



Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020

1. Grundlagen der Gesellschaft

1.1. Unternehmensstruktur

Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (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 und in 2019 erweitert.

Die Real I.S. AG ist eine 100%ige Tochter der BayernLB und bildet mit der ebenfalls lizenzierten Kapitalverwaltungsgesellschaft Real I.S. Investment GmbH (Real I.S. GmbH), eine 100%ige Tochter der Real I.S. AG (zusammen Real I.S. Teilkonzern) sowie den weiteren Töchtern Real I.S. France SAS in Paris, Real I.S. Australia PTY. Ltd. in Sydney und Real I.S. Management SA in Luxemburg die Real I.S. Gruppe. Seit 25. Juli 2000 besteht ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der BayernLB und der Real I.S. AG sowie seit 10. Oktober 2016 ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Real I.S. GmbH und der Real I.S. AG.

Die Real I.S. AG hat neben ihren Standorten im Inland (München, Berlin, Hamburg, Dresden, Leipzig und Jena), seit 2017 auch zwei ausländische Standorte in den Niederlanden und in Spanien. Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine weitere Betriebsstätte in Frankreich gegründet.

1.2. Unternehmenstätigkeit

Die Real I.S. Gruppe ist der auf Immobilieninvestments und Immobilienmanagement spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB und Verbundunternehmen der Sparkasse-Finanzgruppe.

Die Real I.S. Gruppe zählt zu den führenden Immobilien-Assetmanagern am deutschen Markt. Neben Spezial-AIFs sowie geschlossenen und einem offenen Publikums-AIF umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club Deals und Joint Ventures. Seit 1991 wurden mehr als 100 Fondsprodukte für institutionelle Investoren und für das Privatkundengeschäft angeboten und platziert. Zum Bilanzstichtag hat die Real I.S. Gruppe über Mrd. EUR 11 Assets under Management.

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

Die Real I.S. AG setzt im Asset Management den Schwerpunkt auf Mieternähe und -zufriedenheit. Dieses Ziel wird in Deutschland durch eine intensive Mieterbetreuung durch die Mitarbeiter des Asset Managements sowie über eine eigene Hausverwaltung mit mehreren Standorten umgesetzt. Im Ausland findet diese Betreuung durch die Asset Manager in den Standorten Spanien und Niederlande bzw. der Tochtergesellschaften in Frankreich und Australien sowie durch die Zusammenarbeit mit erfahrenen Property Managern, die einer strengen Qualitätskontrolle unterliegen, statt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die Real I.S. Gruppe zudem intensiv mit der Konzeption und Umsetzung der „Environmental, Social and Governance“ (ESG) Anforderungen, also im weiteren Sinne der Nachhaltigkeit auf Unternehmens- und Produktebene, auseinandergesetzt. ESG ist und wird noch stärker ein bedeutender marktprägender Wettbewerbsfaktor in der Immobilienbranche sein. Nicht nur auf Objektebene, sondern auch bei den Immobilienunternehmen selbst, sind Transparenz, Prinzipientreue und Umsetzung von ESG-Aspekten für den langfristigen Erfolg unabdingbar geworden.

Unter der Mission „Wir vereinen Immobilie und Zukunft“ sowie der Vision „Wir wollen einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt schaffen“ hat die Real I.S. Gruppe daher mit dem ESG-Zielbild 2025 den Transformationspfad zu einem nachhaltigen Asset Manager festgelegt. In diesem sind für die Dimensionen Ökologie, Soziales und Unternehmensführung sowie bezogen auf die Stakeholder (Investoren, Mieter, Investments, Mitarbeiter und Gesellschaft) klare Zielkriterien definiert worden. Zur Implementierung der ESG-Kriterien hat sich die Real I.S. Gruppe einer strukturierten Roadmap verpflichtet und mit der Unterzeichnung der UN PRI sowie der Identifikation eines ersten ESG-Strategie Produktes, dem REALISINVEST EUROPA, einen ersten Schritt getan.

1.3. Leitung und Kontrolle

Die Real I.S. AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht mit einer dualen Führungs- und Überwachungsstruktur, bestehend aus Vorstand und Aufsichtsrat. Der Geschäftsverteilungsplan legt die funktionale Verantwortlichkeit eines jeden Vorstandsmitgliedes fest.

Der Vorstand bestand zum 31. Dezember 2020 aus Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender) und Dr. Pamela Hoerr.



Der Aufsichtsrat bestand zum 31. Dezember 2020 aus Dr. Edgar Zoller (Vorsitzender), Bernd Mayer und Franz-Xaver Lindl. Franz-Xaver Lindl schied mit Wirkung zum 31. Dezember 2020 aus dem Aufsichtsrat aus. Ihm folgte zum 1. Januar 2021 Bernd Fischer.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunktorentwicklung

Aufgrund der Auswirkungen und Eindämmungsmaßnahmen der globalen COVID-19 Pandemie haben sich die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich abgeschwächt. Die Weltwirtschaft wird in 2020, Prognosen von Consensus Economics zufolge, einen Rückgang des realen BIP in Höhe von 4,4% aufweisen. In 2019 ist die Weltwirtschaft noch um 2,5% gewachsen (Quelle: Consensus Economics).

Der wirtschaftliche Abschwung in der Eurozone wird in 2020 deutlicher ausfallen. Für die Eurozone wird nach Erwartungen von Consensus Economics der Rückgang 7,5% betragen. Im Vorjahr betrug das BIP-Wachstum der Eurozone 1,3%. Deutschland wird in 2020 voraussichtlich einen BIP-Rückgang von -5,3% verzeichnen (Vj.: Anstieg um 0,6%). Neben der COVID-19 Pandemie haben auch die geopolitischen Unsicherheiten wie der Brexit und der andauernde Handelskonflikt zwischen den USA und China Auswirkungen auf die Wirtschaftsleitungen der Volkswirtschaften. Dies führte in 2020 auch in den anderen für die Real I.S. Gruppe relevanten europäischen Ländern zu negativen Wachstumsraten (Frankreich -9,2% nach 1,5% im Vj.; Niederlande -4,9% nach 1,7%; Spanien -11,4% nach 2,0%) (Quelle: Consensus Economics für die Niederlande, Insee für Frankreich und INE für Spanien). Australien, als weiterer Zielmarkt der Real I.S. Gruppe, wird für 2020 ebenfalls ein negatives Wirtschaftswachstum aufweisen (-3,8% nach 1,8% im Vorjahr), der Rückgang ist im Vergleich zur Eurozone jedoch deutlich schwächer (Quelle: Consensus FX).

