
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

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 2018 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. In 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 12,5 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, welche ab 01.01.2022 als eigenständige Gesellschaft unter der Firmierung Real I.S. Property Management GmbH agieren wird, mit mehreren Standorten 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. Environmental, Social and Governance (ESG)

Seit Ende 2019 setzt sich die Real I.S. Gruppe intensiv mit der Konzeption und Umsetzung der „Environmental, Social and Governance“ (ESG), also im weiteren Sinne der Nachhaltigkeit auf Unternehmens- und Produktebene, auseinander. ESG ist und wird zukünftig noch stärker ein bedeutender marktprägender Wettbewerbsfaktor in der Immobilienbranche sein. Nicht nur auf Objektebene, sondern auch bei den Immobilien-Assetmanagern 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 Assetmanager 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. Die Real I.S. hat die Grundsätze der Vereinten Nationen für verantwortungsvolles Investieren (UN PRI) und der UN Global Compact (UN GC) unterzeichnet und berücksichtigt diese konsequenterweise bei ihrer Investitionstätigkeit sowie in ihrer Geschäfts- und Risikostrategie.



Die Umsetzung der ESG-Ziele aus dem Leitbild sowie der neuen regulatorischen Anforderung im Bereich ESG wird vom Vorstand in Zusammenarbeit mit der ESG-Arbeitsgruppe unter der Koordination der Nachhaltigkeitsbeauftragte vorangetrieben. Um Nachhaltigkeit und ESG-Themen in alle Kernbereiche der Real I.S. Gruppe zu integrieren, wurden fünf Handlungsfelder identifiziert: Change, Produkt, Portfolio, Risiko und Transparenz. Durch diese fünf Handlungsfelder ist die Konzeption und Umsetzung der ESG-Aspekte in der Gesamtorganisation und den Prozessen gewährleistet. Zur Implementierung der ESG-Kriterien hat sich die Real I.S. Gruppe einer strukturierten Roadmap verpflichtet, die prozessbegleitend aktualisiert wird.

Durch die Integration der ESG-Aspekte in der bestehenden Unternehmensstruktur ist ein systematisches Nachhaltigkeit-Management sichergestellt, wodurch die ESG-Anforderungen im gesamten Immobilienwertschöpfungsprozess Berücksichtigung finden.

Zurzeit bietet die Real I.S. drei ESG-Strategieprodukte an: zwei Spezialfonds (Real I.S. Modern Living und Real I.S. BGV IX) und einen offenen Publikumsfonds (REALISINVEST EUROPA). Bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 wird der Vertriebsstart eines vierten ESG-Strategieproduktes erwartet. Weitere Produktlösungen sind in der Entwicklung.

1.4. 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 2021 aus Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender) und Dr. Pamela Hoerr.

Der Aufsichtsrat bestand zum 31. Dezember 2021 aus Gero Bergmann (Vorsitzender), Bernd Mayer und Bernd Fischer. Dr. Edgar Zoller schied mit Wirkung zum 30. April 2021 aus dem Aufsichtsrat aus. Ihm folgte zum 1. Mai 2021 Gero Bergmann.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunktorentwicklung

Die anhaltenden Auswirkungen und Eindämmungsmaßnahmen der globalen COVID-19 Pandemie haben die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2021 weiterhin belastet. Dennoch kam es infolge von Nachholeffekten bei Produktion und Konsum sowie staatlicher Konjunkturpakete und Unterstützungsleistungen zu einem deutlichen Wirtschaftsaufschwung in diesem Jahr. Die Weltwirtschaft wird im Jahr 2021, Prognosen von Consensus Economics zufolge, einen Anstieg des realen BIP in Höhe von 5,6% aufweisen. Im Jahr 2020 war die Weltwirtschaft noch um 3,3% geschrumpft (Quelle: Consensus Economics).

Auch im Euroraum ist der wirtschaftliche Aufschwung im Jahr 2021 deutlich ausgefallen. Für den Euroraum wird nach Erwartungen von Consensus Economics der Anstieg des realen BIP 5,0% betragen. Im Vorjahr betrug der Rückgang 6,5%. Deutschland wird im Jahr 2021 voraussichtlich einen BIP-Anstieg von 2,7% verzeichnen (Vj.: Rückgang um 4,6%). Der große Wachstumsschub kam hier von den Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen. Belastungsfaktoren waren hingegen neben der COVID-19 Pandemie Lieferengpässe für bestimmte Waren und der Anstieg der Rohstoffpreise. In den anderen für die Real I.S. AG relevanten europäischen Ländern kam es auch zu einer Wachstumserholung (Frankreich 6,5% nach -8,0% im Vj.; Niederlande 4,2% nach -3,8%; Spanien 5,0% nach -10,8%, Quelle: Consensus Economics). Australien, als weiterer Zielmarkt der Real I.S. AG, wird für 2021 ebenfalls ein Wachstumsplus aufweisen (3,6% nach -2,4% im Vorjahr, Quelle: Consensus FX).

