

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

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- sowie Investorenseite interessenkonfliktfreies Geschäftsmodell. Dieses stellt 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 Best-Practice-Beratung. Im Jahr 2022 wurden erstmals Best-Practice-Erfahrungen - auch über die verschiedenen IT-Dienstleistungen hinaus - aus der langjährigen Tätigkeit der IntReal von der IntReal Solutions als Beratungstätigkeit externe Kunden angeboten. Diese Tätigkeit soll zukünftig in einem eigenem Geschäftsfeld weiter auf- und ausgebaut werden. Dazu soll die Expertise der IntReal rund um die verschiedenen Aufgabenfelder der Fondsadministration genutzt werden. Die Beratung soll Real Assets, schwerpunktmäßig im Bereich regulierte Immobilienanlageprodukte, Risikomanagement, ESG, Compliance sowie Prozessmanagement umfassen.

Die sich ändernden rechtlichen Rahmenbedingungen und kundenspezifischen Anforderungen für die Auflage und Administration von Immobilienfonds sind ausschlaggebend für die Implementierung neuer Serviceleistungen und die Weiterentwicklung der IntReal. Im Jahr 2022 wurde daher die Abteilung Organisationsentwicklung neu geschaffen, die sich im Wesentlichen mit der Optimierung und Weiterentwicklung der Prozesse und Produkte der IntReal beschäftigt. Des Weiteren wurden die bereits im Vorjahr geschaffenen Strukturen im Bereich ESG weiter ausgebaut.

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. Im Jahr 2022 wurde der Aufbau der personellen und organisatorischen Strukturen vor Ort weiter vorangetrieben.

B. Wirtschaftsbericht



1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

a) Marktumfeld

Durch die Folgen der Corona-Pandemie und den Ausbruch des Ukraine-Kriegs hat sich ein breiter Inflationsdruck aufgebaut, der neben Energie insbesondere auch Lebensmittel, jedoch auch Baumaterial stark verteuert hat. Die Erwartung von längerfristig erhöhten Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank dazu veranlasst, die Leitzinsen im Jahr 2022 deutlich zu erhöhen. In diesem Zuge sind auch die Kapitalmarktrenditen stark angestiegen und haben auf Investorensseite sektorübergreifend zu einem Rückgang bei der Immobilienfondsnachfrage geführt. Dadurch liegen die Transaktionsvolumina im Jahr 2022 unter dem Vorjahresniveau verbunden mit einsetzenden Preisanpassungsprozess auf den Immobilienmärkten. Auf der Vermietungsseite konnten die Spitzenmieten für Objekte in sehr guten Lagen mit einer modernen Flächen- und Objektqualität sowie hohen Nachhaltigkeitsstandards zulegen. Bei Bestandsmietverträgen - insbesondere im gewerblichen Bereich - führen die Indexierung der Mietverträge an die Inflationsrate zu deutlich steigenden Cash-Flows. Auf Grund der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten ist ein Rückgang der Bau- sowie Projektentwicklungstätigkeit und damit des Flächenzuwachses zu erwarten, was zu einer Stabilisierung sowohl der Immobilien- als auch der Vermietungsmärkte beitragen dürfte und gerade in den Wohnungsmärkten mit einem wachsenden Nachfrageüberhang zu steigenden Mieten führt.

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, auch wieder verstärkt im Interesse ausländischer Investoren stehen, 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 mit niedrigen Fremdfinanzierungsquoten bzw. hohem Eigenkapitalanteil 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 auch als Einbringungsfondslösungen für die Wandlung von direkt gehaltenen Immobilien zu indirekten Investments erfreut.

Die durch den Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI) per 31.12.2022 veröffentlichten Zahlen der Branche spiegeln diese Entwicklungen entsprechend wider und weisen ebenfalls Rekordwerte aus.