Vermietungsmärkte

Die Vermietungsmärkte im Euroraum entwickelten sich in 2020 aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten teilweise sehr unterschiedlich. Logistikkimmobilien verzeichneten größtenteils stabile und in einigen Märkten auch steigende Mieten. Bei Büroimmobilien gab es bis Q3 2020 eine differenzierte Marktentwicklung mit Mietwachstum in Märkten wie beispielsweise Paris, Hamburg und Stuttgart, aber auch mit Mietrückgängen in London, Spanien sowie Nord- und Osteuropa. Der Großteil der Büromärkte verzeichnete jedoch stabile Mieten. Der Markt für Handelsimmobilien zeigte in einigen Märkten Europas eine Abwärtsentwicklung, andere Standorte erzielten stabile Mieten (Quelle: PMA). In Australien wurde in den Büromärkten ebenfalls ein unterschiedliches Bild verzeichnet mit leicht steigenden Mieten in Sydney, Canberra und Brisbane, stabilen Mieten in Perth sowie leichten Rückgängen in Melbourne und Adelaide (Quelle: Colliers Edge). Aufgrund der weiterhin sehr geringen Leerstände und soliden Nachfrage der letzten Jahre, blieb das fundamentale Marktumfeld für die Fondsprodukte der Real I.S. AG im Euroraum und Australien weiter positiv.

Investmentmärkte

Die Investmentmärkte für Gewerbeimmobilien haben sich ähnlich wie die jeweiligen Vermietungsmärkte verhalten: Bei Logistikkimmobilien wurde in zahlreichen Märkten eine weitere Renditekompression verzeichnet, genauso wie für Büroimmobilien in Deutschland. Die niedrigste Rendite war dabei für Berlin zu beobachten (Nettospitzenrendite Büro 2,6%, Quelle: PMA). Andere europäische Büromärkte zeigten zum dritten Quartal 2020 hingegen einen leichten Renditeanstieg, genauso wie der Großteil der Märkte für Handelsimmobilien. Das rollierende Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in der Eurozone verzeichnete in Q3 2020 einen leichten Anstieg um 1,6% gegenüber dem Vorjahr (Quelle: PMA). In Australien lag im Vergleich dazu das rollierende Investmentvolumen für Gewerbeimmobilien in Q3 2020 um 37% unter dem Wert des Vorjahres (Quelle: Savills). In einigen australischen Großstädten sind die Kaufpreise in 2020 weiter angestiegen, in anderen sind sie gesunken (Quelle: Colliers Edge).

2.2. Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses)

Das Jahr 2020 war stark geprägt von der Auflage und Konzeption mehrerer neuer Investmentvermögen für institutionelle Anleger. Analog zu 2019 konzentrierte sich die Geschäftstätigkeit auch in 2020 auf den Vertrieb und die Investitionen für institutionelle Produkte. Ferner wurde der Vertrieb an Privatkunden für den REALISINVEST EUROPA, dessen Startportfolio mit Hilfe institutioneller Seed-Investoren erworben wurde, gestartet. Ein großer Erfolg für das institutionelle Geschäft war der Erwerb des Wohnportfolios „PRIME FOUR“ für das neu aufgelegte Investmentvermögen „Real I.S. Wohnen I“ mit einem Volumen von ca. 440 Mio. EUR. Darüber hinaus wurde das Konzept für einen weiteren institutionellen Fonds zum Thema Wohnkonzepte erarbeitet und ist in der Auflage des „Real I.S. Modern Living“ geplant. Ebenso wurde die Auflage des Logistik-Fonds „Real I.S. Logistics Network Fund“ (Netlog) vorangetrieben, der ebenfalls institutionellen Anlegern angeboten werden soll. Diese neuen Produkte fokussieren die Nutzungsarten Wohnen und Logistik, die bei Anlegern nicht nur wegen ihrer Resilienz in der Corona-Krise an Attraktivität gewonnen haben. Darüber hinaus wird die erfolgreiche Reihe der BGV-Portfoliofonds mit der Auflage des Real I.S. BGV IX Europa fortgesetzt. Im institutionellen Segment verfügt die Real I.S. AG weiterhin über eine hervorragende Vertriebsstärke.

Der Verlauf des Geschäftsjahres wurde vor allem vom Verlauf der globalen COVID-19 Pandemie bestimmt. So kam im zweiten Quartal das Transaktionsgeschäft nahezu zum Erliegen. Ab dem dritten Quartal erholte sich das Käuferinteresse und auch die Akquisetätigkeit der Real I.S. AG nahm wieder zu, wobei stark selektiv auf die Nutzungsarten Logistik, Wohnen und Büro abgestellt und darin speziell Objekte in Core-Qualität fokussiert wurden. Die Nutzungsarten Retail und Hotel sind stark durch die Corona Pandemie beeinträchtigt und die Käufer hier deswegen sehr zurückhaltend.

Als Folge der Eindämmungsmaßnahmen in Folge der globalen COVID-19 Pandemie konnte die Real I.S. mit einem Transaktionsvolumen aus dem Immobilien An- und Verkauf von Mio. EUR 1.587 das hohe Vorjahresniveau (Vj.: Mio. EUR 1.774) nicht ganz erreichen, was vor allem auf ein geringeres Verkaufsvolumen zurückzuführen ist. Rund Mio. EUR 158 entfielen dabei auf den im abgelaufenen Geschäftsjahr für den Privatkundenbereich gelaunchten offenen Immobilienpublikumsfonds „REALISINVEST EUROPA“. Der größte Anteil des Transaktionsvolumens entfiel auf das erworbene Wohnportfolio „Prime Four“.

Im Einzelnen setzt sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2020 der Real I.S. Gruppe aus unterzeichneten Kaufverträgen für 22 Immobilien (Vj.: 20) mit einem Investmentvolumen von rd. Mio. EUR 1.531 (Vj.: Mio. EUR 1.220) und 3 verkauften Immobilien (Vj.: 9) mit einem Volumen von Mio. EUR 56 (Vj.: Mio. EUR 554) zusammen.

Die Eigenkapitalplatzierungen betragen in 2020 Mio. EUR 666 (Vj.: Mio. EUR 901), wovon Mio. EUR 84 auf die in 2020 zu platzierenden Privatkundenprodukte und Mio. EUR 582 auf institutionelle Produkte entfielen.



Per 31. Dezember 2020 werden 170 (Vj.: 142) Immobilien mit einem Ankaufsvolumen von rd. Mrd. EUR 9,3 (Vj.: Mrd. EUR 7,4) und einem Verkehrswert von Mrd. EUR 10,3 (Vj.: Mrd. EUR 8,3) sowie andere Assets über Mrd. EUR 0,8 (Vj.: Mrd. EUR 0,9) weltweit gemanagt. Insgesamt betragen die Assets unter Management im abgelaufenem Geschäftsjahr zum Bilanzstichtag Mrd. EUR 11,1 (Vj.: Mrd. EUR 9,2).

Der aktuelle Flächenbestand beträgt rund 2,8 Mio. m² vermietbare Fläche (Vj.: 2,4 Mio. m²). Der hohe Vermietungsstand über das gesamte Portfolio konnte in 2020 mit rd. 96,3% (Vj.: 96,4%) gehalten werden.