Vermietungsmärkte

Die Vermietungsmärkte im Euroraum haben sich je nach Nutzungsart im Jahr 2021 sehr unterschiedlich entwickelt. Während die Nachfrage nach Logistikflächen aufgrund des Wachstums des E-Commerce hoch geblieben ist, haben Handels- und Hotelimmobilien unter der geringeren Besucherfrequenz gelitten. Bei Büroimmobilien sind die Leerstandsraten im Jahr 2021 noch für die meisten Märkte moderat angestiegen (Quelle: PMA), da es immer noch zu Flächenrückgaben infolge vermehrter Homeoffice-Tätigkeit kommt bzw. Unternehmen angesichts der Unsicherheit über die weitere Entwicklung der COVID-19 Pandemie im Vermietungsmarkt noch eine abwartende Haltung einnehmen. Die Spitzenmieten für Büroimmobilien sind in vielen Märkten im Jahr 2021 seitwärts verlaufen. Der Markt für Handelsimmobilien (Geschäftshäuser in Innenstadtlage) zeigte in den meisten Märkten Europas eine Abwärtsentwicklung (Quelle: PMA). In Australien sind die Mieten in den Büromärkten weitgehend seitwärts verlaufen, jedoch wurden bei Mietvertragsabschlüssen höhere mietfreie Zeiten gewährt, so dass die Effektivmieten zurückgegangen sind (Quelle: Colliers Edge).

Insgesamt hat sich damit zwar das fundamentale Vermietungsmarktumfeld bei einigen Nutzungsarten eingetrübt, blieb aber für den Immobilienbestand der Real I.S. AG insgesamt weiterhin positiv.

Investmentmärkte

Die Investmentmärkte für Gewerbeimmobilien haben sich ähnlich analog der jeweiligen Vermietungsmärkte verhalten: Bei Logistikimmobilien wurde genauso wie für Büroimmobilien in Deutschland in zahlreichen Märkten eine weitere Renditekompression verzeichnet. Die niedrigste Rendite im Büroimmobiliensektor war dabei für Berlin zu beobachten (Nettospitzenrendite Büro 2,5%, Quelle: PMA). Nachgefragt wurden insbesondere Immobilien der Risikoklasse Core und damit Objekte mit modernen Flächen in guten Lagen mit Mietern mit guter und sehr guter Bonität und längeren Mietvertragslaufzeiten. Die Investmentmärkte für Handelsimmobilien zeigten, infolge der schwierigen Situation in den Vermietungsmärkten, im Jahresverlauf für viele Märkte einen Renditeanstieg. Das rollierende Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Euroraum verzeichnete in Q2 2021 einen Rückgang um 32% gegenüber dem Vorjahr (Quelle: PMA). In Australien lag im Vergleich dazu das rollierende Investmentvolumen für Gewerbeimmobilien in Q3 2021 um 45% über dem Wert des Vorjahres (Quelle: Cushman & Wakefield).

2.2. Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses)

Analog zu 2020 konzentrierte sich die Geschäftstätigkeit auch im Geschäftsjahr 2021 auf den Vertrieb und die Investitionen für institutionelle Produkte. Ferner wurde der Vertrieb an Privatkunden für den REALISINVEST EUROPA weiter ausgebaut. Wie bereits im letzten Jahr geplant, wurde ein institutioneller Fonds zum Thema Wohnen, der „Real I.S. Modern Living“ aufgelegt und bereits ein Volumen von über Mio. EUR 100 erfolgreich angebunden. Ebenso wurde die Auflage eines Logistik-Fonds weiter vorangetrieben, der



ebenfalls institutionellen Anlegern angeboten werden soll. Diese neuen Produkte fokussieren die Nutzungsarten Wohnen und Logistik, die bei Anlegern insbesondere wegen ihrer Resilienz in der Corona-Krise an Attraktivität gewonnen haben. Darüber hinaus wurde die Reihe der BGV-Portfoliofonds mit der Auflage des Real I.S. BGV IX Europa erfolgreich fortgesetzt. Im institutionellen Segment verfügt die Real I.S. AG weiterhin über eine hervorragende Vertriebsstärke.

Der Verlauf des Geschäftsjahres war weiterhin durch die anhaltende globale COVID-19 Pandemie beeinflusst, wenn auch im Vergleich zu 2020 in einem bereits deutlich abgemilderten Umfang. Das Käuferinteresse konzentriert sich weiterhin stark selektiv auf die Nutzungsarten Logistik, Wohnen und Büro und darin werden speziell Objekte in Core-Qualität fokussiert. Die Nutzungsarten Retail und Hotel sind weiterhin stark durch die Corona Pandemie beeinträchtigt und die Käufer hier deswegen anhaltend zurückhaltend.

