

Schnellsuche

Suchen

Suchbegriff:

real i.s.

Welchen Bereich möchten Sie durchsuchen?

Alle Bereiche

Neue Suche starten

» [Erweiterte Suche](#)

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

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

Name	Bereich	Information	V.-Datum	Relevanz
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement München	Rechnungslegung/Finanzberichte	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017	14.06.2018	100%



Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2017

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Unternehmensstruktur

Die Real I.S. AG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Mai 2014 erteilt.

Als Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe ist die Real I.S. AG der Assetmanagement- und Fondsdienstleister der Bayerischen Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts (BayernLB) für Sachwerte.

Die Real I.S. AG ist 100 %ige Tochter der BayernLB und bildet mit der ebenfalls lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft Real I.S. Investment GmbH, eine 100%ige Tochter der Real I.S. AG sowie den weiteren Töchtern Real I.S. France SAS, Real I.S. Australia PTY. Ltd. und Real I.S. Management SA die Real I.S. Gruppe mit aufgelegten Fondsprodukten in 3 Kontinenten. Die Real I.S. hat in 2017 zusätzliche Standorte in den Niederlanden und Spanien eingerichtet. Seit 1991 wurden mehr als 100 Fondsprodukte für institutionelle Investoren und für das Privatkundengeschäft angeboten. Das Unternehmen hat rd. Mrd. EUR 7,9 Assets under Management.

Real I.S. Standorte im Inland sind in München, Berlin, Hamburg, Dresden, Leipzig und Jena.

1.2. Unternehmenstätigkeit

Die Real I.S. Gruppe ist seit mehr als 25 Jahren der auf Immobilieninvestments spezialisierte Fonds-dienstleister der BayernLB. Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Assetmanagern am deutschen Markt. Neben Spezial-AIFs und geschlossenen Publikums-AIFs umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club Deals und Joint Ventures.

Daneben bietet die Real I.S. AG seit mehreren Jahren ihre Expertise als Auslagerungsdienstleister der Real I.S. Investment GmbH an. Die Dienstleistung bezieht sich auch auf die Verwaltung von offenen Spezialinvestmentvermögen, die ebenfalls durch das KAGB reguliert sind.

Der Real I.S. AG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset Management für alle initiierten Fondsprodukte der Real I.S. Gruppe.

Der aktuelle Flächenbestand beträgt rund 2,2 Mio. m² vermietbare Fläche (Vj. 2,0 Mio. m²). Der bereits hohe Vermietungsstand über das gesamte Portfolio konnte nochmals in 2017 auf rd. 97,5% (Vj. 96,7%) gesteigert werden.

Die Real I.S. AG setzt im Asset Management den Schwerpunkt auf Mieternähe und Mieterzufriedenheit. Dieses Ziel wird in Deutschland durch eine intensive Mieterbetreuung durch die Mitarbeiter des Asset Managements sowie über eine eigene Hausverwaltung mit mehreren Niederlassungen umgesetzt. Im Ausland findet diese Betreuung durch die Asset Manager in den Standorten Spanien und Niederlanden bzw. der Tochtergesellschaften in Frankreich und Australien sowie durch die Zusammenarbeit

mit erfahrenen Property Managern, die einer strengen Qualitätskontrolle unterliegen, statt.

1.3. Leitung und Kontrolle

Die Real I.S. AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit einer dualen Führungsstruktur, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Geschäftsverteilungsplan legt die funktionale Verantwortlichkeit eines jeden Vorstandsmitgliedes fest.

Der Vorstand besteht zum 31. Dezember 2017 aus Georg Jewgrafow (Vorsitz), Bernd Lönner, Jochen Schenk und Brigitte Walter.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich 2017 gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert. Während in 2016 die Weltwirtschaft mit 2,5% wuchs, ist die Wachstumsrate für das Gesamtjahr 2017 auf 3,1% gestiegen. Damit konnte das erwartete Wachstum für das abgelaufene Jahr 2017 von 2,8% übertroffen werden.

Als entscheidende Wachstumstreiber konnten sich in 2017 vor allem die Volkswirtschaften in Osteuropa, Lateinamerika und Nordamerika positionieren. In Nordamerika zeigte insbesondere Kanada mit einer Verdopplung des Bruttoinlandsprodukts auf 3% (nach 1,4% im Vorjahr) eine erhebliche gesteigerte Wachstumsdynamik. Ebenfalls bemerkenswert ist das Wachstum der amerikanischen Volkswirtschaft, das 2017 mit 2,3% erheblich stärker ausfiel als im Vorjahr (1,5%).

Der wirtschaftliche Aufschwung in der Eurozone gewann in 2017 weiter an Dynamik. Das Wachstum der Eurozone betrug 2017 2,3%, was über dem Niveau des Vorjahres lag (1,8%). Deutschland als stark exportfokussierte Volkswirtschaft konnte 2017 besonders vom anziehenden globalen Wachstum profitieren und mit 2,3% ein deutlich stärkeres Wachstum generieren als zuvor prognostiziert (1,3%). Auch in Frankreich konnte die Volkswirtschaft mit 1,8% in 2017 deutlich stärker wachsen als prognostiziert (1,2%). Ein mit 3,2% starkes Wachstum in 2017 präsentiert ebenfalls die Niederlande. Das Wachstum der spanischen Volkswirtschaft sank 2017 zwar geringfügig gegenüber dem Vorjahr, es befindet sich aber mit 3,1% weiterhin auf einem hohen Niveau. Infolge des Brexits wuchs die Volkswirtschaft Großbritanniens 2017 mit 1,6% deutlich langsamer als im Vorjahr (2,0%).

Vermietungsmärkte

Die Vermietungsmärkte insbesondere in Deutschland und den Niederlanden bestätigten 2017 den positiven Trend des Vorjahres und gewannen weiter an Dynamik. Auch der französische Vermietungsmarkt konnte im Durchschnitt in den ersten drei Quartalen 2017 ein besseres Ergebnis erzielen als im Vorjahreszeitraum. In Australien bewegte sich der Vermietungsmarkt hingegen kaum. Der Vermietungsmarkt Großbritanniens zeigte sich in den ersten drei Quartalen 2017 wesentlich dynamischer als im Vorjahreszeitraum, insofern konnten noch keine wesentlichen negativen Einflüsse des Brexits am Vermietungsmarkt festgestellt werden. Das fundamentale Marktumfeld für die Fondsprodukte der Real I.S. AG blieb somit positiv.

Investmentmärkte

Europäische Gewerbeimmobilien wurde 2017 weiterhin von Investoren als attraktive Investments betrachtet, was sich positiv auf die Umsätze am Investmentmarkt ausgewirkt hat. In den ersten drei Quartalen 2017 wurden Investments im Wert von Mrd. EUR 174,9 gehandelt, was deutlich über dem Vorjahresniveau lag (1. bis 3. Quartal 2016 Mrd. EUR 161,7; Quelle PMA).

Die Renditekompression für Gewerbeimmobilien hat sich in nahezu allen Standorten in 2017 weiter fortgesetzt. In den deutschen A-Standorten ist die Spitzenrendite für Büroobjekte zum dritten Quartal 2017 im Durchschnitt um ca. 40 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr gesunken (Quelle: PMA). Die niedrigste Rendite war dabei in Berlin zu beobachten (3,0%, Quelle: PMA), während die stärkste Renditekompression im Frankfurter Büroimmobilienmarkt stattfand (um 70 Basispunkte auf 3,3%, Quelle PMA). Starke Renditerückgänge konnten zum dritten Quartal 2017 auch in Amsterdam, Paris, Madrid und Lyon beobachtet werden. Logistikimmobilien rentierten 2017 ebenfalls deutlich niedriger als im Vorjahr. Handelsimmobilien wurden mit geringeren Renditen gehandelt, jedoch war in diesem Segment der Renditerückgang geringer als im Bürobereich.

2.2. Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses)

Für das abgeschlossene Geschäftsjahr kann nach 2016 auch in 2017 von einer überaus positiven Entwicklung des operativen Geschäfts, bei gleichzeitig erschwerten Marktbedingungen, gesprochen werden. So konnten die gesetzten Ziele vollständig erreicht, in Teilen sogar übertroffen werden.

Unabhängig der nach wie vor vorhandenen Zurückhaltung im Geschäft mit privaten Anlegern konnten in 2017 für das erste nach KAGB neugestaltete Privatkundenprodukt — Real I.S. Grundvermögen, das in 2015 in die Platzierung ging — die restlichen EUR Mio. 6,7 an Eigenkapital platziert, und der Fonds somit geschlossen werden. Das Geschäft mit institutionellen Kunden der Real I.S. Gruppe konnte das sehr hohe Niveau von 2016 nicht erreichen, liegt aber mit einem platzierten Eigenkapitalvolumen in Höhe von Mio. EUR 745 weiterhin über den Erwartungen (im Vorjahr Mio. EUR 1.125).