2.3. Lage

2.3.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 erreichte die Real I.S. AG ein **Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit** von Mio. EUR 19,3 (Vj: Mio. EUR 15,2).

Das **Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit nach Steuern** des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von Mio. EUR 19,3 wird auf Basis des Ergebnisabführungsvertrages an den Alleinaktionär abgeführt (Vj.: Mio. EUR 15,1). Die Real I.S. AG schließt das Jahr 2020 mit einem **Jahresüberschuss** von EUR 0 (Vj.: EUR 0) ab.

Das **Zinsergebnis** liegt mit -0,6 auf Vorjahresniveau (Vj.: Mio. EUR -0,6).

Die **Laufenden Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen** in Höhe von Mio. EUR 3,9 sind gegenüber dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 1,2) im Wesentlichen aus einer Schlussausschüttung durch einen erfolgreichen Objektverkauf gestiegen.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** belaufen sich auf Mio. EUR 2,3 (Vj.: Mio. EUR 2,1) und resultieren aus dem in 2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag mit der Real I.S. Investment GmbH.

Das **Provisionsergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr von Mio. EUR 52,4 auf Mio. EUR 55,9 erhöht, was neben höheren Ankaufshonorare (2020: Mio. EUR 17,4; 2019: Mio. EUR 16,9) insbesondere auf gestiegene Verwaltungsvergütungen aus den höheren Assets unter Management zurückzuführen ist (2020: Mio. EUR 36,0; 2019: Mio. EUR 30,0). Die Provisionserträge wurden in den beiden Geschäftsbereichen Private Kunden (Geschlossene Publikumsfonds und REALISINVEST EUROPA) und Institutionelle Kunden (Immobilien Sondervermögen und Club Deals) generiert und betreffen neben den genannten Ankaufs- und Verwaltungshonoraren auch Honorare aus der Hausverwaltung und Baubegleitung.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** i.H.v. Mio. EUR 7,2 (Vj.: Mio. EUR 6,3) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Vergütungen für die Personalgestaltung an die Real I.S. Investment GmbH im Rahmen des 2017 neu geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages. Zudem beinhalten die sonstigen betrieblichen Erträge Erlöse aus der Weiterverrechnung verauslagter Kosten.

Der **Allgemeine Verwaltungsaufwand** hat sich mit Mio. EUR -47,8 gegenüber dem Vorjahr (Mio. EUR -42,6) entsprechend des ansteigenden Geschäftsvolumens erhöht, was sich mitunter in gestiegenen Personalaufwendungen sowie höheren Aufwendungen für die externe Fondsbuchhaltung widerspiegelt. Neben dem angestiegenen Geschäftsvolumen ist der Anstieg zudem in einer vorgenommenen Vorsorge für die erwartete Nachzahlung aus einer Betriebsprüfung begründet.

Die **Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen** liegen mit Mio. EUR -1,0 unter dem Vorjahresniveau (im Vj.: Mio. EUR -1,9), was im Wesentlichen auf im Vorjahr vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen zurückzuführen ist.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von Mio. EUR -0,6 liegen unter Vorjahr (Vj: Mio. EUR -2,0) was mitunter auf die im Vorjahr erstmalige Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen für Archivierungsaufwand zurückzuführen ist.

2.3.2. Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft liegt mit Mio. EUR 92,9 unter dem Vorjahresniveau (Vj.: Mio. EUR 102,5).

Der Rückgang auf der Aktivseite ist im Wesentlichen in einem Rückgang der **Forderungen an Kreditinstitute** auf Mio. EUR 55,2 (Vj.: Mio. EUR 62,6) begründet. Diese Entwicklung ist auf die im Geschäftsjahr vorgenommene anteilige Auszahlung (Mio. EUR 13,4) einer Kapitalerhaltungsgarantie zurückzuführen.

Die **Forderungen an Kunden** liegen mit Mio. EUR 15,7 leicht über Vorjahresniveau (Vj.: Mio. EUR 15,6) und resultieren im Wesentlichen aus der Abrechnung von Geschäftsbesorgungshonoraren.

Die Finanzanlagen in Höhe von Mio. EUR 12,8, bestehend aus **Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen**, liegen durch erhaltene Kapitalrückzahlungen unter dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 13,6).

Auf der **Passivseite** resultiert der Rückgang vorwiegend aus einer Reduzierung der Rückstellungen auf Mio. EUR 26,6 (Vj.: Mio. EUR 38,1) durch eine erfolgte anteilige Auszahlung einer Kapitalerhaltungsgarantie.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag unverändert Mio. EUR 45,5. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) liegt aufgrund des Rückgangs der Bilanzsumme mit 48,9% über Vorjahresniveau (Vj.: 44,4%).

Investitionen wurden im Berichtszeitraum in Höhe von Mio. EUR 1,4 (Vj.: Mio. EUR 1,0) getätigt. Sie betreffen hauptsächlich den Bereich Betriebs- und Geschäftsausstattung und wurden aus eigenen Mitteln finanziert.

Die Gesellschaft unterhält eine **Kreditlinie** bei der BayernLB in Höhe von Mio. EUR 5,0. Die Linie wurde im Berichtszeitraum nicht beansprucht.

Die Gesellschaft gewährt ihrer Tochter Real I.S. Investment GmbH einen Darlehensrahmen in Höhe von Mio. EUR 1,5, dieser wurde im Berichtszeitraum nicht in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2020 standen der Gesellschaft ausreichend **finanzielle Mittel** zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

2.3.3. Finanzielle und nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die Real I.S. Gruppe hat in ihrer Unternehmensphilosophie einen hohen Qualitätsanspruch verankert. Ihre Managementleistung und ihre Produkte wurden in den vergangenen Jahren mehrfach ausgezeichnet. Zudem wurde die Real I.S. AG im letzten von Scope durchgeführten Assetmanagement Rating in 2019 mit der Ratingnote AA+ ausgezeichnet.

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

- RoE (Return on Equity):** Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein RoE von 42,3% (Vj.: 33,5%) erreicht.
- CIR (Cost Income Ratio):** Die CIR lag mit 72,6% unter dem Vorjahr (Vj.: 75,3%).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Planung, wie im Lagebericht von 2019 dargelegt, unter anderem aufgrund von einer über Plan liegenden Asset und Management Entwicklung, übertroffen werden. Die Prognosen lagen für den RoE bei 36,0% und für die CIR bei 75,5%.

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.

Die finanzielle Steuerung wird auf Ebene des Real I.S. Teilkonzerns ausgeübt. Die dargelegten finanziellen Leistungsindikatoren beziehen sich daher auf den Real I.S. Teilkonzern.