Das Transaktionsvolumen aus dem Immobilien An- und Verkauf ist nach dem Corona bedingten Rückgang in 2020 (Mio. EUR 1.587) auf Mio. EUR 1.660 gestiegen, konnte damit aber noch nicht ganz an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Rund Mio. EUR 147 entfielen dabei auf den offenen Immobilienpublikumsfonds im Privatkundenbereich „REALISINVEST EUROPA“.

Im Einzelnen setzte sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2021 der Real I.S. Gruppe aus unterzeichneten Kaufverträgen für 23 (Vj.: 22) Immobilien (dav. zwei Portfolioankäufe) mit einem Investmentvolumen von rd. Mio. EUR 1.187 (Vj.: Mio. EUR 1.531) und 6 verkauften Immobilien (Vj.: 3) mit einem Volumen von Mio. EUR 473 (Vj.: Mio. EUR 56) zusammen.

Die Eigenkapitalplatzierungen betragen im Jahr 2021 Mio. EUR 1.030 (Vj.: Mio. EUR 666), wovon Mio. EUR 179 auf die im Jahr 2021 zu platzierenden Privatkundenprodukte und Mio. EUR 851 auf institutionelle Produkte entfielen.

Per 31. Dezember 2021 werden 186 (Vj.: 170) Immobilien mit einem Ankaufsvolumen von rd. Mrd. EUR 10,3 (Vj.: Mrd. EUR 9,3) und einem Verkehrswert von Mrd. EUR 11,6 (Vj.: Mrd. EUR 10,3) sowie andere Assets über Mrd. EUR 0,9 (Vj.: Mrd. EUR 0,8) weltweit gemanagt. Insgesamt betragen die Assets under Management im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Bilanzstichtag Mrd. EUR 12,5 (Vj.: Mrd. EUR 11,1).

Der aktuelle Flächenbestand beträgt rund 3,0 Mio. m² vermietbare Fläche (Vj.: 2,8 Mio. m²). Der hohe Vermietungsstand über das gesamte Portfolio konnte in 2021 mit rd. 96,7% (Vj.: 96,3%) gehalten werden.

2.3. Lage

2.3.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 erreichte die Real I.S. AG ein **Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit** von Mio. EUR 26,6 (Vj: Mio. EUR 19,3).

Das **Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit nach Steuern** des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von Mio. EUR 26,6 wird auf Basis des Ergebnisabführungsvertrages an den Alleinaktionär abgeführt (Vj.: Mio. EUR 19,3). Die Real I.S. AG schließt das Jahr 2021 mit einem **Jahresüberschuss** von EUR 0 (Vj.: EUR 0) ab.

Das **Zinsergebnis** liegt mit Mio. EUR -0,7 leicht unter 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 0,6 haben sich gegenüber dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 3,9) reduziert. Das Vorjahr war im Wesentlichen durch eine Schlussausüttung aus einem erfolgreichen Objektverkauf geprägt.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** belaufen sich auf Mio. EUR 1,6 (Vj.: Mio. EUR 2,3) 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 55,9 auf Mio. EUR 74,3 erhöht, was neben höheren Ankaufshonoraren (2021: Mio. EUR 24,7; 2020: Mio. EUR 17,4) und Verkaufshonoraren inkl. einer erfolgsabhängigen Vergütung (2021: Mio. EUR 3,6; 2020: Mio. EUR 0) insbesondere auf gestiegene Verwaltungsvergütungen aus den höheren Assets under Management zurückzuführen ist (2021: Mio. EUR 44,4; 2020: Mio. EUR 36,0). Die Provisionserträge wurden in den beiden Geschäftsbereichen Private Kunden (Geschlossene Publikumsfonds und REALISINVEST EUROPA) und Institutionelle Kunden (Immobilien Sondervermögen und Club Deals) generiert. Neben den genannten Ankaufs-, Verkaufs- und Verwaltungshonoraren betreffen die Provisionserträge auch Honorare aus der Hausverwaltung, Baubegleitung und sonstige Provisionen (2021: Mio. EUR 3,1; 2020: Mio. EUR 3,9). Den Erträgen stehen Provisionsaufwendungen von Mio. EUR -1,5 (Vj.: Mio. EUR -1,3) gegenüber, welche insbesondere aus der Vertriebsleistung für den REALINVEST EUROPA resultieren.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** i.H.v. Mio. EUR 8,2 (Vj.: Mio. EUR 7,2) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Vergütungen für die Personalgestellung 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 -51,9 gegenüber dem Vorjahr (Mio. EUR -47,8) entsprechend des ansteigenden Geschäftsvolumens erhöht, was sich mitunter in gestiegenen Personal- und Sachaufwendungen, aber auch in höheren Projektkosten zur Umsetzung neuer, teils regulatorischen Anforderungen widerspiegelt.