Die BVI Markterhebung 2022 für offene Immobilien-Publikumsfonds weist mit einem Nettogesamtvolumen von insgesamt rd. EUR 131,1 Mrd. ein sehr erfreuliches Niveau aus. Hier ist IntReal sowohl im Bereich der Partnerfonds sowie mit KVG-Services-Mandaten gelistet.

Das Nettofondsvermögen der im BVI vertretenen deutschen offenen Immobilien-Spezialfonds liegt inzwischen (Stand: 31.12.2022) bei über EUR 156,0 Mrd., in dem IntReal mit einem verwalteten Nettofondsvermögen in Höhe von rd. EUR 22,2 Mrd. als führender Anbieter (exklusiv ausgewiesene Luxemburger Fonds) positioniert ist.

Im Jahr 2022 war das Interesse an indirekten Immobilienanlagen bei allen relevanten Anlegergruppen bis Mitte des Berichtsjahres unverändert hoch. Seitdem und insbesondere im vierten Quartal 2022 waren wegen des Zinsanstiegs und der damit einhergehenden Verunsicherung am Markt deutlich geringere Umsätze im Transaktionsbereich des Immobilienmarktes festzustellen. Der Nachfrageschwerpunkt lag dabei, 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 Logistikkimmobilien. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der regionale Schwerpunkt wieder in Deutschland, welches damit das nach wie vor favorisierte Investitionsland vieler Anleger war. Ergänzend zu den Investitionen in Deutschland werden jedoch zunehmend ausgewählte internationale Investitionsmöglichkeiten nachgefragt und geprüft sowie in den Anlagebedingungen bei neuen Fondsaufgaben berücksichtigt. Das Zinsniveau für Anlagealternativen ist seit Mitte 2022 deutlich gestiegen. Damit stellen Anlagealternativen im Gegensatz zu den vorausgegangenen Jahren nunmehr wieder eine stärkere Konkurrenz zu den Immobilieninvestitionen dar.

Auch durch günstige Fremdwährungskurse zum Euro wird erwartet, dass die ausländischen Investoren die aktuellen Preisanpassungsprozesse genau beobachten, um die bereits eingesammelten, internationalen Anlegergelder bei als angemessenen beurteilten Einstandsrenditen in Deutschland bzw. ausgewählten Euro-Ländern zu investieren. Als Investmentportal wird erwartungsgemäß der etablierte Investmentstandort Luxemburg präferiert. Hier konnte INTREAL über die INTREAL Lux mit den notwendigen Lizenzen im vorangegangenen Jahr erste AIFM- sowie Zentralverwaltungsmandate erfolgreich anbinden und ist für den erwarteten, verstärkten Auftritt internationaler Investoren aufgestellt.

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.

Im Hinblick auf die erweiterten Anlegerallokationswünsche im Bereich der Real Assets und über klassischen Immobilien hinaus - z.B. zu Infrastrukturfonds - werden die notwendigen Lizenzerweiterungen in Deutschland und insbesondere am Luxemburger Standort mit den jeweiligen Aufsichtsbehörden abgestimmt, vorbereitet bzw. zur Genehmigung eingereicht.

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 bedingt durch den Zinsanstieg im letzten Quartal 2022 eine deutliche Zurückhaltung im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen war, konnte bis zum Ende des Jahres die gesetzte Zielvorgabe eines deutlichen Anstiegs des Geschäftsvolumens mit einem Anstieg der Assets unter Administration um EUR 10,9 Mrd. auf EUR 62,1 Mrd. (Vorjahr EUR 51,2 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 160 (Vorjahr 145). 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 angebunden 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 3,164 Mrd. behalten (Vorjahr EUR 3,160 Mrd.). Zusätzlich ist IntReal bei den Publikumsfonds um EUR 74,0 Mio. gewachsen. Bei den geschlossenen Immobilien Publikums-/ und Spezialfonds konnte IntReal ein Wachstum in Höhe von EUR 400,0 Mio. verzeichnen.

Nicht berücksichtigt sind hierbei die bereits investoreseitig getroffenen zusätzlichen Kapitalzusagen.