3. Prognose und Chancen für 2021

3.1. Prognosebericht

3.1.1. Konjunkturelle Aussichten

Die Weltwirtschaft wird in 2021 nach Prognosen von Consensus Economics (Marktmeinung) mit einem Wirtschaftswachstum von 4,9% wieder einen Aufschwung verzeichnen. In allen Ländern der Eurozone wird in 2021 wieder eine Erholung der Wirtschaft erwartet. Insgesamt wird für die Eurozone ein Wachstum von 4,4% angenommen. Für Deutschland wird für 2021 von einem BIP-Wachstum von 3,7% ausgegangen (Quelle: Consensus Economics vom Januar 2021). Angesichts der anhaltenden COVID-19 Pandemie sind die Prognoserisiken für diese Erwartungen aber eher nach unten gerichtet. Für Australien wird für 2021 ein Wachstum von 3,5% erwartet (Quelle: Consensus FX).

3.1.2. Immobilienmarkt

Auch wenn die unter 3.1.1. dargestellten konjunkturellen Aussichten positiv sind, werden die meisten europäischen Büro- und Einzelhandelsmärkte die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie noch in 2021 spüren. Gemäß den Daten von PMA werden für 2021 vor allem sinkende Spitzenmieten für Handelsimmobilien erwartet. Im Gegensatz dazu profitieren die Logistikmärkte weiter, so dass für 2021 von leicht steigenden Mieten ausgegangen wird (Quelle: PMA). Für die australischen Büromärkte wird laut Daten von Colliers Edge ein marginaler Rückgang der Spitzenmieten erwartet (Quelle: Colliers Edge).

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

Der Investitionsfokus der Real I.S. AG liegt auch in 2021 weiterhin vor allem auf Deutschland, der Eurozone und Australien. Für Ankäufe in die neuen Investmentvermögen „Netlog“ und „Modern Living“ werden vor allem die Nutzungsarten Wohnen (mit allen Varianten wie z.B. Microapartments, Serviced Apartments, Pflegeheime etc.) sowie Logistik (einschl. Gewerbeparks und Unternehmensimmobilien) an Bedeutung gewinnen.

Die wesentlichen Ziele für 2021 sind weiterhin eine positive Leistungsbilanz als Grundlage für kontinuierliches Wachstum und Anlegervertrauen sowie eine erfolgreiche Positionierung im Markt für offene Immobilien-Publikumsfonds. Eine angemessene Eigenmittelausstattung im Hinblick auf die Risikotragfähigkeit der Real I.S. AG unterstützt das geplante Wachstum 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 die weitere Einbindung in die Gruppensteuerung des BayernLB-Konzerns im Fokus. Hierzu gehört neben der Vereinheitlichung von Standards auf Konzernebene auch eine engere Zusammenarbeit mit Schwesergesellschaften und Unternehmensbereichen der BayernLB. Insbesondere wird die Zusammenarbeit rund um die Assetklasse Immobilien weiter ausgebaut.

Die Real I.S. AG möchte ihre Marktstellung als Immobilienfondsanbieter innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe weiter stärken. Grundlage dafür bietet die derzeitige Marktstellung der Real I.S. AG vor allem im institutionellen Geschäft (Depot A). Diese soll durch die oben beschriebenen Produkte auch im Privatkundengeschäft weiter ausgebaut werden.

Es gilt weiterhin, dass die Erreichung einer nachhaltigen Investorenzufriedenheit (Produkt- und Betreuungsqualität) und die Erhaltung einer langfristigen positiven Leistungsbilanz der Real I.S. AG regelmäßig den Volumenzielen voranzustellen ist. Ein wesentlicher Baustein zur Sicherung dieses Ziels ist, dass das Unternehmen seinen Anlegern verstärkt Produkte anbieten kann, die den immer bedeutender werdenden Anforderungen an Nachhaltigkeit (ESG) genügen.

Insgesamt wird ein Investmentvolumen von rd. Mrd. EUR 1,5 angestrebt und der Ausbau der Assets under Management auf ein Volumen größer Mrd. EUR 11,5. Das geplante Jahresergebnis vor Gewinnabführung 2021 wird mit Mio. EUR 21,0 erwartet.



Der Real I.S. Teilkonzern erwartet in 2021 einen Return on Equity (RoE) von 46,3% und eine Cost Income Ratio (CIR) von 71,5%.

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 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. Ergänzt wird dies durch die Anforderung nach § 29 Abs. 2 KAGB, wonach eine Kapitalverwaltungsgesellschaft ein angemessenes Risikomanagementsystem einzurichten hat. Ebenso werden durch das KAGB und die KAMaRisk (4.5) gefordert, 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 (§ 29 Abs. 1 KAGB).

Die Real I.S. AG hat eine Risikostrategie, die sich an der Geschäftsstrategie ausrichtet und die regelmäßig auf diese abgestimmt wird (KAMaRisk 4.2), erarbeitet und im Unternehmen operationalisiert. Die jeweils aktuelle Risikostrategie wird jährlich dem Aufsichtsrat zur Kenntnis vorgelegt und mit diesem erörtert. Als grundsätzliche geschäftspolitische Strategie innerhalb der Real I.S. Gruppe 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, regelmäßig identifiziert, quantifiziert, steuert und überwacht. Im Hinblick auf die überwachten Risiken werden regelmäßig Maßnahmen erörtert, die geeignet sind, eingegangene Risiken abzumildern oder gar zu vermeiden. Anhand einer jährlich durchgeführten Risikoinventur werden die für die Real I.S. Gruppe relevanten Risikoarten identifiziert und hinsichtlich ihrer Wesentlichkeit bewertet. Diese fließen in den aktuellen Risikokatalog ein.

Die beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften der Real I.S. Gruppe, die Real I.S. AG und die Real I.S. Investment GmbH, sind jeweils aufsichtsrechtlich regulierte Einheiten nach dem KAGB. Beide müssen sich an die Bestimmungen der Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) halten. Mit Umsetzung der Anforderungen der KAMaRisk wurde sichergestellt, dass beide Kapitalverwaltungsgesellschaften der Real I.S. Gruppe die aufsichtsrechtlichen Vorgaben einhalten. Um gruppenweit einheitliche Standards und Vorgehensweisen zu gewährleisten, wurde mit Umsetzung der sogenannten Doppelbändrigkeit seit Mai 2017 auch die schriftlich fixierte Ordnung derart vereinheitlicht, dass diese für beide Kapitalverwaltungsgesellschaften gleichermaßen gültig ist und somit gleiche Methoden und Prozesse in beiden Gesellschaften gelten. Aufgrund der mit der Doppelbändrigkeit eingeführten einheitlichen Aufbaustruktur für beide Gesellschaften liegen die Verantwortlichkeiten für das Risikomanagement beider Gesellschaften jeweils bei denselben Personen. Die Vorgaben aus den zum Oktober 2019 veröffentlichten KAIT (Kapitalverwaltungsaufsichtliche Anforderungen an die IT) und die daraus sich ergebenden konkreten zusätzlichen Anforderungen und Handlungsbedarfe für die Kapitalverwaltungsgesellschaften der Gruppe wurden analysiert. Daraus resultierende Umsetzungsmaßnahmen werden derzeit durchgeführt.