Die **Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen** liegen mit Mio. EUR -1,0 auf dem Vorjahresniveau (im Vj.: Mio. EUR -1,0).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von Mio. EUR -3,5 liegen über Vorjahr (Vj: Mio. EUR -0,6) was auf höhere Zuführungen zu Rückstellungen auf Grund einer geänderten Risikoeinschätzung der Rückstellung für Marktpflege sowie auf ein Einzelrisiko im Rahmen eines Ankaufsprozesses zurück zu führen ist.

2.3.2. Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft liegt mit Mio. EUR 106,2 über dem Vorjahresniveau (Vj.: Mio. EUR 92,9).

Der Rückgang der **Forderungen an Kreditinstitute** auf Mio. EUR 49,8 (Vj.: Mio. EUR 55,2) ist im Wesentlichen in einer vorgenommenen Liquiditätsallokation hin zu einem Kapitalmarktprodukt begründet.

Die **Forderungen an Kunden** liegen mit Mio. EUR 17,6 über dem Vorjahresniveau (Vj.: Mio. EUR 15,7) und resultieren im Wesentlichen aus der Abrechnung von Geschäftsbesorgungshonoraren.

Die Finanzanlagen in Höhe von Mio. EUR 23,9, bestehend aus **Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen**, liegen über dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 12,8) und spiegeln die vorgenommene Liquiditätsallokation wider.

Die Sachanlagen liegen mit Mio. EUR 5,0 über dem Niveau des Vorjahres (Vj.: Mio. EUR 1,6), was auf geleistete Anzahlungen im Rahmen des aktuell stattfindenden Umbauprojektes „New Work“ zurück zu führen ist.

Auf der **Passivseite** resultiert der Anstieg vorwiegend aus höheren Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Bayerischen Landesbank (2021: Mio. EUR 26,6; 2020: Mio. EUR 19,3). Hinzu kommen erhöhte Rückstellungen über Mio. EUR 28,3 (Vj.: Mio. EUR 26,6) in Folge einer geänderten Risikoeinschätzung.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag unverändert Mio. EUR 45,5. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) liegt aufgrund des Anstiegs der Bilanzsumme mit 42,8% unter Vorjahresniveau (Vj.: 48,9%).

Investitionen wurden im Berichtszeitraum in Höhe von Mio. EUR 4,0 (Vj.: Mio. EUR 1,4) getätigt. Sie betreffen hauptsächlich den Bereich Betriebs- und Geschäftsausstattung infolge des Umbauprojektes 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 2021 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 2021 mit der Ratingnote **AA_{AMR}** ausgezeichnet.

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

•**RoE (Return on Equity)**: Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein RoE von 58,6% (Vj.: 42,3%) erreicht.

•**CIR (Cost Income Ratio)**: Die CIR lag mit 67,6% unter dem Vorjahr (Vj.: 72,6%).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Planung, wie im Lagebericht von 2020 dargelegt, unter anderem aufgrund von einer über Plan liegenden Asset und Management Entwicklung, übertroffen werden. Die Prognosen lagen für den RoE bei 46,3% und für die CIR bei 71,5%.

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 2022

3.1. Prognosebericht

3.1.1. Konjunkturelle Aussichten

Das weltwirtschaftliche Wachstum wird sich auch im Jahr 2022 fortsetzen. Prognosen von Consensus Economics (Marktmeinung) zufolge wird das reale BIP ein Wachstum von 4,2% erreichen. Für den Euroraum wird ein Wachstum von 4,3% angenommen. Für Deutschland wird für 2022 von einem BIP-Wachstum von 4,3% ausgegangen (Quelle: Consensus Economics). Angesichts der anhaltenden COVID-19 Pandemie sind die Prognoserisiken für diese Erwartungen aber eher nach unten gerichtet. Für Australien wird für 2022 ein Wachstum von 3,6% erwartet (Quelle: Consensus FX).

3.1.2. Immobilienmarkt

Auch wenn die unter 3.1.1. dargestellten konjunkturellen Aussichten positiv sind, werden in den meisten europäischen Büro- und Einzelhandelsmärkten die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Auswirkungen der COVID-19 Pandemie auch noch im Jahr 2022 sichtbar sein. Gemäß den Daten von PMA werden für 2022 vor allem sinkende Spitzenmieten für Handelsimmobilien erwartet. Im Gegensatz dazu sind für Büroimmobilien moderat steigende Mieten zu erwarten (Quelle: PMA). Für die australischen Büromärkte wird laut Daten von Colliers Edge ein moderater Anstieg der Spitzenmieten erwartet (Quelle: Property Council of Australia).