Das Gesamtvolumen der damit verwalteten Nettofondsvermögen (Net Asset Value) bei den Partnerfonds beläuft sich so insgesamt auf EUR 33,7 Mrd. (Vorjahr EUR 27,4 Mrd.)

Nochmals gewachsen sind im Jahr 2022 die Volumina im Geschäftsbereich KVG-Services. Per Ende 2022 administriert die IntReal hier Nettofondsvermögen in Höhe von EUR 28,4 Mrd. (Vorjahr EUR 23,8 Mrd.).

Das Gesamtvolumen der durch IntReal verwalteten Nettofondsvermögen wurde somit per Ende 2022 mit EUR 62,1 Mrd. (Vorjahr EUR 51,2 Mrd.) nochmals deutlich ausgeweitet.

Im Geschäftsjahr 2022 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 2022 wie geplant erreicht (TEUR 13.668 nach im Vorjahr TEUR 10.954). 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 72,2 % gegenüber dem Vorjahr mit 71,1% verbessert.

Abschließend wird festgehalten, dass der Verlauf des Geschäftsjahres die Prognose aus dem Lagebericht 2021 übertrifft.

Die Gesellschaft hält die internen Strukturen entsprechend dem Geschäftsumfang vor. Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter(-innen) hat sich deutlich auf 352 erhöht (Vorjahr 290).

3. Lage

a) Ertragslage

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung ggü. Vorjahr TEUR
Betriebsertrag	73.140	59.006	14.143
Betriebsaufwand	51.928	42.057	9.959
Betriebsergebnis	21.212	16.949	4.263
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	7.543	5.995	1.548
Jahresüberschuss	13.668	10.954	2.715

Der Betriebsertrag liegt mit einer Steigerung von 24,0% deutlich über dem des Vorjahres. Grund hierfür sind vor allem die stark gestiegenen Fondsvolumina über alle Geschäftsbereiche, die zu höheren laufenden Verwaltungsvergütungen führten.

Der Betriebsaufwand stieg um 23,47% gegenüber dem Vorjahr und damit in demselben Maße wie der Betriebsertrag. Insofern ist das Betriebsergebnis mit 25,15% entsprechend höherausgefallen.

Unter Berücksichtigung von Steuern vom Einkommen und vom Ertrag von TEUR 7.543 (Vorjahr TEUR 5.995) wurde ein Jahresüberschuss von TEUR 13.668 (Vorjahr TEUR 10.954) erzielt.

Der Anstieg des Jahresüberschusses entspricht der Prognose des Lageberichts aus dem Vorjahr.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist als gut zu bezeichnen.

b) Finanzlage



Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit gesichert. Die KVG verfügt am Bilanzstichtag über liquide Mittel in Höhe von TEUR 29.440 (Vorjahr TEUR 18.545). Die sonstigen Verbindlichkeiten entfallen maßgeblich auf Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 9.200 (Vorjahr: TEUR 7.700) sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 942 (Vorjahr TEUR 519). Die Verbindlichkeiten werden durch liquide Mittel mit einem Überhang in Höhe von TEUR 17.888 abgedeckt.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 8.611 (Vorjahr TEUR 7.925) und die sonstigen Aktivpositionen (mit Ausnahme der Forderungen an Kreditinstitute) in Höhe von TEUR 2.096 (Vorjahr TEUR 1.739) - zusammen TEUR 10.707 (Vorjahr TEUR 9.664) - werden durch das vorhandene Eigenkapital finanziert. So beträgt die Summe aus gezeichnetem Kapital und Rücklagen der Gesellschaft zum Bilanzstichtag TEUR 15.000 (Vorjahr TEUR 12.150). Unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns beläuft sich das gesamte Eigenkapital am Bilanzstichtag auf TEUR 15.260 (Vorjahr TEUR 12.192). Die anderen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten in Höhe von TEUR 4.375 (Vorjahr TEUR 3.547).

c) Vermögenslage

Die Forderungen an Kreditinstitute betragen zum Geschäftsjahresultimo 2022 TEUR 29.440 (Vorjahr TEUR 18.545) und bestehen aus täglich fälligen Guthaben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind per 31. Dezember 2022 um TEUR 686 auf TEUR 8.611 (Vorjahr TEUR 7.925) gestiegen und entfallen im Wesentlichen auf Forderungen gegen Investmentvermögen in Höhe von TEUR 6.721 (Vorjahr TEUR 4.568).