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 zugehörigen IT-Systemen verfolgt.

Risikoarten

Aus der operativen Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG resultieren die folgenden Risikoarten gemäß Risikostrategie, die für die Steuerung der Gesellschaft von Bedeutung sind:

Das **Geschäfts- und Strategische Risiko** besteht aus Vertriebs- bzw. Platzierungsrisiken, Ankaufsrisiken, Konzeptions-, Steuer-, regulatorischen und politischen sowie 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. Reputationsschäden gefährden die geschäftlichen Potentiale und damit die künftige Einnahmensituation der Gesellschaft. Um der gestiegenen Bedeutung dieser Risikoart gerecht zu werden, wird das Reputationsrisiko als eine eigene Oberkategorie definiert.

Das **Liquiditätsrisiko** beinhaltet die Gefahr, dass die KVG oder ein Investmentvermögen gegenwärtigen oder künftigen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen kann.

Das **Adressenausfallrisiko** besteht einerseits aus dem Kontrahentenausfallrisiko, das 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 bei der Real I.S. Gruppe die Immobilienpreisrisiken mit ein.

Das **Beteiligungsrisiko** drückt sich in den Wertschwankungen von Anteilen an eingegangenen Unternehmensbeteiligungen oder Beteiligungen 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 ebenso 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. Ferner gehört auch das Auslagerungsrisiko zu den operationellen Risiken.

Die oben genannten Risiken und ihre jeweils relevanten Untergruppen werden aktiv überwacht und gesteuert. Alle anderen Risikoarten haben entweder für das Geschäftsmodell keine Bedeutung oder werden nach Möglichkeit nicht eingegangen bzw. 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 von Risiken sowie die Einbindung der Produkte 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, -verringerung, -begrenzung und -überwälzung.

Das **Risikoreporting** erfolgt im Rahmen eines unabhängigen Risikocontrollings. Hierbei findet eine ausführliche und objektive Berichterstattung hinsichtlich der bestehenden Risiken an die jeweils zuständigen Kompetenzträger statt.

Die **Risikoüberwachung und -kontrolle** erfolgen 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, -verringerung 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. Schleupen, eingeführt. Das mandantenfähige System bildet die Risikosituation der beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften Real I.S. AG und ihrer Tochtergesellschaft, Real I.S. Investment GmbH ab. Die anderen, kleineren Töchter der Real I.S. AG, die über keinen eigenen Systemmandanten verfügen, werden über das Beteiligungsrisiko der Real I.S. AG in die Risikosteuerung einbezogen. Über diesen Ansatz ist die Darstellung der Risikosituation der gesamten Real I.S. Gruppe möglich.

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 Stammkapital der Gesellschaft, den vorhandenen Kapitalrücklagen und (anteilig year-to-date) dem jeweils aktuell für das laufende Jahr prognostizierten betriebswirtschaftlichen Jahresergebnis (Forecast). 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 hinzugerechnet werden Rückstellungen für Marktpflege.

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

Projektrisiken aus in Auflegung befindlichen, noch nicht in den Vertrieb eingebrachten, oder aktuell in Platzierung befindlichen Fondsprodukten werden kontinuierlich überwacht, um bei Planabweichungen schnellstmöglich Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung einleiten zu können.

Um neben der Risikotragfähigkeit sicherzustellen, dass die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, mögliche Schäden bzw. Verbindlichkeiten aus tatsächlich eingetretenen Risiken zu begleichen, oder ihren Verpflichtungen aus gewährten Garantien liquiditätsseitig jederzeit nachzukommen, wird als weitere wichtige Steuerungskennzahl die Liquiditätsauslastung monatlich ermittelt. Aus dieser Kennzahl werden wiederum weitere Steuerungsmaßnahmen abgeleitet.

4.2. Aktuelle Risikolage und Einschätzung für 2021

Die Real I.S. AG weist per 31. Dezember 2020 eine stabile Risikotragfähigkeit mit ausreichender Risikodeckungsmasse in Höhe von Mio. EUR 48,5 auf. Die Auslastung der Risikodeckungsmasse beträgt zu diesem Zeitpunkt 32,20%. Die für die interne Steuerung festgelegte maximal zulässige Auslastung beträgt 75%. Der vorhandene Puffer an Risikodeckungsmasse bis zum Erreichen dieser Grenze beträgt aktuell Mio. EUR 20,77. Im Vorjahr betrug die Auslastung 33,72%. Zum Stichtag befindet sich kein geschlossener Privatkundenfonds in der Ausplatzierung, somit bestehen auch keine Platzierungsrisiken. Die Liquiditätsauslastung, welche die Fähigkeit beschreibt, plötzlich eintretende Forderungen aus Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverpflichtungen oder Zahlungen unter Einhaltung aufsichtsrechtlicher Vorgaben unmittelbar begleichen zu können, beträgt zum Stichtag 25,77% (im Vj.: 31,54%). Auch hier beträgt die gemäß interner Vorgabe aus der Risikostrategie maximal zulässige Auslastung 75%.

Hoher Wettbewerb und hohe Immobilienpreise in den von der Real I.S. Gruppe fokussierten Märkten sind analog zum Vorjahr eine Herausforderung auf dem Weg zur Erreichung des geplanten Ankaufsvolumens der Real I.S. Gruppe für 2021. Trotz dieser Herausforderungen konnte für das neue Produkt im Publikumssegment, der offene Immobilienpublikums Fonds „REALISINVEST EUROPA“, das attraktive Startportfolio weiter ausgebaut werden. Das bedeutendste Risiko für die Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG besteht v.a. darin, dass die Ankaufsziele für das Jahr 2021 und die wesentlich davon abhängenden Ergebnisziele (Honorareinnahmen) zum Jahresende nicht erreicht werden. 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 weiter anwachsen, am Markt geeignete Immobilien zu einem für die Investmentvermögen 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 und die Reputation des Unternehmens, auch wenn kurzfristige Ergebnisziele damit gegebenenfalls nicht erreicht werden können.



Risiken aus Eventualverbindlichkeiten der Gesellschaft (in Zusammenhang mit den verwalteten Fonds) bestehen zum Bilanzstichtag – analog zum Vorjahr – nicht. Die Einlösung der Kapitalerhaltungsgarantie für die Anleger der beiden AeroGarant-Fonds ist in voller Höhe durch eine Rückstellung abgedeckt und die erforderliche Liquidität reserviert. Eine erste Zahlung daraus an die Anleger erfolgte bereits.

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 tauscht sich die Konzernrevision der BayernLB in regelmäßigen Abständen mit der Internen Revision hinsichtlich der Prüfung und Aktivitäten der Real I.S. AG aus.

Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung erfolgen risikoorientiert.