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

Der Investitionsfokus der Real I.S. AG liegt auch im Jahr 2022 weiterhin vor allem auf Deutschland, der Eurozone und Australien. Aktuell wird zudem eine Rückkehr in den Londoner Immobilienmarkt geprüft. Das kürzlich aufgelegte Investmentvermögen „Modern Living“ erstreckt sich auf wesentliche Varianten der Nutzungsart Wohnen (z.B. Microapartments, Serviced Apartments, Pflegeheime) und ist inzwischen nach dem Real I.S. Wohnen I der zweite ausschließlich dieser Nutzungsart gewidmete Portfolio-Fonds.

Die wesentlichen Ziele für 2022 sind weiterhin eine positive Leistungsbilanz als Grundlage für kontinuierliches Wachstum und Anlegervertrauen. 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 Einbindung in die Gruppensteuerung des BayernLB-Konzerns im Fokus. Hierzu gehört neben der Vereinheitlichung von Standards auf Konzernebene (unter Berücksichtigung einer angemessenen Proportionalität für die kleineren Konzerntöchter) auch eine enge Zusammenarbeit mit Schwestergesellschaften 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). Daneben soll mit dem REALISINVEST EUROPA, dessen EK-Absatz bereits über EUR 200 Mio. liegt, das Standbein 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. Die Real I.S. AG ist bereits mit Produkten am Markt vertreten, die den Anforderungen des Artikel 8 der Offenlegungsverordnung entsprechen.

Insgesamt wird für das kommende Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rd. Mrd. EUR 2,4 und der Ausbau der Assets under Management auf ein Volumen größer Mrd. EUR 13 angestrebt. Das geplante Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2022 wird mit Mio. EUR 31,0 erwartet.

Der Real I.S. Teilkonzern erwartet für das Geschäftsjahr 2022 einen Return on Equity (RoE) von 68,1% und eine Cost Income Ratio (CIR) von 66,4%.

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 und zwischenzeitlich überwiegend umgesetzt. Die Abarbeitung der restlichen Umsetzungsmaßnahmen wird zeitnah 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 Einnahmesituation 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.

Nachhaltigkeitsrisiken werden als Faktoren der obigen Risikoarten betrachtet und werden seit dem vierten Quartal 2021 entsprechend berücksichtigt.

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 **Risiküberwachung 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 aberufen werden können. Zur Risikodeckungsmasse hinzugerechnet werden Rückstellungen für Marktplflege.

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



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 2022

Die Real I.S. AG weist per 31. Dezember 2021 eine stabile Risikotragfähigkeit mit ausreichender Risikodeckungsmasse in Höhe von Mio. EUR 57,5 auf. Die Auslastung der Risikodeckungsmasse beträgt zu diesem Zeitpunkt 37,01%. 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 21,9. Im Vorjahr betrug die Auslastung 32,20%. 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 31,13 % (im Vj.: 25,77%). 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 2022. Trotz dieser Herausforderungen konnten zwei institutionelle Produkte unter der Nutzungsart Wohnen sowie die inzwischen neunte Auflage der institutionellen „BGV-Reihe“ erfolgreich am Markt etabliert werden. Ein bedeutendes Risiko für die Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG besteht darin, dass die Ankaufsziele für das Jahr 2022 und die wesentlich davon abhängenden Ergebnisziele (Honorareinnahmen) zum Jahresende nicht erreicht werden. Das größte Risiko für die Ertragssituation wiederum ist ein massiver Einbruch der Verkehrswerte der Immobilienobjekte in den Fonds, was wiederum zu Einbrüchen bei den Management-Fees führen würde. Allerdings zeigte sich das Real I.S. Portfolio auch während der Corona-Pandemie als ausgesprochen resilient.

Aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Immobilien und des seit einigen Jahren zu beobachtenden verschärften Preisauftriebs in den Immobilienmärkten und Nutzungsarten, 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. Die Auszahlungen an die Anleger und die Liquidation der Struktur werden voraussichtlich in 2022 abgeschlossen.