Die Gesellschaft verwaltete bzw. betreute am 31. Dezember 2022 insgesamt 297 Investmentvermögen (einschließlich KVG-Service mandates) mit 2.459 Immobilien und einem Fondsvermögen von EUR 62,1 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 unveränderte Marktinteresse an den Leistungen der Gesellschaft sollte auch im Jahr 2023 dazu führen, dass der Geschäftsumfang weiter zunimmt. Hinzukommen, wie erstmalig 2021, auch wachsende und neue Mandate im Geschäftsbereich KVG-Service sowie die Ausweitung der Luxemburger Aktivitäten. Neben dem ersten AIFM-Fondsprojekt und mehreren Zentralverwaltungs- bzw. sonstigen Verwaltungsmandaten gibt es weitere bereits unterzeichnete Absichtserklärungen sowie fortgeschrittene Kundengespräche für die Administration von u.a. weiteren Luxemburger Fonds.

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 geplanten Umsetzungszeitpunkten im Jahr 2023. Eine Fondsaufgabe erfolgt allerdings grundsätzlich erst nach einer erfolgreichen Einwerbung des initialen Investors.

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

Darüber hinaus sind auch 2023 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). Des Weiteren soll im Jahr 2023 das bereits im Jahr 2022 gestartete Geschäft der Best Practise - Beratung für anderen Kapitalverwaltungsgesellschaften, Asset- und Property Manager in der IntReal Solutions weiter auf- und ausgebaut werden. Für die IntReal Legal Advisory sind keine besonderen Investitionen geplant. Bei den IntReal Beteiligungsgesellschaften stehen im Jahr 2023 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 2023 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 2023 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 und Markteinflüssen in ihrem Wachstum, eventuell auch generell in der Fortsetzung der Geschäfte benachteiligt.

Das Wachstum der Vergangenheit, aber auch die weiterhin für die 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 ebenso wie die Standortsicherung und notwendigen Flächenerweiterungen an den Standorten Hamburg, Frankfurt und Luxemburg



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 Zinsen am Kapitalmarkt sind im Laufe des Geschäftsjahres 2022 gestiegen und können im laufenden Jahr bzw. in den folgenden Jahren noch weiter steigen. In diesem Zusammenhang können sich Verunsicherungen zum Wert und zur Wertentwicklung von Immobilien verstärken, so dass die institutionellen Kunden zu geringeren Ankäufen neigen und vornehmlich in andere Asset-Klassen investieren. Dies kann Einfluss auf die Ertragskraft der Gesellschaft haben.

Die Gesellschaft in Deutschland ist von den Beeinträchtigungen, die die Ausbreitung der Covid-Varianten mit sich bringen, inzwischen - auch durch die hohe Impfquote der Bevölkerung - seit Ausbruch vor drei Jahren aktuell weniger betroffen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass aktuell bereits vorhandene und neuentstehende Varianten des Covid-Virus das wirtschaftliche und soziale Umfeld in der nächsten Zeit über mehrere Geschäftsjahre hinweg negativ beeinträchtigen. Seriös vorhersehbar sind die hieraus resultierenden Folgen nicht.