Die Platzierungen fanden in den Sondervermögen Real I.S. Themenfonds Deutschland (Mio. EUR 144), Real I.S. BGV VII Europa (Mio. EUR 193), Real I.S. GREF (Mio. EUR 30) sowie in den 2017 neu aufgelegten Sondervermögen Real I.S. Themenfonds Deutschland II (Mio. EUR 211) sowie die Club Deals Real I.S. Westbahnhof Wien (Mio. EUR 67) und Real I.S. SCF I (Mio. EUR 100) statt.

Im Jahr 2017 wurden für die verschiedenen Produktgattungen 17 Immobilien (Vj.: 20) mit einem Investitionsvolumen von rd. Mio. EUR 951 (Vj.: Mio. EUR 861) angebonden sowie 7 Immobilien (Vj.: 12) mit einem Volumen von Mio. EUR 352 (Vj.: Mio. EUR 492) verkauft.

Damit belief sich das gesamte Transaktionsvolumen im Jahr 2017 auf Mio. EUR 1.303 (Vj.: Mio. EUR 1.353).

Per 31. Dezember 2017 werden 125 (Vj.: 116) Immobilien mit einem Ankaufsvolumen von rd. Mrd. EUR 6,4 (Vj.: Mrd. EUR 6,0) und einem Verkehrswert von rd. Mrd. EUR 6,8 (Vj.: Mrd. EUR 6,1) weltweit gemanagt.

Emittiertes Fondsvolumen anderer Assets per 31. Dezember 2017: Geschlossene Flugzeugfonds Mio. EUR 55,5 (Vj.: Mio. EUR 111,0), geschlossene Lebensversicherungsfonds Mio. EUR 263,0 (Vj.: Mio. EUR 332,4), geschlossene Private Equity Fonds Mio. EUR 18,0 (Vj.: Mio. EUR 18,0), geschlossene Portfoliofonds Mio. EUR 43,1 (Vj.: Mio. EUR 43,1) und Sonstige Fonds Mio. EUR 108,1 (Vj.: Mio. EUR 116,6). Die Wertschwankungen sind i.W. auf Portfolioverkäufe sowie Wechselkursveränderungen zurückzuführen.

2.3. Lage

2.3.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 erreichte die Real I.S. AG ein Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit von rund Mio. EUR 7,5 (Vj: Mio. EUR 6,4).

Der Gewinn des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von Mio. EUR 7,4 wird an den Alleinaktionär abgeführt (Vj.: Mio. EUR 6,4). Die Real I.S. AG schließt das Jahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von EUR 0 (Vj.: Mio. EUR 0) ab.

Das Zinsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr von Mio. EUR -0,3 auf Mio. EUR -0,8 verschlechtert. Dies ist im Wesentlichen auf steuerliche Nachzahlungszinsen sowie auf die Abzinsung der pauschalen Risikobewertung zurückzuführen.

Die aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages an die Real I.S. AG abgeführten Gewinne belaufen sich auf Mio. EUR 2,4 und resultieren aus dem in 2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag mit der Real I.S. Investment GmbH.

Die laufenden Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von Mio. EUR 0,6 sind gegenüber dem Vorjahr (Mio. EUR 0,3) gestiegen.

Das Provisionsergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr von Mio. EUR 36,8 auf Mio. EUR 49,3 erhöht. Die Provisionserträge wurden in den beiden Geschäftsbereichen Private Kunden (Geschlossene Fonds) und Institutionelle Kunden (Immobilien Sondervermögen und Club Deals) generiert und betreffen neben Ankaufs- und Verwaltungsvergütungen auch Honorare aus der Hausverwaltung und dem Verkauf von Investments. Der Anstieg ist neben höheren Neugeschäftshonoraren gegenüber dem Vorjahr auf vermehrte Off-market-Transaktionen, insbesondere auf höhere Verkaufshonorare, die durch die aktuelle Marktsituation begünstigt wurden, zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge i.H.v. Mio. EUR 5,3 (Vj.: Mio. EUR 7,4) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erlöse aus der Weiterverrechnung verauslagter Kosten. Zudem beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge Vergütungen für die Personalgestaltung an die Real I.S. Investment GmbH im Rahmen des 2017 neu geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages.

Der Allgemeine Verwaltungsaufwand hat sich mit Mio. EUR 36,2 gegenüber dem Vorjahr (Mio. EUR 28,8) erhöht. Die Position beinhaltet den Personalaufwand und die anderen Verwaltungsaufwendungen wie Fremdarbeiten, Beratungs- und Gutachterkosten, Raumkosten sowie Vertriebs- und Marketingkosten. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch eine Steuernachzahlung sowie durch Sonderprojekte begründet.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen über Mio. EUR 1,5 liegen leicht unter Vorjahresniveau (im Vj.: Mio. EUR 1,6).

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Mio. EUR 15,0 (Vj: Mio. EUR 9,9) ist vor allem auf die Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen zur Abdeckung von möglichen ausstehenden Risiken zurückzuführen. Hierbei führte eine geänderte Risikoeinschätzung der im Vorjahr unter den Haftungsverhältnissen ausgewiesenen Kapitalerhaltungsgarantien zu genanntem Anstieg.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführung zu Rückstellungen im Kreditgeschäft betragen Mio. EUR 0,0 (im Vj.: Mio. EUR 0,9).

Die Erträge aus Zuschreibung zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft i.H.v. Mio. EUR 0,9 haben sich gegenüber dem Vorjahr nur leicht erhöht (im Vj.: Mio. EUR 0,8).

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere i.H.v. Mio. EUR 1,8 haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht (im Vj.: Mio. EUR 0,4). Dies ist im Wesentlichen auf Wechselkursveränderungen (GBP) im Rahmen der Beteiligungsbewertung zurückzuführen.

Die Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere i.H.v. Mio. EUR 4,3 resultieren aus Beteiligungszuschreibungen, die sich aus neuen Wertgutachten ergaben (im Vj.: Mio. EUR 0,0).

2.3.2. Finanzlage

Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag Mio. EUR 45,5 (Vj.: Mio. EUR 45,5). Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) liegt mit 49,8% unter Vorjahresniveau (Vj.: 62,6%).

Investitionen wurden im Berichtszeitraum in Höhe von Mio. EUR 0,8 (Vj.: Mio. EUR 1,2) getätigt. Die Investitionen betreffen hauptsächlich den Bereich Software und wurden aus eigenen Mitteln finanziert.

Die Forderungen an Kreditinstitute per 31. Dezember 2017 liegen mit Mio. EUR 38,5 über Vorjahr (Mio. EUR 27,5) und sind der positiven Entwicklung des Provisionsergebnisses zuzuschreiben.

Die Gesellschaft unterhält eine Kreditlinie bei der BayernLB in Höhe von Mio. EUR 5. Die Linie wurde im Berichtszeitraum nicht beansprucht.

Die Eventualverbindlichkeiten haben sich im Berichtsjahr von Mio. EUR 18 auf Mio. EUR 0,6 reduziert. Wesentlich für den starken Rückgang sind eine geänderte Risikoeinschätzung der Kapitalerhaltungsgarantien durch die bilanzielle Abbildung unter den anderen Rückstellungen sowie die Reduzierung einer Bürgschaft durch wesentlich erfolgte Rückführung des zugrunde liegenden Darlehens. Das Risiko einer weiteren möglichen Inanspruchnahme der verbleibenden Haftungsverhältnisse wird aufgrund der Erfahrungen der

Vergangenheit und der aktuellen Risikoeinschätzung des Risikomanagements als gering angesehen.

Die Gesellschaft stellt eine Kreditlinie an ihre Tochter Real I.S. Investment GmbH in Höhe von Mio. EUR 1,5. Die Linie wurde im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2017 standen der Gesellschaft ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

2.3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25,6% von Mio. EUR 72,7 auf Mio. EUR 91,3 erhöht.

Auf der Aktivseite resultiert die Erhöhung im Wesentlichen aus einem Anstieg der Forderungen an Kreditinstitute um Mio. EUR 11,1 sowie aus ansteigenden Forderungen gegen Kunden um Mio. EUR 8,0. Der Anstieg ist einer positiven Geschäftsentwicklung und der hierdurch erzielten höheren Honorare zuzuschreiben.

Auf der Passivseite resultiert die Erhöhung im Wesentlichen aus einem Anstieg der Rückstellungen um Mio. EUR 15,3.

2.3.4. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Real I.S. AG hat in ihrer Unternehmensphilosophie einen hohen Qualitätsanspruch verankert. Ihre Managementleistung und ihre Produkte wurden in den vergangenen Jahren mehrfach ausgezeichnet.