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 14. Februar 2022

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 2021

Aktivseite



	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	
1. Barreserve				
Kassenbestand		5.134,18	1.824,34	
2. Forderungen an Kreditinstitute				
täglich fällig	34.792.496,03		40.157.552,54	
mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	15.000.000,00		15.000.000,00	
		49.792.496,03	55.157.552,54	
3. Forderungen an Kunden		17.562.185,79	15.746.610,51	
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		15.581.546,41	6.527.309,40	
5. Beteiligungen		885.999,00	773.499,00	
6. Anteile an verbundenen Unternehmen		7.450.478,91	5.460.018,42	
7. Immaterielle Anlagewerte				
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.070.119,31		1.473.782,72	
b) geleistete Anzahlungen	0,00		0,00	
		1.070.119,31	1.473.782,72	
8. Sachanlagen		4.954.409,53	1.574.633,31	
9. Sonstige Vermögensgegenstände		8.006.991,63	5.218.940,39	
10. Rechnungsabgrenzungsposten		868.285,44	937.329,72	
		106.177.646,23	92.871.500,35	
Passivseite				
	EUR	EUR	31.12.2021 EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			31.12.2020 EUR	
täglich fällig			0,00	19.586.662,36
2. Sonstige Verbindlichkeiten			32.376.207,63	1.189.383,48
davon aus Steuern: EUR 517.724,86 (Vj. EUR 451.931,53)				
3. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.645.909,45			3.429.118,37
b) Steuerrückstellungen	1.076.806,67			6.400,00
c) andere Rückstellungen	23.623.422,70			23.204.636,36
			28.346.138,82	26.640.154,73
4. Eigenkapital				



	EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
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
		106.177.646,23	92.871.500,35

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

Inventarwert zum 31.12.2021: EUR 5.857.128.118,78 (zum 31.12.2020 EUR 4.992.434.925,29)

Anzahl zum 31.12.2021: 49 (zum 31.12.2020: 50)

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	EUR	EUR	1.1.- 31.12.2021 EUR	1.1.- 31.12.2020 EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		14.967,20		18.126,92
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 14.967,20 (Vj. EUR 18.126,92)				
b) Negativzinsen		-196.704,32		-172.450,93
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR -94.795,90 (Vj. EUR -128.022,03)				
c) der Abzinsung von Rückstellungen		29.512,19		28.698,78
			-152.224,93	-125.625,23
2. Zinsaufwendungen aus				
a) Bereitstellungsprovisionen geg. verbundenen Unternehmen		-46.291,68		-53.799,62
b) der Aufzinsung von Rückstellungen		-488.733,09		-465.053,00
			-535.024,77	-518.852,62
3. Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		632.160,82		3.886.830,33



	EUR	EUR	1.1.- 31.12.2021 EUR	1.1.- 31.12.2020 EUR
			632.160,82	3.886.830,33
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			1.585.325,02	2.344.983,70
5. Provisionserträge		75.746.275,88		57.202.341,94
6. Provisionsaufwendungen		-1.466.565,27		-1.260.618,47
			74.279.710,61	55.941.723,47
7. Sonstige betriebliche Erträge			8.172.856,44	7.228.971,22
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-24.125.544,72			-23.124.370,27
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.761.871,00			-3.611.659,59
davon für Altersversorgung: EUR -726.664,19 (Vj. EUR -618.119,30)				
		-27.887.415,72		-26.736.029,86
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-24.042.666,08		-21.084.453,84
			-51.930.081,80	-47.820.483,70
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-958.758,50	-996.477,14
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-3.513.523,98	-613.808,49
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00		-25.244,52
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		0,00		11.240,00
			0,00	-14.004,52
13. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			-961.960,47	-2.244,65
14. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			332,23	2.928,23
15. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			26.618.810,67	19.313.940,60
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-20.377,89	-38.871,78
17. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-26.598.432,78	-19.275.068,82
18. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			0,00	0,00
19. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			0,00	0,00



Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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

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 und in 2018 erweitert.

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), München, 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. Geleistete Anzahlungen werden zum Nennbetrag angesetzt.

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.

Geleistete Anzahlungen werden zum Nennbetrag angesetzt.

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. Ab dem Geschäftsjahr 2021 werden die Verbindlichkeiten aus dem Ergebnisabführungsvertrag sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber der Bayerischen Landesbank (Verbundunternehmen) nicht wie bisher unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, sondern unter den Sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Insofern ist eine Vergleichbarkeit der Positionen mit dem Vorjahresausweis nur eingeschränkt möglich.

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 1,87%, 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 **Steuerrückstellungen** und **anderen Rückstellungen** enthalten alle erkennbaren (steuerlichen) 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 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr sind mit Ausnahme der Bewertung der Rückstellungen für Marktpflege und Schadensersatz unverändert.



Im Geschäftsjahr wurde die Methodik zur Berechnung des Rückstellungsbedarfs für Marktpflege und Schadensersatz angepasst.

Infolge der Kenntniserlangung im Geschäftsjahr, dass das Risiko einer Inanspruchnahme zum Ende der Fondslaufzeit nicht ab-, sondern tendenziell eher zunimmt, wird auf zeitanteilige Auflösung der Rückstellungen verzichtet, so dass diese gänzlich bis zum jeweiligen Laufzeitende fortbestehen.