Durch Konflikte wie den fortwährenden Krieg zwischen Russland und der Ukraine, dessen Ende nicht absehbar ist können sich im Jahr 2023 für Deutschland, Europa und die Welt weitere, erhebliche Auswirkungen ergeben, die sich zunächst beschränkt auf die Versorgung mit Rohstoffen, Gütern, Produkten und Dienstleistungen sowie auf Schwankungen an den Devisen- und Zinsmärkten beziehen. Es kann ferner zu weitergehenden, weltweiten Turbulenzen an den Finanzmärkten kommen und sich dadurch die Konjunktur weiter 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 signifikanten Anstieg der verwalteten Fondsvolumina und einen den Wert des Jahres 2022 übersteigenden Jahresüberschuss. Die Gesamtkostenquote wird nochmals leicht verbessert mit 71,4% prognostiziert. Vor dem Hintergrund der Marktrisiken sind jedoch wesentliche Planabweichungen nicht auszuschließen.

Hamburg, den 28. März 2023

**IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Andreas Ertle

Michael Schneider

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	31.12.2022 Euro	31.12.2021 Euro
1. Forderungen an Kreditinstitute		
a) täglich fällig	29.440.029,42	18.544.757,60
2. Forderungen an Kunden	721.476,46	550.165,60
3. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	2.000,00	7.000,00
4. Beteiligungen	1,00	1,00
5. Anteile an verbundenen Unternehmen	775.029,60	775.030,60

	31.12.2022		31.12.2021	
	Euro		Euro	
6. Sachanlagen			350.295,94	179.976,08
7. Sonstige Vermögensgegenstände			8.611.444,37	7.925.354,37
8. Rechnungsabgrenzungsposten			246.969,95	226.563,28
Summe der Aktiva			40.147.246,74	28.208.848,53
Passivseite				
	31.12.2022		31.12.2021	
	Euro		Euro	
1. Sonstige Verbindlichkeiten		11.551.912,67		8.752.300,91
2. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	6.620.147,14		2.846.612,91	
b) andere Rückstellungen	6.714.809,26	13.334.956,40	4.417.794,79	7.264.407,70
3. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00		1.000.000,00	
b) Kapitalrücklage	10.975.000,00		8.375.000,00	
c) Gewinnrücklagen				
ca) andere Gewinnrücklagen	3.025.000,00		2.775.000,00	
d) Bilanzgewinn	260.377,67	15.260.377,67	42.139,92	12.192.139,92
Summe der Passiva		40.147.246,74		28.208.848,53
Für Anteilinhaber verwaltete				
Investmentvermögen: 160 (Vj.: 145)		25.492.899.429,28		21.601.560.051,18

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Aufwendungen

	2022	2021
	Euro	Euro
1. Zinsaufwendungen	61.359,38	49.880,50
2. Provisionsaufwendungen	108.504,19	107.814,60
3. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		



	2022		2021	
	Euro		Euro	
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	25.326.754,53		20.835.232,90	
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung darunter: für Altersversorgung 13.122,39 Euro (i.Vj. 9.695,83 Euro)	4.015.409,33	29.342.163,86	3.370.110,50	24.205.343,40
b) andere Verwaltungsaufwendungen		20.112.394,49		15.933.878,92
4. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			345.408,92	200.244,80
5. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführung zu Rückstellungen im Kreditgeschäft			0,00	2.371,91
6. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			160.000,00	557.742,50
7. Aufwendungen aus Verlustübernahme			1.798.649,00	1.000.000,00
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			7.543.180,39	5.994.312,64
9. Sonstige Steuern			565,00	240,00
10. Jahresüberschuss			13.668.237,75	10.954.147,96
Summe der Aufwendungen		73.140.462,98		59.005.977,23

Erträge

	2022	2021
	Euro	Euro
1. Zinserträge aus		
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	-54.267,39	-65.998,16
2. Provisionserträge	71.788.377,18	58.729.340,20
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.406.353,19	342.635,19
Summe der Erträge	73.140.462,98	59.005.977,23
1. Jahresüberschuss	13.668.237,75	10.954.147,96
2. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	42.139,92	37.991,96

	2022 Euro	2021 Euro
3. Einstellungen in Gewinnrücklagen	250.000,00	250.000,00
a) in andere Gewinnrücklagen		
4. Vorabausschüttung	13.200.000,00	10.700.000,00
5. Bilanzgewinn	260.377,67	42.139,92

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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 29.440 (i.Vj.: TEUR 18.545).