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren werden zur internen Steuerung des Real I.S. Teilkonzerns verwendet:

- RoE (Return an Equity): Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein RoE von 16,4% (Vj.: 14,1%) erreicht.
- CIR (Cost Income Ratio): Die CIR lag mit 84,4% leicht über dem Wert des Vorjahres (Vj.: 84,1%).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Zielvorgaben wie im Lagebericht von 2016 dargelegt übertroffen werden. Im Wesentlichen ist dies durch ein über Plan liegendes Provisionsergebnis aus höheren erzielten Margen und durch die aktuelle Marktsituation begründete vermehrte Verkäufe geprägt. Die

angestiegenen Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen sowie eine Steuernachzahlung konnten durch höhere Erträge mehr als kompensiert werden.

Für die Berechnung des RoE wird auf das bilanzielle Eigenkapital abgestellt.

Die CIR errechnet sich aus dem Verhältnis der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen zzgl. Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände zu den Bruttoerträgen¹.

¹ Bruttoerträge umfassen das Zinsergebnis, das Provisionsergebnis, das Beteiligungsergebnis, das sonstige betriebliche Ergebnis, Abschreibungen und Wertberichtigungen, Zuschreibungen auf Forderungen und Beteiligungen sowie Erträge aus der Gewinnabführungsverträgen.

Die finanzielle Steuerung wird auf Ebene des Real I.S. Teilkonzerns, bestehend aus den Gesellschaften Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH ausgeübt. Die dargelegten finanziellen Leistungsindikatoren beziehen sich daher auf den Real I.S. Teilkonzern.

3. Prognose und Chancen für 2017

3.1. Prognosebericht

3.1.1. Konjunkturelle Aussichten

Die Weltwirtschaft wird 2018 nach Prognosen von Consensus Economics (Marktmeinung) 2018 etwas dynamischer wachsen als in 2017. Das reale BIP-Wachstum dürfte um 10 Basispunkte auf 3,2% steigen. Die Wirtschaft im Euroraum wird sich 2018 weiterhin robust zeigen (2,1%, -20 Basispunkte gegenüber Vorjahr). Während das wirtschaftliche Wachstum in Osteuropa (2,9%, -50 Basispunkte gegenüber Vorjahr) in 2018 etwas nachlassen dürfte, ist in Nordamerika in 2018 eine stärkere Wachstumsdynamik (2,5%, +20 Basispunkte gegenüber Vorjahr) zu erwarten.

Für Deutschland wird ein Wachstum von 2,2% erwartet. In Frankreich wird ein Wachstum von 1,8% prognostiziert. Die Unsicherheiten in Bezug auf die konkrete Umsetzung des Brexits werden in 2018 die britische Volkswirtschaft belasten, sodass das Wachstum um 10 Basispunkte auf 1,5% sinken dürfte.

3.1.2. Immobilienmarkt

Die generell robusten konjunkturellen Aussichten werden sich positiv auf den europäischen Vermietungsmarkt auswirken. Laut Prognosen von CBRE werden für 2018 weiter steigende Beschäftigungszahlen im Bürosegment erwartet. Besonders positive Entwicklungen werden für die Büromärkte in Spanien, Italien und den Niederlanden erwartet. Auch in Deutschland werden in den Büromärkten aufgrund des sinkenden Flächenleerstandes steigende Spitzenmieten erwartet (+3,0% gegenüber Vorjahr in den A-Standorten, Quelle: PMA).

3.2. Chancen und Ausblick für die Real I.S. AG

Die Geschäftstätigkeit in 2017 erstreckte sich schwerpunktmäßig auf die institutionellen Produkte. Das Sourcing für den bereits 2016 aufgelegten BGV VII EUROPA schritt gut voran. Als weiteres bedeutendes institutionelles Produkt kam in 2017 der Spezialfonds „Themenfonds Deutschland II“ hinzu. Für diesen konnte mit der Immobilie „Leuchtenbergring 20“ in München ein äußerst attraktives Startobjekt akquiriert werden (Investitionsvolumen über 200 Mio. EUR). Die EK-Einwerbung zum Start des Themenfonds Deutschland II war dabei so erfolgreich, dass das Sondervermögen für diesen Ankauf kein Seed-Investment benötigte. Dies bestätigt die hervorragende Vertriebsstärke im institutionellen Segment. Die Real I.S. AG hat mit der BGV VIII EUROPA zudem einen weiteren neuen offenen Immobilienspezialfonds der BGV-Reihe in Planung, der die erfolgreiche Serie fortsetzen wird.

Der Privatkunden-AIF "Real I.S. Grundvermögen" konnte nach Ankauf des dritten Objekts (Fachmarkt-zentrum Parsdorf) und der Ausplatzierung der verbliebenen Anteile zum Halbjahr erfolgreich geschlossen werden. Insgesamt wurden für dieses Investmentvermögen 68,8 Mio. EUR an Eigenkapital eingeworben.

Um Effizienzen innerhalb der Real I.S. Gruppe realisieren zu können und um in der organisatorischen Aufstellung einer einheitlichen Steuerung der beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften näher zu kommen, wurde im Mai 2017 eine doppelbändige Führungs- und Aufsichtsstruktur über die Real I.S. AG und die Real I.S. Investment GmbH eingerichtet. Die BaFin hatte dem Vorschlag der Real I.S. dazu im ersten Quartal 2017 zugestimmt. Somit war es der Real I.S. möglich, eine einheitliche Aufbauorganisation über beide Kapitalverwaltungsgesellschaften der Gruppe zu etablieren und jeweils Aufsichtsrats- und Geschäftsleitungsgremien beider Gesellschaften nahezu vollständig personenidentisch zu besetzen. Damit verantworten die Geschäftsleiter ihre Ressorts im Wesentlichen jeweils gruppenübergreifend.

Der Investitionsfokus der Real I.S. liegt weiterhin vor allem auf Deutschland, der Eurozone und Australien. In 2017 wurde mit der Einrichtung einer Betriebsstätte in Madrid auch der spanische Markt aufgenommen und ein erster Ankauf wurde dort bereits getätigt. Neben Spanien wurde auch in den Niederlanden eine Real I.S.-Betriebsstätte gegründet.

Die wesentlichen Ziele für 2018 sind eine positive Leistungsbilanz als Grundlage für kontinuierliches Wachstum und Vertrauen sowie ein weiterhin erfolgreicher Ausbau des Produktspektrums und die Realisierung zusätzlicher Effizienzpotentiale. Eine für das geplante Platzierungsvolumen angemessene Risikotragfähigkeit der Real I.S. AG unterstützt die Begleitung des Neugeschäftes und erlaubt sowohl die Abfederung von Risiken, die sich aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ergeben, als auch von außerordentlichen Ereignissen.

Neben der rechtlichen und wirtschaftlichen Sicherheit steht weiterhin der Ausbau der strategischen Einbindung in den BayernLB Konzern im Fokus. Hierzu gehört eine enge Zusammenarbeit mit den Schwestergesellschaften und verschiedenen Unternehmensbereichen der BayernLB. Insgesamt bildet sich die Tätigkeit positiv in der Verbundbilanz des BayernLB Konzerns ab.

Die Real I.S. AG strebt auch zukünftig eine führende Marktstellung als Immobilienfondsanbieter in der S-Finanzgruppe an. Grundlage dafür bietet die derzeitige Marktstellung der Real I.S. AG vor allem im institutionellen Geschäft (Depot A), aber auch weiterhin im Privatkundengeschäft. Dabei steht die weitere Ausweitung der Zweisäulenstrategie (Privatkunden und institutionelle Kunden) um das Geschäftsfeld Club Deals und Joint Ventures zur Erschließung neuer Zielgruppen (u.a. Versicherungen und Pensionskassen) und Märkte im Fokus.

Die Erreichung einer nachhaltigen Investorenzufriedenheit (Produkt- und Betreuungsqualität) und die Erhaltung einer langfristigen positiven Leistungsbilanz der Real I.S. AG gehen regelmäßig den Volumenzielen vor.

In 2018 wird eine erfolgreiche Weiterentwicklung der zwei Säulenstrategie verfolgt. Ferner sollen neue Produktansätze entwickelt werden. Dies spiegelt sich insbesondere in den weiter ansteigenden Provisionserträgen aus ansteigenden Assets under Management wider. Das geplante Investmentvolumen liegt auf dem Niveau von 2017. Zum Jahresende 2018 wird mit Assets under Management von rund Mrd. EUR 9 gerechnet und es wird ein Jahresergebnis vor Gewinnabführung von Mio. EUR 9,5 prognostiziert.

Der Real I.S. Teilkonzern erwartet in 2018 einen Return an Equity (RoE) von 20,9% und eine Cost Income Ratio (CIR) von 81,8%.