Die Anpassung führte im Geschäftsjahr zu einer einmaligen Zuführung in Höhe von TEUR 2.552.

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 Zugänge von Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten, die auf fremde Währung lauten, werden zum Erstverbuchungszeitpunkt zum Devisenkassakurs (jeweils zutreffender Geld- oder Briefkurs) am Transaktionstag in Euro umgerechnet. Die Folgebewertung dieser Vermögensgegenstände und Schulden 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 24.620 (Vorjahr: TEUR 35.043) enthalten. Alle Forderungen an Kreditinstitute haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten.

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

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** enthalten die Anteile¹ an folgenden Gesellschaften:

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Investment GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 4.500, aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 2.345).
- 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.
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Property Management GmbH**, München. Die Gesellschaft wurde am 27 Oktober 2021 mit Eintragung in das Handelsregister gegründet.

Ihr Stammkapital beläuft sich auf TEUR 2.000 und wurde vollständig einbezahlt.

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. France SAS**, Paris, Frankreich, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 2.369, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 912).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Australia PTY. Ltd.**, Sydney, Australien, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 783², Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 111).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Management SA**, Luxemburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 365, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 43).
- 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 2020 TEUR 59, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 3).
- 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 2020 TEUR 5.937, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 56).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Beteiligungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 104, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 6).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Bayernfonds Opalus GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Fund Management GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 80, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 5).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Bayernfonds Kambera GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Management Hamburg GmbH**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 29, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **BGV VII Europa Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 41, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 6).



- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. SMART Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 10, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR -5).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. GREF Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 12, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR -4).
- Die Real I.S. AG hält 94% der Anteile an der **Bayernfonds Immobilien Concept GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 5, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 13).
- Die Real I.S. AG hält 1% der Anteile an der **Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 6.705, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 47).

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 2020 TEUR 29, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 2).
- Die Real I.S. AG hält 15,0% der Anteile an der **Real Exchange AG**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 489, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR -562).
- Die Real I.S. AG hält 12,5% der Anteile an der **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 TEUR 4.439, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 TEUR 885).

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 2021

	Anschaffungskosten 01.01.2021 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungskosten 31.12.2021 EUR	
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	9.480.770,42	10.058.036,60	2.948.611,96	0,00	16.590.195,06	
Beteiligungen	773.499,00	112.500,00	0,00	0,00	885.999,00	
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.579.056,96	2.000.000,00	0,00	0,00	8.579.056,96	
Immaterielle Anlagewerte						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.573.338,44	133.847,61	43.088,70	147.078,13	16.811.175,48	
geleistete Anzahlungen	138.200,01	79.831,25	70.953,13	-147.078,13	0,00	
	16.711.538,45	213.678,86	114.041,83	0,00	16.811.175,48	
Sachanlagen	6.171.187,29	3.822.902,07	750.995,91	0,00	9.243.093,45	
	39.716.052,12	16.207.117,53	3.813.649,70	0,00	52.109.519,95	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021 EUR	Abschreibungen Geschäfts-jahr EUR	Zuschreibungen Geschäfts-jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	2.953.461,02	952.417,96	332,23	2.896.898,10	0,00	1.008.648,65



	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021 EUR	Abschreibungen Geschäfts- jahr EUR	Zuschreibungen Geschäfts- jahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021 EUR
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.119.038,54	9.539,51	0,00	0,00	0,00	1.128.578,05
Immaterielle Anlagewerte						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.237.755,73	546.387,14	0,00	43.086,70	0,00	15.741.056,17
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	15.237.755,73	546.387,14	0,00	43.086,70	0,00	15.741.056,17
Sachanlagen	4.596.553,98	412.371,36	0,00	720.241,42	0,00	4.288.683,92
	23.906.809,27	1.920.715,97	332,23	3.660.226,22	0,00	22.166.966,80
					Buchwert 31.12.2021 EUR	Buchwert 31.12.2020 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere					15.581.546,41	6.527.309,40
Beteiligungen					885.999,00	773.499,00
Anteile an verbundenen Unternehmen					7.450.478,91	5.460.018,42
Immaterielle Anlagewerte						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					1.070.119,31	1.335.582,71
geleistete Anzahlungen					0,00	138.200,01
					1.070.119,31	1.473.782,72
Sachanlagen					4.954.409,53	1.574.633,31
					29.942.553,15	15.809.242,85

Die **Sachanlagen** beinhalten Anzahlungen auf Einbauten in fremde Gebäude in Höhe von TEUR 4.025 (Vorjahr: TEUR 384) und Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Restbuchwert in Höhe von TEUR 929 (Vorjahr: TEUR 1.177).