Forderungen an Kunden in Höhe von TEUR 721 (i.Vj.: TEUR 550) betreffen Forderungen an Investmentkommanditgesellschaften.

Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2022 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 31.12.2022 TEUR	Jahresergebnis 2022 TEUR
Real Exchange AG ¹	Hamburg	20,0	427	-1.006

¹ vorläufiger Jahresabschluss zum 31.12.2022

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 31.12.2022 TEUR	Jahresergebnis 2022 TEUR
IntReal Solutions GmbH ¹	Hamburg	100,0	301	-146
IntReal Legal Advisory GmbH ¹	Hamburg	100,0	223	16
IntReal Luxembourg S.A. ¹	Luxemburg	100,0	687	23

¹ vorläufiger Jahresabschluss zum 31.12.2022

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:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Forderungen an verwaltete Investmentvermögen	6.721	4.568
Forderungen an Gesellschafter	905	891
Forderungen an verbundene Unternehmen	583	563
Forderungen an Dritte	279	1.727
Geleistete Kautionen	123	118
Geleistete Anzahlungen	0	57
	8.611	7.924

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen vorausgezahlte Kosten für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von TEUR 247 (i.Vj.: TEUR 227).

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.

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



	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	9.200	7.700
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	967	176
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	942	519
Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchensteuern	430	355
Sonstige Verbindlichkeiten	13	3
	11.552	8.753

Die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern betreffen die Vorabausschüttung von TEUR 9.200 (i.Vj.: TEUR 7.700).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 647 (i.Vj.: TEUR 146) Verbindlichkeiten gegenüber der IntReal Solutions GmbH, Hamburg. Der Betrag resultiert aus bezogenen IT-Leistungen.

Für erwartete Körperschaft- und Gewerbesteuern für die Jahre 2020, 2021 und 2022 bestehen Rückstellungen in Höhe von insgesamt TEUR 6.620 (i.Vj.: TEUR 2.847).

Die anderen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Personalkosten von TEUR 4.375 (i.Vj.: TEUR 3.547), Schadenskompensationen für verwaltete Investmentvermögen 842 (i. Vj.: 50), Verpflichtung zur Übernahme zukünftiger Verluste der IntReal Luxembourg S.A. TEUR 799 (i. Vj.: 0), ausstehende Rechnungen und Beiträge von TEUR 259 (i.Vj.: TEUR 480), für Kosten der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung TEUR 303 (i.Vj.: TEUR 232), für Prüfungs- und Beratungskosten von TEUR 115 (i.Vj.: TEUR 86), sowie für Aufwendungen für die Aufbewahrung von Unterlagen von TEUR 22 (i.Vj.: TEUR 22).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden TEUR 2.600 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 2022 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:

	31.12.2021 Euro	Zu - /Abgang Euro	31.12.2022 Euro
Gezeichnetes Kapital	1.000.000,00		1.000.000,00
Kapitalrücklage	8.375.000,00	2.600.000,00	10.975.000,00
Gewinnrücklagen	2.775.000,00	250.000,00	3.025.000,00
Jahresüberschuss		13.668.237,75	13.668.237,75
Gewinnvortrag		37.991,96	37.991,96
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		-250.000,00	-250.000,00
(Vorab-) Ausschüttung		-13.200.000,00	-13.200.000,00
Bilanzgewinn	42.139,92	218.237,75	260.377,67
Gesamtsumme	12.192.139,92		15.260.377,67