4. Risikobericht

4.1. Risikomanagement System

Der Vorstand trägt die Verantwortung für alle Risiken der Real I.S. AG und ist im Rahmen der Geschäftspolitik für die Festlegung einer Geschäftsstrategie unter der Berücksichtigung der damit verbundenen Risiken zuständig. Er hat gemäß § 91 Abs. 2 AktG geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere Überwachungssysteme einzurichten, damit bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Ebenso schreiben das KAGB und die KAMaRisk (4.5) vor, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine dauerhafte Risikocontrolling-Funktion einzurichten und aufrechtzuerhalten hat, die von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängig ist (Funktionstrennung). Die Unabhängigkeit ist bis auf die Ebene der Geschäftsleitung sicherzustellen.

Es existiert eine Risikostrategie, die sich an der Geschäftsstrategie ausrichtet und die regelmäßig auf diese abgestimmt wird (KAMaRisk 4.2). Als grundsätzliche geschäftspolitische Strategie bei der Real I.S. wird ein konservatives, risikobewusstes und ertragsorientiertes Eingehen von Risiken definiert.

Die Real I.S. AG verfügt über ein Risikomanagementsystem, das alle wesentlichen Risiken, die die Gesellschaft bzw. die Real I.S. Gruppe betreffen, identifiziert, quantifiziert, steuert und überwacht. Im Hinblick auf die überwachten Risiken werden regelmäßig Maßnahmen erörtert, die geeignet sind, eingegangene Risiken abzumindern oder gar zu vermeiden.

Die beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften der Real I.S. Gruppe, die Real I.S. AG und die Real I.S. Investment GmbH, sind beide aufsichtsrechtlich regulierte Einheiten nach dem KAGB. Beide müssen sich an die Bestimmungen der Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) halten. Hinsichtlich der im Januar 2017 fmal veröffentlichten KAMaRisk, welche die bis dahin gültigen InvMaRisk ablösen, wurde sichergestellt, dass beide Kapitalverwaltungsgesellschaften der Real I.S. Gruppe die neuen Vorschriften einhalten. Um gruppenweit einheitliche Standards und Vorgehensweisen zu gewährleisten, wurde mit Umsetzung der Doppelbändigkeit seit Mai 2017 die schriftlich fixierte Ordnung derart vereinheitlicht, dass diese nun für beide Kapitalverwaltungsgesellschaften gleichermaßen gültig ist und somit gleiche Methoden und Prozesse in beiden Gesellschaften gelten. Aufgrund der mit der Doppelbändigkeit eingeführten einheitlichen Aufbaustruktur für beide Gesellschaften liegen die Verantwortlichkeiten für das Risikomanagement beider Gesellschaften nun auch bei denselben Personen.

Bislang galten überwiegend einheitliche Rahmenbedingungen durch gruppenweite Richtlinien als generelle Vorgaben in beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften. Weitere Vereinheitlichungen auf Prozessebene bzw. Ebene von Arbeitsanweisungen konnten im vergangenen Jahr vorgenommen und auch das Reporting beider Gesellschaften konnte weiter vereinheitlicht werden.

Alle Methoden und Prozesse sowie deren Dokumentationen innerhalb des Risikomanagementsystems werden gemäß den regulatorischen Vorschriften mindestens einmal jährlich überprüft. Zudem werden laufend Verbesserungen in den Abläufen und IT-Systemen verfolgt.

Risikoarten

Die operative Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG beinhaltet die folgenden Risikoarten gemäß Risikostrategie, die aufgrund ihrer Wesentlichkeit für die Steuerung der Gesellschaft von Bedeutung sind:

- Das Geschäfts- und Strategische Risiko besteht aus Vertriebs- bzw. Platzierungsrisiken, Ankaufsrisiken, Konzeptions-, Steuer-, regulatorischen und strategischen Risiken.
- Das Reputationsrisiko bezeichnet ein mögliches negatives Bild der Real I.S. Gruppe bezüglich Kompetenz, Leistung, Integrität und Vertrauenswürdigkeit bei Anlegern, Vertriebspartnern, Mitbewerbern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern, Anteilseignern, Aufsichtsorganen und der Öffentlichkeit. Um der gestiegenen Bedeutung dieser Risikoart gerecht zu werden, wurde das bisher im geschäftstypischen Risiko enthaltene Reputationsrisiko in diesem Jahr erstmalig als neue Oberkategorie definiert.
- Das Liquiditätsrisiko beinhaltet die Gefahr, dass das Unternehmen (KVG) oder ein Investmentvermögen gegenwärtigen oder künftigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann.
- Das Adressenausfallrisiko besteht einerseits aus dem Kontrahentenausfallrisiko, dass in der Gefahr des teilweisen oder vollständigen Ausfalls vertraglich vereinbarter Zahlungen auf Seiten des Geschäftspartners besteht. Andererseits fällt darunter auch das Risiko aus dem Eingehen von Eventualverbindlichkeiten (z.B. durch die Übernahme von Garantien).
- Das Marktpreisrisiko besteht in der Möglichkeit der negativen Wertveränderung von Positionen aufgrund von Veränderungen bei Marktparametern wie Zinsen, Währungen oder Assetpreisen. Letzteres schließt Immobilienpreisrisiken mit ein.
- Das Beteiligungsrisiko drückt sich in den Wertschwankungen von Anteilen an eingegangenen Unternehmensbeteiligungen oder der eigenen Beteiligung an Investmentvermögen aus.
- Das operationelle Risiko definiert sich als die Gefahr von Verlusten, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren (Prozessen), Menschen und Systemen oder infolge externer Ereignisse (Katastrophen) eintreten. "Rechtsrisiken" im Sinne der Gefahr von Verlusten aufgrund der Verletzung geltender rechtlicher Bestimmungen werden dabei dem operationellen Risiko hinzugerechnet. Hierzu gehört das Risiko aufgrund einer Änderung der Rechtslage (geänderte Rechtsprechung oder Gesetzesänderung) für in der Vergangenheit abgeschlossene Geschäfte Verluste zu erleiden. Das Risiko, aufgrund einer geänderten Rechtslage die zukünftige Geschäftstätigkeit umstellen zu müssen, ist nicht als operationelles Risiko, sondern als strategisches Risiko zu verstehen.

Die oben genannten Risiken werden damit aktiv überwacht und gesteuert. Alle anderen Risikoarten werden nach Möglichkeit nicht eingegangen und sollen grundsätzlich vermieden werden.

Der Risikomanagementprozess der Real I.S. AG umfasst die folgenden Elemente, die als aufeinanderfolgende Phasen zu sehen sind und insgesamt einen Kreislauf abbilden:

- Die Risikoidentifikation erfolgt laufend während der täglichen Geschäftstätigkeit. Insbesondere bei der Einführung von neuen Produkten ist eine umfassende Identifikation sowie die Einbindung in bestehende Systeme und Prozesse vorzunehmen. Ebenso werden bestehende Unternehmensprozesse laufend auf neue Risiken hin untersucht.
- Die Risikomessung ist die wesentliche Informationsgröße für die Beurteilung eines Risikos und wichtige Eingangsgröße für die Ermittlung des Gesamtrisikoprofils des Unternehmens. Mittels verschiedener Bewertungsmethoden, welche den jeweiligen Risiken angemessen sind, erfolgt die Risikobewertung.
- Die Risikosteuerung wird auf Basis der erhaltenen Informationen durch die einzelnen (dezentralen) Bereiche durchgeführt. Sie umfasst die Gesamtheit der Maßnahmen zur Risikovermeidung, -verringern, -begrenzung und -überwälzung.
- Das Risikoreporting erfolgt im Rahmen eines unabhängigen Risikocontrollings. Hierbei findet ein ausführliches und objektives Reporting hinsichtlich der bestehenden Risiken an die jeweils zuständigen Kompetenzträger statt.
- Die Risikoüberwachung und -kontrolle erfolgt sowohl über die Vorgabe fester Limits und die Überwachung von deren Einhaltung sowie die laufende Messung der Risiken und anderer Faktoren, auf deren Basis Entscheidungen hinsichtlich einzuleitender Maßnahmen zur Risikobegrenzung, -verringern oder -vermeidung getroffen werden.

Zur Abbildung und Unterstützung des obigen Risikomanagementprozesses hat die Real I.S. Gruppe das System „Risk to Chance“, entwickelt von der Fa. Schleppen, eingeführt. Das mandantenfähige System bildet die Risikosituation der Real I.S. AG und ihrer wichtigsten Tochtergesellschaften ab. Dabei ist auch die Darstellung der Risikosituation der gesamten Real I.S. Gruppe möglich. Zwischenzeitlich wurde der Einsatz des Systems kontinuierlich weiterentwickelt.

Risikomanagementstruktur

Durch organisatorische Anweisungen stellt der Vorstand sicher, dass sowohl der Prozess des Risikomanagements als auch seine Überwachung gewährleistet werden.