München, den 08. Februar 2021

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Jochen Schenk, Vorsitzender

Bernd Lönner, Stellv. Vorsitzender

Dr. Pamela Hoerr, Mitglied des Vorstandes

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

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite

	31.12.2020	31.12.2019
	EUR	EUR
1. Barreserve		
Kassenbestand		5.063,82
2. Forderungen an Kreditinstitute		
täglich fällig	40.157.552,54	62.565.876,45
mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	15.000.000,00	0,00
3. Forderungen an Kunden	15.746.610,51	15.604.163,08
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	6.527.309,40	9.574.406,93
5. Beteiligungen	773.499,00	62.499,00
6. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.460.018,42	3.960.018,42



	31.12.2020		31.12.2019
	EUR	EUR	EUR
7. Immaterielle Anlagewerte			
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.335.582,71		1.851.280,99
b) geleistete Anzahlungen	138.200,01		0,00
		1.473.782,72	1.851.280,99
8. Sachanlagen		1.574.633,31	746.621,78
9. Sonstige Vermögensgegenstände		5.218.940,39	7.211.953,33
10. Rechnungsabgrenzungsposten		937.329,72	901.135,25
		92.871.500,35	102.483.019,05
Passivseite			
	EUR	EUR	31.12.2020 EUR
			31.12.2019 EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
täglich fällig			19.586.662,36
			17.035.073,34
2. Sonstige Verbindlichkeiten			1.189.383,48
davon aus Steuern: EUR 451.931,53 (Vj. EUR 386.729,45)			1.936.276,04
3. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche			
Verpflichtungen	3.429.118,37		2.489.830,13
b) Steuerrückstellungen	739.106,67		6.000,00
c) andere Rückstellungen	22.471.929,69		35.560.539,76
		26.640.154,73	38.056.369,89
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
		45.455.299,78	45.455.299,78
		92.871.500,35	102.483.019,05

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

Inventarwert zum 31.12.2020:	EUR 7.130.199.410,47	(zum 31.12.2019 EUR 5.410.991.942,42)
Anzahl zum 31.12.2020:	51	(zum 31.12.2019: 58)

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	EUR	EUR	1.1.– 31.12.2020 EUR	1.1.– 31.12.2019 EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		46.825,70		120.028,96
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 18.126,92 (Vj. EUR 20.999,96)				
b) Negativzinsen		-172.450,93		-128.022,04
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR -94.795,90 (Vj. EUR -128.022,03)				
			-125.625,23	-7.993,08
2. Zinsaufwendungen		-518.852,62		-565.939,86
			-644.477,85	-573.932,94
3. Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		3.886.830,33		1.188.510,25
b) Beteiligungen		0,00		5.435,07
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen		0,00		0,00
			3.886.830,33	1.193.945,32
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			2.344.983,70	2.076.693,96
5. Provisionserträge		57.202.341,94		53.968.917,93
6. Provisionsaufwendungen		-1.260.618,47		-1.573.455,81
			55.941.723,47	52.395.462,12
7. Sonstige betriebliche Erträge			7.228.971,22	6.256.642,07
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-23.124.370,27			-20.608.840,61
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.611.659,59			-3.635.374,96
davon für Altersversorgung: EUR -726.664,19 (Vj. EUR -618.119,30)				



	EUR	EUR	1.1.– 31.12.2020 EUR	1.1.– 31.12.2019 EUR
		-26.736.029,86		-24.244.215,57
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-21.084.453,84		-18.375.390,19
			-47.820.483,70	-42.619.605,76
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-996.477,14	-1.924.518,38
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-613.808,49	-1.944.396,76
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		-25.244,52		-5.748,96
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		11.240,00		1.400,00
			-14.004,52	-4.348,96
13. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			-2.244,65	0,00
14. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			2.928,23	356.950,43
15. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			19.313.940,60	15.212.891,10
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-38.871,78	-117.597,90
17. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-19.275.068,82	-15.095.293,20
18. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			0,00	0,00
19. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

1. Allgemeine Angaben

Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (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 und ihre Tochtergesellschaft die Real I.S. Investment GmbH werden in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der Bayerischen Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts (BayernLB) einbezogen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden



Die **Barreserve** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **Forderungen an Kreditinstitute, Forderungen an Kunden** sowie die **Sonstigen 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 dem Anlagevermögen zugeordnet und werden zu Anschaffungskosten angesetzt oder mit dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert gemäß des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

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 planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear, entsprechend der Nutzungsdauer. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden in einem Sammelposten aktiviert und einheitlich über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten 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 **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 2018 G, eines Rechnungszinses von 2,3%, eines Gehaltstrends von 1,75%, eines Sozialversicherungstrends von 2,25% sowie eines Rententrends von 1,9% 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.

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.

Das **Gezeichnete Kapital** der Gesellschaft beträgt TEUR 2.500 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 RechKredV wie ein Finanzdienstleistungsinstitut an.

3. Erläuterung der Bilanz

In den **Forderungen an Kreditinstitute** sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 35.043 (Vorjahr: TEUR 62.491) enthalten.

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

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** enthalten die Anteile ¹ an folgenden Gesellschaften:

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Investment GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 3.000, aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 2.077).
- Die Gesellschaft ist eine KVG gemäß KAGB. Die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, wurde durch die BaFin am 5. Mai 2014 erteilt. 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.
Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine Zuzahlung in die Kapitalrücklage nach § 272 Absatz 2 Nr. 4 HGB in Höhe von TEUR 1.500 geleistet.
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. France SAS**, Paris, Frankreich, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 1.458, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 509).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Australia PTY. Ltd.**, Sydney, Australien, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 655 ², Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 146 ³).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Management SA**, Luxemburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 322, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Gesellschaft für Immobilienmanagement und Verwaltung mbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 56, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR -13).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Gesellschaft für Immobilienmanagement mbH & Co. KG**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 5.881, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 3).



- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Beteiligungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 98, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 7).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Bayernfonds Opalus GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Fund Management GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 75, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 5).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Bayernfonds Kambera GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Management Hamburg GmbH**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 29, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **BGV VII Europa Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 35, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 8).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. SMART Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 15, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR -1).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. GREF Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 16, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 94% der Anteile an der **Bayernfonds Immobilien Concept GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 17, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 18).
- Die Real I.S. AG hält 1% der Anteile an der **Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 6.658, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 1.052).

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 2019 TEUR 27, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 2).
- Die Real I.S. AG hält 15,0% der Anteile an der **Real Exchange AG**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 311, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR -721).
- Die Real I.S. AG hält 12,5% der Anteile an der **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 TEUR 4.303, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 TEUR 4).