Durch Gesellschafterbeschluss vom 5. April 2022 wurde der Bilanzgewinn 2021 von EUR 4.417,96 auf neue Rechnung vorgetragen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von EUR 13.668.237,75 erzielt. Die Gesellschafter haben eine Vorabausschüttung mit Beschluss vom 26. Juli 2022 von EUR 4.000.000,00 beschlossen. Ferner wurde nach dem Beschluss der Gesellschafter vom 30. Dezember 2022 eine Ausschüttung von EUR 9.200.000,00 beschlossen und EUR 250.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn 2022 von EUR 218.237,75 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

IV. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bei den Zinserträgen handelt es sich vor allem um negative Zinserträge aus den laufenden Konten TEUR - 71 (i.Vj.: TEUR -68) sowie Steuererstattungen TEUR 13 (i.Vj.: TEUR -2).

Der Posten Zinsaufwendungen beinhaltet Zinsen an verbundene Unternehmen TEUR 61 (i.Vj.: TEUR 40).

Die Provisionserträge von TEUR 71.788 (i.Vj. TEUR 58.729) betreffen im Wesentlichen die Verwaltungsgebühren aus der Fondsverwaltung TEUR 49.791 (i.Vj.: TEUR 40.644), Fondsadministrationsgebühren TEUR 15.580 (i.Vj.: TEUR 11.731) und Transaktionsgebühren TEUR 6.010 (i.Vj.: TEUR 5.512).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus dem Mehrerlös aus dem Abgang von Finanzanlagen TEUR 570 (i.Vj.: TEUR 0), der Auflösung von Rückstellungen TEUR 381 (i.Vj.: TEUR 115) und aus Vermietung TEUR 219 (i.Vj.: TEUR 213).

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

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR
IT-Betrieb und Beratung	9.327	8.193
Miet- und Mietnebenkosten	2.414	1.973
Administrative Dienstleistungen	2.040	1.818
Fondsentwicklungskosten insbesondere		
Rechts- und Steuerberatung	1.854	699
Sonstige Personalkosten	1.537	1.142
Beiträge und Versicherungen	928	747
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	413	365
Marketing und Werbekosten	410	211
Reise- und Bewirtungskosten	295	78
Prüfungs- und Beratungskosten	222	162
Übrige Aufwendungen	672	545
	20.112	15.934

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme von TEUR 1.799 (i.Vj.: 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 7.543 (i.Vj.: TEUR 5.994). Davon betreffen TEUR 7.543 (i.Vj.: TEUR 6.037) das laufende Geschäftsjahr sowie TEUR 0 (i.Vj. TEUR 43) Steuerausstattungen aus Vorjahren. 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	7.031	0	0
IntReal Legal Advisory GmbH	1.248	4.992	1.248

	Restlaufzeit bis ein Jahr TEUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre TEUR	Restlaufzeit größer 5 Jahre TEUR
HIH Real Estate GmbH	746	2.982	746
Sonstige Verträge:			
Raummieten	3.910	14.011	23.202
Pkw-Leasing	18	12	0
Maschinenmiete	3	5	0
	12.956	22.002	25.196

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

	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	41
Andere Bestätigungsleistungen	0
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	14
Gesamthonorar	55

c) Durchschnittliche Beschäftigtenzahl

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

	2022			2021		
	männl.	weibl.	gesamt	männl.	weibl.	gesamt
Beschäftigte	139	213	352	126	164	290

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. Weitere Informationen

Durch den fortwährenden Krieg zwischen Russland und der Ukraine, dessen Ende nicht absehbar ist, können sich im Jahr 2023 für Deutschland, Europa und die Welt weitere, erhebliche Auswirkungen ergeben, die sich zunächst beschränkt auf die Versorgung mit Rohstoffen, Gütern, Produkten und Dienstleistungen sowie auf Schwankungen an den Devisen- und Zinsmärkten beziehen. Es kann ferner zu weitergehenden, weltweiten Turbulenzen an den Finanzmärkten kommen und sich dadurch die Konjunktur weiter 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.