Risikotragfähigkeit und Liquiditätsauslastung

Über die Verfahren zur Messung und Steuerung der Risiken stellt die Real I.S. AG sicher, dass die wesentlichen Risiken jederzeit durch das Risikodeckungspotenzial abgedeckt sind und damit die Risikotragfähigkeit gegeben ist.

In die Risikotragfähigkeitsrechnung fließen die Risikopotenziale der verschiedenen Risikoarten ein.

Die Risikodeckungsmasse basiert auf dem Eigenkapital der Gesellschaft, den vorhandenen Kapitalrücklagen und dem jeweils prognostizierten betriebswirtschaftlichen Jahresergebnis vor Risikokosten und Steuern. Gewinnrücklagen, die den aufsichtsrechtlichen Eigenmitteln zur Verfügung stehen, werden in der internen Steuerung nicht zur Risikodeckungsmasse hinzugerechnet, da diese durch den Eigentümer per Gewinnabführung abgerufen werden können. Zur Risikodeckungsmasse ebenfalls hinzugerechnet werden

Rückstellungen für Marktpflege.

Haftungsrisiken werden nach Möglichkeit zusätzlich über Versicherungen abgedeckt (z.B. über die Kassenversicherung mit Exzedentenversicherung).

Projektrisiken aus aufgelegten noch nicht im Vertrieb befindlichen oder aktuell in Platzierung befindlichen Fondsprodukten werden kontinuierlich überwacht (z.B. durch monatliche Berichte), um bei Planabweichungen schnellstmöglich Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung einleiten zu können.

Um neben der Risikotragfähigkeit sicherzustellen, dass die Gesellschaft durch mögliche Schäden aus schlagend werdenden Risiken beglichen oder ihren Verpflichtungen aus gewährten Garantien liquiditätsseitig jederzeit nachkommen kann, wird als weitere wichtige Steuerungskennzahl die Liquiditätsauslastung monatlich ermittelt. Aus dieser Kennzahl werden wiederum weitere Steuerungsmaßnahmen abgeleitet.

4.2. Aktuelle Risikolage und Einschätzung für 2018

Die Real I.S. AG weist per 31. Dezember 2017 eine stabile Risikotragfähigkeit mit ausreichender Risikodeckungsmasse auf. Die Auslastung der Risikodeckungsmasse beträgt zu diesem Zeitpunkt 36,41% (die für die interne Steuerung festgelegte maximal zulässige Auslastung beträgt 75%, der Puffer an Risikodeckungsmasse bis zu dieser Grenze beträgt Mio. EUR 14,6). Im Vorjahr betrug die Auslastung 58,50%. Zum Stichtag befindet sich kein bereits angekauftes Objekt in Platzierung wodurch das Platzierungsrisiko null beträgt. Die theoretische Reserve für weitere Platzierungen von Privatkundenprodukten in 2017 liegt per Stichtag bei ca. Mio. EUR 200 EK-Volumen. Damit konnten die für das Jahr 2017 geplanten Vertriebs- bzw. Platzierungsziele mit ausreichender Risikodeckungsmasse begleitet werden. Die Liquiditätsauslastung, welche die Fähigkeit beschreibt, eintretende Forderungen aus Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverpflichtungen oder Zahlungen aus schlagend werdenden Risiken unter Einhaltung aufsichtsrechtlicher Vorgaben unmittelbar beglichen zu können, beträgt zum Stichtag 59,01% (im Vorjahr 15,81%). Auch hier beträgt die maximal zulässige Auslastung 75%.

Hoher Wettbewerb und hohe Immobilienpreise in den von der Real I.S. AG fokussierten Märkten sind eine Herausforderung auf dem Weg zur Erreichung des geplanten Ankaufsvolumens der Real I.S. Gruppe für 2018 und aus heutiger Sicht auch in den Folgejahren. Damit sind die vordringlichen Risiken für die Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG v.a. darin zu sehen, die Ankaufsziele für das Jahr 2018 und die davon abhängenden Ergebnisziele (Honorareinnahmen) zum Jahresende nicht zu erreichen. Aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Immobilien und des dadurch ausgelösten Preisauftriebs in den Immobilienmärkten, in denen die Real I.S. AG vornehmlich tätig ist, werden die Herausforderungen größer, am Markt geeignete Immobilien zu einem akzeptablen Preisniveau zu finden. Dabei gilt für die Real I.S. AG immer der Grundsatz, dass die Qualität der Ankaufsobjekte über den zu erfüllenden Ankaufszielen steht. Dies sichert langfristig die Nachhaltigkeit der getätigten Investitionen, auch wenn kurzfristige Ergebnisziele damit gegebenenfalls nicht erreicht werden können.

Unter Einhaltung dieser hohen Qualitätsanforderungen unternimmt die Real I.S. AG die Umsetzung prozessualer Verbesserungen im Investitions- und Ankaufsvorgang, um eine Steigerung des Ankaufsvolumens zu erreichen. Mit dem in 2015 gegründeten Geschäftszweig zur Initiierung von Club Deals konnten auch 2017 wieder erfolgreich Transaktionen abgeschlossen werden.

Die Ausplatzierung des Privatkundenproduktes Real I.S. Grundvermögen ist in der ersten Hälfte 2017 erfolgt. Insgesamt bestehen derzeit keinerlei Platzierungsrisiken für die Gesellschaft.

Die Höhe der Eventualverbindlichkeiten der Gesellschaft betragen insgesamt per 31.12.2017 nur noch Mio. EUR 0,6 und konnte somit auch in 2017 weiter reduziert werden.

Neben den Risiken aus Neugeschäftsaktivitäten – wie dem Ankauf neuer Objekte oder dem Vertrieb neuer Produkte – ergeben sich für die Real I.S. AG in bestimmten einzelnen Fällen auch Risiken aus dem Bestandsgeschäft. Um solch spezielle Risiken aus bestehenden Investmentvermögen, die auch zu Vermögensverlusten auf Seiten der Real I.S. AG führen können, zu begegnen, werden Rückstellungen in der Bilanz der Real I.S. AG zu diesem Zweck gebildet.

5. Interne Revision

Die Prüfungstätigkeit der Internen Revision erstreckt sich grundsätzlich auf alle Betriebs- und Geschäftsabläufe, wobei Umfang und Risikogehalt der jeweiligen Betriebs- und Geschäftstätigkeit berücksichtigt werden.

Die Ergebnisse der Tätigkeit werden dem Vorstand und den betroffenen Bereichen schriftlich in aussagekräftigen Berichten übermittelt.

Darüber hinaus prüft und beurteilt die Interne Revision der BayernLB die Aktivitäten der Real I.S. AG in regelmäßigen Abständen. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung erfolgen risikoorientiert.

München, den 12. Februar 2018

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Georg Jewgrafow

Vorsitzender

Bernd Lönner

Jochen Schenk

Brigitte Walter

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2017

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München

Aktivseite

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
1. Barreserve		
Kassenbestand	3.576,87	4.428,78
2. Forderungen an Kreditinstitute		
täglich fällig	38.541.988,90	27.452.657,76
3. Forderungen an Kunden	23.356.587,60	15.380.483,09
darunter:		
durch Grundpfandrechte gesichert		
EUR 0,00 (i.Vj. EUR 0,00)		
Kommunalkredite		
EUR 0,00 (i.Vj. EUR 0,00)		
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	14.791.638,29	12.869.537,52
5. Beteiligungen	62.499,00	62.499,00
darunter:		
an Kreditinstituten		
EUR 0,00 (i.Vj. EUR 0,00)		
darunter:		
an Finanzdienstleistungsinstituten		
EUR 0,00 (i.Vj. EUR 0,00)		
6. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.968.274,69	5.004.040,20
darunter:		
an Kreditinstituten		
EUR 0,00 (i.Vj. EUR 0,00)		
darunter:		
an Finanzdienstleistungsinstituten		
EUR 0,00 (i.Vj. EUR 0,00)		
7. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.915.985,11	2.526.237,65
b) geleistete Anzahlungen	3.200,00	4.254,85
	1.919.185,11	2.530.492,50
8. Sachanlagen	1.572.326,54	1.718.857,40
9. Sonstige Vermögensgegenstände	5.418.636,06	6.745.886,18
10. Rechnungsabgrenzungsposten	672.253,24	899.172,02
	91.306.966,30	72.668.054,45

Passivseite

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
täglich fällig	9.842.079,03	6.389.617,74
2. Sonstige Verbindlichkeiten	813.280,76	889.559,78
3. Rückstellungen		
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	476.410,33	607.203,73
b) Steuerrückstellungen	349.322,01	29.322,01
c) andere Rückstellungen	34.370.574,39	19.297.051,41
	35.196.306,73	19.933.577,15
4. Eigenkapital		
a) Gezeichnetes Kapital	2.500.000,00	2.500.000,00
b) Kapitalrücklage	23.548.534,24	23.548.534,24
c) Gewinnrücklagen		
ca) gesetzliche Rücklage	250.000,00	250.000,00
cb) andere Gewinnrücklagen	19.156.765,54	19.156.765,54
	19.406.765,54	19.406.765,54
d) Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00	0,00