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

Entwicklung der Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere, Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen, Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Anschaffungskosten 01.01.2020 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungskosten 31.12.2020 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	12.606.422,17	0,00	3.047.785,11	0,00	9.558.637,06
Beteiligungen	62.499,00	711.000,00	0,00	0,00	773.499,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.079.056,96	1.500.000,00	0,00	0,00	6.579.056,96
Immaterielle Anlagewerte					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.768.844,86	139.404,36	334.910,78	0,00	16.573.338,44
geleistete Anzahlungen	278.288,60	138.200,01	0,00	-278.288,60	138.200,01
	17.047.133,46	277.604,37	334.910,78	-278.288,60	16.711.538,45
Sachanlagen	5.104.182,14	1.171.935,97	104.930,82	0,00	6.171.187,29
	44.173.016,84	3.660.540,34	3.487.626,71	-278.288,60	39.793.918,76



	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020 EUR	Abschreibungen Geschäfts- jahr EUR	Zuschreibungen Geschäfts- jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	3.032.015,24	2.240,65	2.928,23	0,00	0,00	3.031.327,66
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.119.038,54	0,00	0,00	0,00	0,00	1.119.038,54
Immaterielle Anlagewerte						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.917.563,87	655.095,64	0,00	334.903,78	0,00	15.237.755,73
geleistete Anzahlungen	278.288,60	0,00	0,00	278.288,60	0,00	0,00
	15.195.852,47	655.095,64	0,00	613.192,38	0,00	15.237.755,73
Sachanlagen	4.357.560,36	341.381,50	0,00	102.387,88	0,00	4.596.553,98
	23.615.421,96	998.717,79	2.928,23	715.580,26	0,00	23.984.675,91
					Buchwert 31.12.2020 EUR	Buchwert 31.12.2019 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere					6.527.309,40	9.574.406,93
Beteiligungen					773.499,00	62.499,00
Anteile an verbundenen Unternehmen					5.460.018,42	3.960.018,42
Immaterielle Anlagewerte						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					1.335.582,71	1.851.280,99
geleistete Anzahlungen					138.200,01	0,00
					1.473.782,72	1.851.280,99
Sachanlagen					1.574.633,31	746.621,78
					15.809.242,85	16.194.827,12

Die **Sachanlagen** beinhalten Einbauten in fremde Gebäude mit einem Restbuchwert in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 96) und Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Restbuchwert in Höhe von TEUR 1.177 (Vorjahr: TEUR 601).

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis von TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 1.080) sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 4.520 (Vorjahr: TEUR 5.353).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und betragen TEUR 19.587 (Vorjahr: TEUR 17.035). Sie betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der BayernLB (Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen) und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind mit TEUR 1.189 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 1.936) gesunken. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 7).

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 1.459 (Vorjahr: TEUR 2.194). Die Anschaffungskosten belaufen sich auf TEUR 1.353 (Vorjahr: TEUR 1.971). Der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt TEUR 4.888 (Vorjahr: TEUR 4.684).

Der Gesamtbetrag der **Ausschüttungssperre** beträgt TEUR 652. Davon entfallen auf die Bewertung der Rückdeckungsversicherung TEUR 106 (§ 268 Abs. 8 Satz 3 HGB). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 546. Aufgrund der vorhandenen Kapital- und Gewinnrücklagen steht genügend freies Kapital zur Verfügung, somit kann das Ergebnis des laufenden Jahres an den Gesellschafter in voller Höhe abgeführt werden.

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Steuernachzahlungen im Bereich der Umsatzsteuer (TEUR 733). Darüber hinaus sind Ertragssteuern aus den Betriebsstätten in den Niederlanden (TEUR 4) und in Spanien (TEUR 3) darin enthalten.

Die **anderen Rückstellungen** haben sich mit TEUR 22.472 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 35.561) verringert und betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Schadensersatz und Marktpflege TEUR 11.133 (Vorjahr: TEUR 25.196).

Per 31. Dezember 2020 sind **Vermögensgegenstände in fremder Währung** in Höhe von TEUR 3.476 in der Bilanz enthalten (Vorjahr: TEUR 4.639).

4. Fristengliederung

Die Forderungen an Kunden über TEUR 15.747 weisen zum Bilanzstichtag eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten aus.

5. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Provisionserträge** gliedern sich wie folgt auf:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Neugeschäft:		
- Private Kunden	5.366	2.867
- Institutionelle Kunden	13.752	15.816
	19.118	18.683
Bestandsgeschäft:		
- Geschäftsbesorgung, Hausverwaltung und Verkauf	38.084	35.285
	57.202	53.968

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Auflösung von Rückstellungen	1.974	951
Personalgestellung an die Real I.S. Investment GmbH	4.224	4.214
Versicherungserstattungen	28	44
Sonstige	1.003	1.048
	7.229	6.257

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen TEUR 715 aus einer Auflösung von Rückstellungen für Schadensersatz und Marktpflege. Des Weiteren wurden Rückstellungen aus dem Personalbereich in Höhe von TEUR 635 sowie TEUR 496 für ausstehende Verbindlichkeiten aufgelöst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 169) enthalten.

Die **Anderen Verwaltungsaufwendungen** stellen sich wie folgt dar:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Fremdleistungen	10.592	8.048
Nicht abzugsfähige Vorsteuer lfd. Jahr	2.865	2.388
Raumkosten	2.302	1.784
EDV-Kosten	898	884
Vertriebs- und Marketingkosten	867	1.259
Versicherungen	692	650
Vorsteuerberichtigung Vorjahre	431	404
Sonstige	2.438	2.958
	21.085	18.375

Der Anstieg der Fremdleistungen des laufenden Jahres ist im Wesentlichen auf höhere Fondsbuchhaltungskosten und IT-Auslagerungskosten zurückzuführen.

Die **Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 1.925 auf TEUR 996 reduziert.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen:

	2020 TEUR	2019 TEUR
Aufwendungen aus der Währungsumrechnung	231	0
Zuführung zu Rückstellungen für Marktpflege und Schadensersatz	197	1.188
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	47	749
Sonstige	139	7
	614	1.944

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 8,8, wovon Mio. EUR 2,2 auf 2021, Mio. EUR 1,8 auf 2022, Mio. EUR 1,7 auf 2023, Mio. EUR 1,6 auf 2024 sowie Mio. EUR 1,6 auf 2025 entfallen.

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

Arbeitnehmer (§ 285 Nr. 7 HGB)

Während des Geschäftsjahres wurden durchschnittlich 232 Angestellte (Vorjahr: 206 Angestellte) beschäftigt.

Muttergesellschaft (§ 285 Nr. 14a HGB)

Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, ist eine 100%ige Tochter der BayernLB. Mit der Muttergesellschaft besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Die BayernLB stellt einen Konzernabschluss nach den in der EU geltenden IFRS für den kleinsten Konsolidierungskreis auf.



Die Real I.S. AG und ihre Tochtergesellschaft die Real I.S. Investment GmbH werden in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der BayernLB einbezogen.

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

Die Real I.S. AG ist demzufolge gem. § 291 (2) Nr. 4 HGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte (§ 285 Nr. 3 HGB)

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind, bestehen zum Abschlussstichtag nicht.

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 2020 TEUR 9 aufgewendet.

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

Die Angaben sind im Konzernabschluss der BayernLB (Mutterunternehmen) enthalten.

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.