Die Gesellschaft ist in Deutschland von den Beeinträchtigungen, die die Ausbreitung der Covid-Varianten mit sich bringen, inzwischen - auch durch die hohe Impfquote der Bevölkerung - seit Ausbruch vor drei Jahren aktuell weniger betroffen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass aktuell bereits vorhandene und neue entstehende Varianten des Covid-Virus das wirtschaftliche und soziale Umfeld in der nächsten Zeit über mehrere Geschäftsjahre hinweg negativ beeinträchtigen. Seriös vorhersehbar sind die hieraus resultierenden Folgen nicht.

Hamburg, den 28. März 2022

**IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Andreas Ertle

Michael Schneider

Anlage I zum Anhang

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

Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	DFI Spezial Wohnen I
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A3C9AE2
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 2022	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



Kriterium	Angabe
Beschränkungen in Möglichkeit der täglichen Rückgabe	Keine
Kriterium	Angabe
Bezeichnung SV	VIB Retail Balance I
Art des SV	Spezial-AIF-Sondervermögen
Herkunftsstaat	Deutschland
Anlageziel	Investitionsschwerpunkt Immobilien
ISIN des SV	ISIN DE000A3C9AL7
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 2022	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

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			31.12.2022 EUR
	1.1.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	
Beteiligungen	564.555,60	160.000,00	0,00	724.555,60
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.183.749,60	0,00	408.720,00	775.029,60
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	241.061,61	0,00	0,00	241.061,61
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	35.675,00	0,00	35.675,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	308.779,73	178.625,00	0,00	487.404,73
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	301.428,78	301.428,78	0,00
	308.779,73	515.728,78	301.428,78	523.079,73
	2.298.146,54	675.728,78	710.148,78	2.263.726,54



	1.1.2022 EUR	Abschreibungen		31.12.2022 EUR
		Zugänge EUR	Abgänge EUR	
Beteiligungen	564.554,60	160.000,00	0,00	724.554,60
Anteile an verbundenen Unternehmen	408.719,00	0,00	408.719,00	0,00
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	241.061,61	0,00	0,00	241.061,61
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	1.132,55	0,00	1.132,55
Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.803,65	42.847,59	0,00	171.651,24
Geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	301.428,78	301.428,78	0,00
	128.803,65	345.408,92	301.428,78	172.783,79
	1.343.138,86	505.408,92	710.147,78	1.138.400,00
			Buchwerte	
			31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
Beteiligungen			1,00	1,00
Anteile an verbundenen Unternehmen			775.029,60	775.030,60
Immaterielle Anlagewerte				
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten			0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken			34.542,45	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung			315.753,49	179.976,08
Geringwertige Wirtschaftsgüter			0,00	0,00
			350.295,94	179.976,08
			1.125.326,54	955.007,68

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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 der Gesellschaft.
- 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 14. April 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lothar Schreiber, Wirtschaftsprüfer
ppa. Tim Brücken, Wirtschaftsprüfer

Gesellschafterbeschluss

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

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

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg.

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

1. Der von der Geschäftsführung aufgestellte sowie vom Aufsichtsrat gebilligte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie der Lagebericht werden festgestellt.
2. Die Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.
3. Für den Aufsichtsrat erfolgt eine Einzelentlastung der Mitglieder:
 - a) Herr Erik Marienfeldt wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.
 - b) Herr Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.



c) Herr Ulrich Müller (enthält sich selbst bei der Beschlussfassung) wird für das Geschäftsjahr 2022 entlastet.

4. Aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 13.668.237,75 EUR wurden bereits Vorabausschüttungen an die Gesellschafter in Höhe von insgesamt 13.200.000,00 EUR geleistet. Ferner wurde ein Betrag in Höhe von 250.000,00 EUR den Gewinnrücklagen zugewiesen. Der Restbetrag in Höhe von 218.237,75 EUR wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Beschlussfassung

Hamburg, 24. April 2023

HH-Invest Real Estate GmbH

Hamburg, 24. April 2023

Joachim Herz Stiftung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde am 24.04.2023 festgestellt.