	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
	45.455.299,78	45.455.299,78
	91.306.966,30	72.668.054,45

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

Inventarwert zum 31.12.2017: EUR 4.632.876.662,37 (Zum 31.12.2016: EUR 4.495.646.261,80)

Anzahl zum 31.12.2017: 67 (Zum 31.12.2016: 64)

Eventualverbindlichkeiten zum 31.12.2017: EUR 596.909,86 (Zum 31.12.2016: EUR 17.973.969,46)

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München

	EUR	EUR	1.1.– 31.12.2017	1.1.– 31.12.2016
			EUR	EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften	46.129,19			0,82
b) Negativ-Zinsen	-130.339,99			-29.405,74
		-84.210,80		-29.404,92
2. Zinsaufwendungen		-743.632,00		-278.614,24
			-827.842,80	-308.019,16
3. Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		238.817,96		148.221,71
b) Anteilen an verbundenen Unternehmen		337.457,83		164.414,83
			576.275,79	312.636,54
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			2.429.132,31	3.021.399,17
5. Provisionserträge	50.148.164,30			37.071.537,59
6. Provisionsaufwendungen	-876.529,34			-273.340,13
			49.271.634,96	36.798.197,46
7. Sonstige betriebliche Erträge			5.298.532,72	7.446.288,12
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-16.806.524,82			-14.831.554,68
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.007.666,50			-2.421.223,43
		-19.814.191,32		-17.252.778,11
darunter:				
für Altersversorgung				
EUR 942.935,65 (Vj. EUR 545.250,28)				
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-16.355.098,14		-11.560.781,26
			-36.169.289,46	-28.813.559,37
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-1.479.318,60	-1.611.483,40
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-15.027.529,22	-9.899.911,83
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00		-876.574,49
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		876.574,49		801.487,50
			876.574,49	-75.086,99
13. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			-1.783.437,25	-440.290,22
14. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			4.298.460,45	0,00
15. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			7.463.193,39	6.430.170,32
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-43.500,35	-48.651,67

	EUR	EUR	1.1.- 31.12.2017 EUR	1.1.- 31.12.2016 EUR
17. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-7.419.693,04	-6.381.518,65
18. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			0,00	0,00
19. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2017

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München

1. Allgemeine Angaben

Die Real I.S. AG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 5. Mai 2014 erteilt.

Der Jahresabschluss wurde gemäß den §§ 242 ff. Handelsgesetzbuch (HGB), §§ 264 ff. HGB und §§ 340 ff. HGB für große Kapitalgesellschaften gem. § 267 Abs. 3 HGB und des Aktiengesetzes (AktG), gem. § 38 KAGB unter Anwendung der Verordnung über die Rechnungslegung der Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) sowie unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (GOB) aufgestellt.

Die Real I.S. AG, mit Sitz in München, ist in das Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 132654) eingetragen.

Die Real I.S. AG wird im Rahmen des Real I.S. Teilkonzerns in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der Bayerischen Landesbank einbezogen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Die Barreserve ist zum Nennwert angesetzt.

Die Forderungen an Kreditinstitute, Forderungen an Kunden sowie Sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Fremdwährungsguthaben sind mit dem Kurs zum Bilanzstichtag bewertet. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere, Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigungen angesetzt.

Gegen Entgelt erworbene Immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über den Zeitraum ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Die Zugänge zu Sachanlagen werden mit den Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Normalabschreibungen erfolgen linear, entsprechend der Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in einem Sammelposten aktiviert und einheitlich über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Der Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Ausgaben, die vor dem Bilanzstichtag angefallen sind, aber aufwandswirksam erst nach dem Bilanzstichtag berücksichtigt werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die Sonstigen Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die anderen Rückstellungen enthalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre entsprechend § 253 Abs. 2 HGB abgezinst. Die anzuwendenden Zinssätze werden von der Deutschen Bundesbank angegeben.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden nach Verrechnung mit dem Deckungsvermögen bilanziert. Sie werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Verwendung der biometrischen Wahrscheinlichkeiten der Klaus Heubeck Richttafeln 2005 G, eines Rechnungszinses von 3,74%, eines Gehaltstrends von 2,0%, eines Sozialversicherungstrends von 2,25% sowie eines Rententrends von 1,7% gebildet.

Vom Wahlrecht, die Rückstellung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz abzuzinsen, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt, wurde Gebrauch gemacht.

Das Gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt EUR 2.500.000,00 und entspricht dem im Handelsregister eingetragenen Grundkapital. Das Grundkapital ist eingeteilt in 2.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Die Stückaktien sind am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt.

Die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden, die auf fremde Währungen lauten, erfolgt entsprechend § 256a HGB.

Erträge und Aufwendungen werden verursachungs- und periodengerecht erfasst.

Die Real I.S. AG wendet die Verordnung über die Rechnungslegung der Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV) wie ein Finanzdienstleistungsinstitut an.

3. Erläuterung der Bilanz

In den Forderungen an Kreditinstitute sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 38.532 (im Vj. TEUR 27.446) enthalten.

Die Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere enthalten nicht börsenfähige Anteile an Fonds.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen enthalten die Anteile an folgenden Gesellschaften:

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. Investment GmbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 3.000, Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 3.021).

Die Gesellschaft ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 5. Mai 2014 erteilt. Mit Eintragung in das Handelsregister vom 12. Oktober 2016 besteht ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Real I.S. AG und der Real I.S. Investment GmbH.

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. France SAS, Paris, Frankreich, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 886, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 197).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. Australia PTY. Ltd., Sydney, Australien, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 160¹, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 102²).

¹ Das Eigenkapital in Höhe von TAUD 246,279 wurde zum Stichtagskurs vom 29. Dezember 2017 umgerechnet

² Der Jahresüberschuss in Höhe von TAUD 156,235 wurde zum Stichtagskurs vom 29. Dezember 2017 umgerechnet.

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. Management SA, Luxemburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 291, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 24).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. Gesellschaft für Immobilienmanagement mbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 1.151, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 7).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. Gesellschaft für Immobilien Entwicklung und Management mbH & Co. KG, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 4.388, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR -33).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. Beteiligungs GmbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 88, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 8).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Bayernfonds Australien 4 GmbH i.L., München, (Eigenkapital zum 30. September 2016 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 30. September 2016 TEUR 0).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Bayernfonds Opalus GmbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 0).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. Fund Management GmbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 58, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 8).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Bayernfonds Kambera GmbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 0).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. Management Hamburg GmbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 27, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 1).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der BGF M Bayerische Gebäude- und Facilitymanagement AG & Co. KG, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 42, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 84).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der BGV VII Europa Verwaltungs GmbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 24, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 1).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. SMART Verwaltungs GmbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 23, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 2).

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der Real I.S. GREF Verwaltungs GmbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 23, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 2).

- Die Real I.S. AG hält 94% der Anteile an der Bayernfonds Immobilien Concept GmbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 18, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 42).

- Die Real I.S. AG hält 50,38% der Anteile an der BestLife 3 International GmbH & Co. KG, München, Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 10.418, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 3.457).

- Die Real I.S. AG hält 1% der Anteile an der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 4.087, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 982).

In den Beteiligungen sind die folgenden wesentlichen Beteiligungsgesellschaften enthalten:

- Die Real I.S. AG hält 50,0% der Anteile an der Einkaufs-Center Győr Verwaltungs G.m.b.H., Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 TEUR 31, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 TEUR 2).