Gewinnverwendung:

Der Gewinn des laufenden Geschäftsjahres 2020 in Höhe von Mio. EUR 19,3 (Vorjahr: Mio. EUR 15,1) wird im Rahmen des am 25. Juli 2000 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrags an die Alleinaktionärin abgeführt.

Nachtragsbericht (§ 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:

Jochen Schenk, Bad Aibling Vorsitzender Geschäftsbereich Investments & Investoren

Bernd Lönner, Augsburg Stellvertretender Vorsitzender Geschäftsbereich Risk & Finance

Dr. Pamela Hoerr, München Mitglied des Vorstandes Geschäftsbereich Assets & Fonds

Aufsichtsrat:

Dr. Edgar Zoller, München Vorsitzender Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank

Bernd Mayer, München Stellvertretender Vorsitzender Bereichsleiter Immobilien der Bayerischen Landesbank

Bernd Fischer, Memmingen Mitglied des Aufsichtsrates Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Memmingen-Lindau-Mindelheim (seit 01. Januar 2021)

Ausgeschieden:

Franz-Xaver Lindl, Regensburg Mitglied des Aufsichtsrats Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Regensburg (bis 31. Dezember 2020)

München, 08. Februar 2021

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement



München

Jochen Schenk, Vorsitzender

Bernd Lönner, Stellv. Vorsitzender

Dr. Pamela Hoerr, Mitglied des Vorstandes

¹ Angaben auf Basis des zuletzt vorliegenden testierten Jahresabschlusses.

² Das Eigenkapital in Höhe von TAUD 1.047 wurde zum Stichtagskurs vom 31. Dezember 2020 umgerechnet.

³ Der Jahresüberschuss in Höhe von TAUD 234 wurde zum Stichtagskurs vom 31. Dezember 2020 umgerechnet.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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



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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

München, den 9. Februar 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke, Wirtschaftsprüfer

ppa. Stephan Kleppich, Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Real I.S. AG per 31.12.2020

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 5. Mai 2014 erteilt. Am 26.10.2018 wurde durch die BaFin die Erlaubnis mit der Lizenz zur Auflage von offenen Immobilien-Publikumsfonds erweitert.
- 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 5. Mai 2014 erteilt wurde. 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 und ihre Tochtergesellschaft die Real I.S. Investment GmbH werden in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der BayernLB einbezogen.
- Die Real I.S. Gruppe ist der auf Immobilieninvestments und Immobilienmanagement spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB.
- Als Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt sie zu den führenden Assetmanagern am deutschen Markt.

2. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Edgar Zoller / BayernLB (Vorsitzender)
- Herr Bernd Mayer / BayernLB (stv. Vorsitzender)
- Herr Bernd Fischer / Sparkasse Memmingen-Lindau-Mindelheim (seit 01.01.2021)
- Herr Franz-Xaver Lindl / Sparkasse Regensburg (zum 31.12.2020 ausgeschieden)

3. Zusammensetzung des Vorstandes

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

- Herr Jochen Schenk (Vorsitzender)
- Herr Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender)
- Frau Dr. Pamela Hoerr (Vorstand)

4. Sitzungen des Aufsichtsrates und Tätigkeitsbericht

- Der Aufsichtsrat (AR) der Real I.S. AG hat in seinen Sitzungen am 04.03.2020, 26.06.2020, 25.09.2020 und 03.12.2020 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 und nach vorheriger Abstimmung beschlossen (ggf. auch im schriftlichen Umlaufverfahren). 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.
- Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig über den Fortgang von strategischen Projekten, wie z.B. Portfoliomanagementsystem, ESG, Datasec 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 & IT Operations und die Leiterin Human Resources der Real I.S. AG an. Vorsitzender des Ausschusses ist Herr Dr. Zoller.

Der Vergütungsausschuss wirkt bei der Festlegung der Grundsätze der Ausgestaltung und Weiterentwicklung der Vergütungssysteme entsprechend dem Geschäftsmodell und den regulatorischen Anforderungen der Gesellschaft mit. Der Vergütungsausschuss hat beratende und unterstützende Funktion bei der Überprüfung der Umsetzung der Vergütungsprozesse und bei der Weiterentwicklung des Vergütungssystems. Er 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 bei der Gesellschaft gültige Jobfamilien- und Karrierestufenmodell. Die maximal 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 seiner Sitzung am 4.3.2020 neben der jährlichen Überprüfung der Risk Taker, die jährliche Überprüfung der Vergütungsleitlinie und am 26.06.2020 den Vergütungsbericht behandelt.

6. Prüfungsgesellschaft und Prüfungsergebnis

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, wurde zum Jahresabschlussprüfer bestellt. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2020 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zur Kenntnis genommen. Es ergaben sich keine wesentlichen Prüfungsfeststellungen. Der Jahresabschluss 2020 wurde mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk 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 Grundsätze regeln das Verhältnis gegenüber dem Gesellschafter und der Öffentlichkeit und wurden 2020 überarbeitet.

Beschluss des Aufsichtsrates

- Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 92.871.500,35 und mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung von EUR 19.275.068,82 wird gebilligt.
- Es wird der Hauptversammlung empfohlen, den Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 19.275.068,82 gem. § 3 Abs. 2 des Ergebnisabführungsvertrages an den Gesellschafter abzuführen (Bilanzgewinn beträgt nach Abführung EUR 0).
- Das Prüfungsergebnis der Jahresabschlussprüfung wird zur Kenntnis genommen und gleichzeitig gebilligt.

München, den 04.03.2021

Dr. Edgar Zoller

Bernd Mayer

Bernd Fischer



Beschluss der Hauptversammlung

- Der Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung wird zur Kenntnis genommen und gleichzeitig gebilligt.
- Das Prüfungsergebnis wird zur Kenntnis genommen und gleichzeitig gebilligt.
- Gemäß § 8 Abs. 10a der Satzung werden der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 92.871.500,35 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020 mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von 19.275.068,82 EUR festgestellt.
- Der Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von 19.275.068,82 EUR wird gem. § 3 Abs. 2 des Ergebnisabführungsvertrages an den Gesellschafter abgeführt; somit ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 0 EUR.
- Dem Aufsichtsrat (Dr. Edgar Zoller, Bernd Mayer, Franz-Xaver Lindl (bis 31.12.2020)) und dem Vorstand (Jochen Schenk, Bernd Löhner und Dr. Pamela Hoerr) der Real I.S. AG gem. § 8 Abs. 10a der Satzung für das Geschäftsjahr 2020 wird Entlastung erteilt.
- Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 für die Real I.S. AG bestimmt.
- Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird ermächtigt, dem Abschlussprüfer PwC den Prüfungsauftrag zu erteilen.
- Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 für alle Immobilien-Spezial-Sondervermögen der Real I.S. AG bestimmt.
- Der Vorstand der Real I.S. AG wird ermächtigt, dem Abschlussprüfer KPMG den Prüfungsauftrag zu erteilen.

München, den 04.03.2021

Andreas Kober, Gesellschaftervertreter

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde am 4. März 2021 festgestellt.