernhochschule Hamburg

Bezüglich der Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wurde die Schutzklausel gemäß § 286 Abs. 4 HGB in Anspruch genommen. Für die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr TEUR 50 abgerechnet.

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

Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine seit dem 24. Februar 2022 können sich für Deutschland, Europa und die Welt erhebliche Auswirkungen ergeben, die sich zunächst auf die Versorgung mit Rohstoffen, Gütern, Produkten und Dienstleistung sowie auf Schwankungen an Devisenmärkten beziehen. Es kann ferner zu weltweiten Turbulenzen an den Finanzmärkten kommen und sich dadurch die Konjunktur abschwächen. Die wirtschaftliche Situation der Kunden und die Nachfrage nach den Dienstleistungen der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften können negativ beeinflusst werden. Daraus können erhebliche Umsatz- und Ergebnisrisiken entstehen. Dies kann sich auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Hamburg, den 30. März 2022

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	EP SIENNA IM European Broken Core Office Fund
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A2PRVL9
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 2021	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2021	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine
Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	Logistics Austria Plus Fund I
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland



Kriterium	Angabe
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A2PRV41
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 2021	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2021	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine
Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	Montano Public Sector Fund I
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A2QGK46
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 2021	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2021	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine
Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	LIP Real Estate Investment Fund - Logistics Germany IV
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A2QGK87
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 2021	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2021	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine



Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	Kingstone Living & Care I
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A2QGLK3
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 2021	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2021	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine
Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	LBBW AM Immobilien Fund of Funds
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A3CPJN0
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 2021	Keine
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2021	Keine
Gründe für unterbliebene Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB	Entfällt
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine
Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	Garbe European Residential Fund
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A3CPJS9
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 2021	Keine



Kriterium	Angabe
Abschreibung gem. § 253 Abs. 3 S. 6 HGB im Geschäftsjahr 2021	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 2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR
Beteiligungen	414.551,10	150.004,50	0,00	564.555,60
Anteile an verbundenen Unternehmen	631.009,60	552.740,00	0,00	1.183.749,60
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	264.667,87	44.111,86	0,00	308.779,73
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	168.191,93	168.191,93	0,00
	264.667,87	212.303,79	168.191,93	308.779,73
	1.551.290,18	915.048,29	168.191,93	2.298.146,54
	Abschreibungen			
	1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2021 EUR
Beteiligungen	214.551,10	350.003,50	0,00	564.554,60
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.980,00	207.739,00	0,00	408.719,00
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	96.750,78	32.052,87	0,00	128.803,65
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	168.191,93	168.191,93	0,00



	Abschreibungen			31.12.2021 EUR
	1.1.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
	96.750,78	200.244,80	168.191,93	128.803,65
	753.343,49	757.987,30	168.191,93	1.343.138,86
Buchwerte				31.12.2020 EUR
				31.12.2021 EUR
Beteiligungen			1,00	200.000,00
Anteile an verbundenen Unternehmen			775.030,60	430.029,60
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			0,00	0,00
Sachanlagen				
Betriebs- und Geschäftsausstattung			179.976,08	167.917,09
Geringwertige Wirtschaftsgüter			0,00	0,00
			179.976,08	167.917,09
			955.007,68	797.946,69

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 30. März 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Daniel Griesbeck, Wirtschaftsprüfer

Holger Walter Schmidt, Wirtschaftsprüfer

Gesellschafterbeschluss

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die unterzeichnenden Gesellschaften sind alleinige Gesellschafter der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 108068 eingetragenen Gesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft, Hamburg.

Unter Verzicht auf die Einhaltung aller Frist- und Formvorschriften für die Einberufung und Abhaltung einer Gesellschafterversammlung wird hiermit eine Gesellschafterversammlung abgehalten und folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der von der Geschäftsführung aufgestellte sowie vom Aufsichtsrat gebilligte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 sowie der Lagebericht werden festgestellt.
2. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung werden für das Geschäftsjahr 2021 entlastet.
3. Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 10.954.147,96 EUR wurden bereits Vorabausschüttungen an die Gesellschafter in Höhe von insgesamt 10.700.000,00 EUR geleistet. Ferner wurde ein Betrag in Höhe von 250.000,00 EUR den Gewinnrücklagen zugewiesen. Der Restbetrag in Höhe von 4.147,96 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Die Geschäftsführung wird von den Gesellschaftern ermächtigt, PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu bestellen.

Beschlussfassung

Hamburg, 5. April 2022

HIH-Invest Real Estate GmbH

Hamburg, 5. April 2022

Joachim Herz Stiftung