Die Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere, Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen, Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen sowie ihre Veränderungen sind in der nachfolgenden Entwicklung des Anlagevermögens dargestellt:

Entwicklung Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere, Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen, Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

**Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München**

	Anschaffungskosten				Anschaffungskosten
	1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	19.965.864,62	57.557,39	735.547,59	0,00	19.287.874,42
Beteiligungen	62.499,00	0,00	0,00	0,00	62.499,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.111.556,96	0,00	27.500,00	0,00	5.084.056,96
Immaterielle Anlagewerte					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.961.425,14	204.752,54	98.787,38	168.795,50	15.236.185,80
geleistete Anzahlungen	4.254,85	167.740,65	0,00	-168.795,50	3.200,00
	14.965.679,99	372.493,19	98.787,38	0,00	15.239.385,80
Sachanlagen	4.919.018,17	361.982,91	81.700,04	0,00	5.199.301,04
	45.024.618,74	792.033,49	943.535,01	0,00	44.873.117,22

	kumulierte Abschreibungen		Zuschreibungen			kumulierte Abschreibungen	
	1.1.2017	Abschreibungen	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	7.096.327,10	1.772.359,27	-4.298.460,45	73.989,79		0,00	4.496.236,13
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	107.516,76	11.077,98	0,00	2.812,47		0,00	115.782,27
Immaterielle Anlagewerte							
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	12.435.187,49	975.073,87	0,00	90.060,67		0,00	13.320.200,69
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
	12.435.187,49	975.073,87	0,00	90.060,67		0,00	13.320.200,69
Sachanlagen	3.200.160,77	504.244,73	0,00	77.431,00		0,00	3.626.974,50
	22.839.192,12	3.262.755,85	-4.298.460,45	244.293,93		0,00	21.559.193,59

	Buchwert	Buchwert
	31.12.2017	31.12.2016
	EUR	EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	14.791.638,29	12.869.537,52
Beteiligungen	62.499,00	62.499,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.968.274,69	5.004.040,20
Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.915.985,11	2.526.237,65
geleistete Anzahlungen	3.200,00	4.254,85
	1.919.185,11	2.530.492,50
Sachanlagen	1.572.326,54	1.718.857,40
	23.313.923,63	22.185.426,62

Die Sachanlagen beinhalten Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Restbuchwert in Höhe von TEUR 723 (im Vj. TEUR 807).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis von TEUR 2.216 (im Vj. TEUR 963) sowie Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.945 (im Vj. TEUR 4.495).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und betragen TEUR 9.843 (im Vj. TEUR 6.390). Sie betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der Bayerischen Landesbank (Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen) und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Sonstigen Verbindlichkeiten sind mit TEUR 813 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 890) rückläufig. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen TEUR 103 (im Vj. TEUR 374).

Zur Ermittlung der Pensionsrückstellungen wurden gem. § 246 Abs. 2 HGB die Schulden aus der Altersversorgungsverpflichtung mit den Vermögensgegenständen (Rückdeckungsversicherung), die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind, saldiert. Der beizulegende Zeitwert der Vermögensgegenstände beträgt TEUR 3.356 (im Vj. TEUR 2.952). Die Anschaffungskosten belaufen sich auf TEUR 2.953 (im Vj. TEUR 2.563). Der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt TEUR 3.833 (im Vj. TEUR 3.560). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 505.

Gesamtbetrag der Vermögensgegenstände in Fremdwährung

Insgesamt sind per 31. Dezember 2017 Vermögensgegenstände in fremder Währung in Höh€ von TEUR 2.009 in der Bilanz enthalten. Im Vorjahr waren dies TEUR 1.631.

4. Fristengliederung

Die Forderungen an Kunden über TEUR 23.357 weisen zum Bilanzstichtag eine Fristigkeit von bis zu 3 Monaten aus.

5. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Provisionserträge gliedern sich wie folgt auf:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Neugeschäft:		
- Private Kunden	348	997
- Institutionelle Kunden	15.637	14.487
	15.985	15.484
Bestandsgeschäft:		
- Geschäftsbesorgung, Hausverwaltung und Verkauf	34.163	21.588
	50.148	37.072

Die Sonstigen betrieblichen Erträge betreffen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Auflösung von Rückstellungen	1.596	4.034
Personalgestellung an die Real I.S. Investment GmbH	1.891	0
Versicherungserstattungen	0	1.509
Sonstige	1.812	1.903
	5.299	7.446

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höh€ von TEUR 13 (Vj. TEUR 88) enthalten.

Im Berichtsjahr wurden Erträge aus gewährten Skonti in die anderen Verwaltungsaufwendungen umgegliedert, weshalb es im Vergleich zum Vorjahr zu Verschiebungen kommt.

Die Andere Verwaltungsaufwendungen stellen sich wie folgt dar:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Fremdleistungen	6.276	4.947
Vorsteuerberichtigung Vorjahre	2.504	0
Vorsteuerberichtigung lfd. Jahr	1.028	289
Raumkosten	1.751	1.749
Vertriebs- und Marketingkosten	1.010	1.019
Sonstige	3.786	3.557
	16.355	11.561

Die Vorsteuerberichtigung Vorjahre ist auf eine an das Geschäftsmodell angepasste Vorsteuerschlusselermittlung zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurden Konten innerhalb der Andere Verwaltungsaufwendungen umgegliedert, weshalb es im Vergleich zum Vorjahr zu Verschiebungen zwischen den Positionen Vertriebs- und Marketingkosten und sonstigen anderen Verwaltungsaufwendungen gekommen ist.

Die Position enthielt im Vorjahr Aufwendungen für Altersvorsorge aus Lebensversicherungen i.H.v. TEUR 380. Die Aufwendungen wurden im Berichtsjahr in die Positionen Personalaufwand (Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung umgegliedert).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	2017	2016
	TEUR	TEUR
Zuführung zu Rückstellungen	14.874	9.853
Sonstige	154	47
	15.028	9.900

Die gegenüber dem Vorjahr erhöh€te Zuführung zu Rückstellungen ergibt sich aus einer geänderten Risikoeinschätzung der in der Vergangenheit unter den Haftungsverhältnissen ausgewiesenen Kapitalerhaltungsgarantien.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung in Höh€ von TEUR 125 (Vj. TEUR 23) enthalten.

6. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen (§ 285 Nr. 3a HGB)

Aus Miet- und Leasingverträgen hat die Gesellschaft bis zum Ende der vertraglich vereinbarten Mietzeit künftige Verpflichtungen in Höhe von insgesamt Mio. EUR 7,8, wovon Mio. EUR 1,6 auf 2018, Mio. EUR 1,4 auf 2019, Mio. EUR 1,3 auf 2020, Mio. EUR 1,2 auf 2021, Mio. EUR 1,2 auf 2022, Mio. EUR 1,1 auf 2023 entfallen.

Mit Vertrag vom Juli 2017 hat die Real I.S. AG ihrer Tochtergesellschaft Real I.S. Investment GmbH ein Darlehen über maximal 1,5 Mio. EUR zugesagt. Das Darlehen ist zum Bilanzstichtag nicht abgerufen.

Arbeitnehmer (§ 285 Nr. 7 HGB)

Während des Geschäftsjahres wurden durchschnittlich 176 Angestellte (im Vj. 160 Angestellte) beschäftigt.

Muttergesellschaft

Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, ist eine 100 %ige Tochter der Bayerischen Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts (BayernLB), München. Mit der Muttergesellschaft besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisübernahmevertrag.

Die Real I.S. AG wird im Rahmen des Real I.S. Teilkonzerns in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der Bayerischen Landesbank einbezogen.

Der Konzernabschluss der Bayerischen Landesbank wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Bezüge des Geschäftsführungsorgans und des Aufsichtsrates (§ 285 Nr. 9 HGB)

Die Bezüge des Vorstands der Gesellschaft werden gemäß § 286 Abs. 4 HGB nicht angegeben. Gleiches gilt für die Bezüge früherer Organmitglieder gem. § 285 Nr. 9b HGB.

Für die Vergütungen des Aufsichtsrats wurden im Geschäftsjahr 2017 TEUR 9 aufgewendet.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr (§ 285 Nr. 17 HGB)

Die Angaben sind im Konzernabschluss der Bayerischen Landesbank (Mutterunternehmen) enthalten.

Unbeschränkt haftender Gesellschafter (§ 285 Nr. 11 a HGB)

Die Gesellschaft ist als Komplementärin an der BGF M Bayerische Gebäude- und Facilitymanagement AG & Co. KG, München, beteiligt.

Anteile an Sondervermögen (§ 285 Nr. 26 HGB)

Die Real I.S. AG hält zum Bilanzstichtag keine Anteile an Sondervermögen.

Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von großen Kapitalgesellschaften, die von gesetzlichen Vertretern wahrgenommen werden

Mandate in Aufsichtsgremien von großen Kapitalgesellschaften durch gesetzliche Vertreter bestanden nicht.

Eventualverbindlichkeiten

	2017	2016
	Mio. EUR	Mio. EUR
Garantien	0	15
Bürgschaften	1	3
	1	18

— davon gegenüber verbundenen Unternehmen Mio. EUR 0 (Vj. Mio. EUR 0)

Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einer geänderten Risikoeinschätzung der Kapitalerhaltungsgarantien und der erfolgten Bildung einer Rückstellung. Das Risiko einer weiteren möglichen Inanspruchnahme der verbleibenden Haftungsverhältnisse wird aufgrund der Erfahrungen der Vergangenheit und der aktuellen Risikoeinschätzung des Risikomanagements als gering angesehen. Die Risikoeinschätzung wird durch das Risikomanagement im Rahmen der regelmäßigen Risikobewertung festgelegt.

Nachtragsbericht gem. § 285 Nr. 33 HGB

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft sowohl in positiver als auch in negativer Hinsicht haben, sind nicht gegeben.

Organe (§ 285 Nr. 10 HGB)

Vorstand:

Georg Jewgrafow, Wolfratshausen
Vorsitzender
Geschäftsbereich Steuerung
Bernd Lönner, Augsburg
Geschäftsbereich Risk & Finance (seit 9. Januar 2017)
Jochen Schenk, München
Geschäftsbereich Investment & Investoren

Aufsichtsrat:

Brigitte Walter, Feldkirchen-Westerham
Geschäftsbereich Assets & Fonds
Dr. Edgar Zoller, München
Vorsitzender
Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen
Landesbank
Bernd Mayer, München
Stellvertretender Vorsitzender
Bereichsleiter Immobilien der Bayerischen Landesbank
Franz-Xaver Lindl, Regensburg
Mitglied des Aufsichtsrats
Vorsitzender des Vorstandes Sparkasse Regensburg

München, 12. Februar 2018

**Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
München**

Georg Jewgrafow**Vorsitzender****Jochen Schenk****Bernd Lönner****Brigitte Walter****Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss — bestehend aus Jahresbilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang — unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

München, den 20. Februar 2018

**Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Stadter**Wirtschaftsprüfer****Mühlbauer****Wirtschaftsprüfer****24. Hauptversammlung der Real I.S. AG am 7. März 2018****Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses per**

31.12.2017

der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement**1. Gesellschaft**

Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, ist eine 100%ige Tochter der Bayerischen Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts (BayernLB), München. Mit der BayernLB besteht seit dem Jahr 2000 ein Ergebnisabführungsvertrag.

Die Real I.S. AG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 05.05.2014 erteilt.

Die Real I.S. AG hält 100 % der Anteile an der KVG Real I.S. Investment GmbH, der die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, durch die BaFin am 05.05.2014 erteilt wurde. Mit Eintragung in das Handelsregister vom 12.10.2016 besteht ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Real I.S. AG und der Real I.S. Investment GmbH.

Die Real I.S. AG wird im Rahmen des Real I.S. Teilkonzerns (bestehend aus Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der BayernLB einbezogen.

Als Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe ist die Real I.S. AG der Assetmanagement- und Fondsdienstleister der BayernLB Gruppe für Sachwerte.

2. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Edgar Zoller (Vorsitzender)
- Bernd Mayer (stv. Vorsitzender)
- Franz-Xaver Lindl

3. Zusammensetzung des Vorstandes

Der Vorstand der Real I.S. AG setzt sich wie folgt zusammen:

- Georg Jewgrafow (Vorsitzender)
- Bernd Lönner (seit 9. Januar 2017)
- Jochen Schenk
- Brigitte Walter

4. Sitzungen des Aufsichtsrates und Tätigkeitsbericht

Der Aufsichtsrat (AR) der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement hat in seinen Sitzungen am 03.03.2017, 23.06.2017, 11.10.2017 und 08.12.2017 die zur Erfüllung des Geschäftszwecks notwendigen Beschlüsse gefasst.

In diesen Sitzungen wurde der AR vom Vorstand über die Tätigkeitsschwerpunkte der Real I.S. AG, die geschäftliche Entwicklung (Produktplatzierungen und Vertriebsleistung), die Rentabilitätsentwicklung und die Liquiditätsentwicklung sowie über die aktuelle Risikosituation in den einzelnen Geschäftssparten informiert.

Wichtige und genehmigungspflichtige Maßnahmen wurden im AR beraten, nach vorheriger Abstimmung auch im schriftlichen Umlaufverfahren beschlossen. Der Aufsichtsrat hat in seinen Sitzungen regelmäßig Berichte über die Entwicklung und die Geschäftslage der Gesellschaft sowie über wichtige Geschäftsvorgänge und die Risikosituation entgegengenommen und diese mit dem Vorstand der Gesellschaft erörtert.

Ferner erhält der Aufsichtsrat vierteljährlich bzw. bei Bedarf einen ausführlichen Bericht gem. § 6 Ziff. 3 der Geschäftsordnung für den Vorstand.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig über den Fortgang von strategischen Projekten, wie z. B. Umsetzung der Doppelbändrigkeit, Auslagerung IT-Landschaft, Outside und Inside informiert.

5. Ausschüsse des Aufsichtsrates

Aufgrund der Regulierung der Real I.S. AG ist die Bildung eines Vergütungsausschusses gesetzlich erforderlich. Dem Vergütungsausschuss gehören die drei Mitglieder des Aufsichtsrates sowie der Leiter Risikomanagement / Compliance und die Leiterin Human Resources der Real I.S. AG an. Vorsitzender des Ausschusses ist Herr Dr. Zoller.

Der Vergütungsausschuss hat beratende und unterstützende Funktion bei der Überprüfung der Umsetzung aller Vergütungsprozesse und bei der Weiterentwicklung des Vergütungssystems und legt besonderes Augenmerk auf die Beurteilung der Vereinbarkeit zwischen Geschäftsstrategie und Interessen der Anleger. Bestandteile des Vergütungssystems sind neben dem Jahresfestgehalt (ausbezahlt in 12 gleichen monatlichen Beträgen), eine variable Vergütung und eine betriebliche Altersvorsorge. Die Höhe der möglichen variablen Vergütung orientiert sich an der Einwertung in das Jobfamilien- und Karrierestufenmodell. Die maximale erreichbare variable Vergütung überschreitet in keinem Fall einen Betrag von 100 % der Jahresfestvergütung. Die betriebliche Altersvorsorge wird im Durchführungsweg der kongruent rückgedeckten Unterstützungskasse umgesetzt. Zum Aufbau der betrieblichen Altersvorsorge zahlt der Arbeitgeber gehaltsabhängige Beiträge in die Unterstützungskasse ein.

Der Vergütungsausschuss hat in seinen Sitzungen am 03.03.2017 und 11.10.2017 neben dem Vergütungsbericht, die jährliche

Überprüfung der Vergütungsleitlinie und die jährliche Überprüfung der Risk Taker behandelt.

6. Prüfungsgesellschaft und Prüfungsergebnis

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH wurde zum Jahresabschlussprüfer bestellt. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2017 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zur Kenntnis genommen. Es ergaben sich keine Prüfungsfeststellungen. Der Jahresabschluss 2017 wurde mit einem uneingeschränkten Prüfungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Prüfung zu. Aufgrund des abschließenden Ergebnisses der vom Aufsichtsrat selbst vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sind Einwendungen nicht zu erheben.

7. Corporate Governance Grundsätze

Die Corporate Governance Grundsätze der Real I.S. AG sind eine freiwillige Selbstverpflichtung, die Geschäftstätigkeit transparenter und nachvollziehbarer zu gestalten. Sie werden jährlich überprüft und an die aktuelle Rechtsentwicklung angepasst. Die letzte Änderung erfolgte im November 2017. Sie regeln das Verhältnis gegenüber dem Gesellschafter und der Öffentlichkeit. Im Rahmen der Corporate Governance Grundsätze wurde vom Wirtschaftsprüfer eine Unabhängigkeitserklärung abgegeben.

8. Beschlussvorschläge

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 7. März 2018 gem. § 9 Abs. 2 der Satzung den Jahresabschluss und den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 geprüft und gebilligt.

Daraufhin wurden folgende Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung formuliert:

(1) Prüfungsergebnis

Das Prüfungsergebnis wird zur Kenntnis genommen und gleichzeitig gebilligt.

(2) Feststellung des Jahresabschlusses

Gemäß § 8 Abs. 10a der Satzung werden der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2016 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 91.306.966,30 EUR und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2017 mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von 7.419.693,04 EUR festgestellt.

(3) Ergebnisabführung

Der Gewinn in Höhe von 7.419.693,04 EUR wird gem. § 3 Abs. 2 des Ergebnisabführungsvertrages an den Gesellschafter abgeführt; somit ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 0 EUR.

(4) Entlastung des Aufsichtsrates und des Vorstandes

Gemäß § 8 Abs. 10a der Satzung wird dem Aufsichtsrat der Real I.S. AG — Dr. Edgar Zoller, Bernd Mayer, Franz-Xaver Lindl — und dem Vorstand der Real I.S. AG — Georg Jewgrafow, Bernd Lönner (seit 09. Januar 2017), Jochen Schenk und Brigitte Walter — Entlastung erteilt.

(5) Bestellung des Abschlussprüfers

Gemäß § 8 Abs. 10 c der Satzung wird die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 bestellt. Die Beauftragung soll durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrats erfolgen.

München, den 7. März 2018

**Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement**

Dr. Edgar Zoller

(Vorsitzender des Aufsichtsrates)

**Offenlegung des Gesellschafterversammlungsbeschlusses
zur Feststellung des Jahresabschlusses 2017 gemäß § 328 HGB**

Am 7.03.2018 hat die Gesellschafterversammlung der Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, eingetragen im Handelsregister München unter HRB 132654, in der Aufsichtsratsitzung den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 festgestellt.

München, den 7. März 2018

Real I.S. AG, Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

vertreten durch die Vorstände

Georg Jewgrafow

Bernd Lönner

Jochen Schenk

Brigitte Walter