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis von TEUR 89 (Vorjahr: TEUR 88) sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5.880 (Vorjahr: TEUR 4.520).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und betragen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 19.587). Die Verbindlichkeiten im Vorjahr betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der BayernLB (Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen).

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 29.437 (Vorjahr: TEUR 3) und resultieren im Wesentlichen aus der Ergebnisabführung an den Alleinaktionär Bayerische Landesbank (TEUR 26.598; Vorjahr: TEUR 19.275).

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 1.597 (Vorjahr: TEUR 1.459). Die Anschaffungskosten belaufen sich auf TEUR 1.488 (Vorjahr: TEUR 1.353). Der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt TEUR 5.243 (Vorjahr: TEUR 4.888).



Der Gesamtbetrag der **Ausschüttungssperre** beträgt TEUR 428. Davon entfallen auf die Bewertung der Rückdeckungsversicherung TEUR 110 (§ 268 Abs. 8 Satz 3 HGB). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 318. 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** in Höhe von TEUR 1.077 (Vorjahr: TEUR 739) betreffen Steuernachzahlungen im Bereich der Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 1.062 (Vorjahr 733) sowie Ertragsteuern aus den Betriebsstätten in den Niederlanden und Spanien i. H. v. TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 6).

Die **anderen Rückstellungen** haben sich mit TEUR 23.623 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 23.205) leicht erhöht und betreffen im Wesentlichen die angestiegenen Rückstellungen für Schadensersatz und Marktpflege TEUR 13.050 (Vorjahr: TEUR 11.133) in Folge einer geänderten Risikoeinschätzung.

Per 31. Dezember 2021 sind **Vermögensgegenstände in fremder Währung** in Höhe von TEUR 902 in der Bilanz enthalten (Vorjahr: TEUR 3.476).

4. Fristengliederung

Die Forderungen an Kunden über TEUR 17.562 weisen zum Bilanzstichtag eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten aus.

5. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Neugeschäft:		
- Private Kunden	2.234	5.366
- Institutionelle Kunden	22.614	13.752
	24.848	19.118
Bestandsgeschäft:		
- Geschäftsbesorgung, Hausverwaltung und Verkauf	50.898	38.084
	75.746	57.202

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Auflösung von Rückstellungen	2.617	1.974
Personalstellung an die Real I.S. Investment GmbH	4.260	4.224
Versicherungserstattungen	53	28
Sonstige	1.243	1.003
	8.173	7.229

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen TEUR 1.499 aus der Auflösung von Rückstellungen für Schadensersatz und Marktpflege. Des Weiteren wurden Rückstellungen für ausstehende Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.064 aufgelöst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 36) enthalten.



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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Fremdleistungen	12.468	10.592
Nicht abzugsfähige Vorsteuer lfd. Jahr	3.035	2.865
Raumkosten	2.539	2.302
EDV-Kosten	1.166	898
Vertriebs- und Marketingkosten	1.072	867
Versicherungen	899	692
Vorsteuerberichtigung Vorjahre	97	431
Sonstige	2.766	2.438
	24.042	21.085

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 996 auf TEUR 959 reduziert.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Zuführung zu Rückstellungen für Marktpflege und Schadensersatz	3.415	197
Aufwendungen aus der Währungsumrechnung	32	231
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	12	47
Sonstige	55	139
	3.514	614

Der Anstieg der Zuführung zu Rückstellungen für Marktpflege und Schadensersatz des laufenden Jahres ist im Wesentlichen auf eine geänderte Risikoeinschätzung zurückzuführen.

Der Anstieg der **Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere** ist auf regelmäßige Neubewertungen zurückzuführen.

6. Sonstige Angaben

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

Aus Miet-, Leasing- und Bauverträgen hat die Gesellschaft bis zum Ende der vertraglich vereinbarten Mietzeit künftige Verpflichtungen in Höhe von insgesamt Mio. EUR 14,7 wovon Mio. EUR 6,9 auf 2022, Mio. EUR 2,9 auf 2023, Mio. EUR 1,7 auf 2024, Mio. EUR 1,6 auf 2025 sowie Mio. EUR 1,6 auf 2026 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 240 Arbeitnehmer (Vorjahr: 232 Arbeitnehmer) beschäftigt. Davon waren 132 männlich und 108 weiblich.



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 2021 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 100.580 Anteile am Sondervermögen BayernInvest REAL I.S. 3-Fonds. Es handelt es sich bei diesem Sondervermögen um ein von der BayernInvest verwaltetes Spezial-AIF-Sondervermögen mit festen Anlagebedingungen, das in kurz- bis mittelfristige Rentenmarktpapiere investiert. Eine tägliche Rückgabe ist möglich.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr Ausschüttungen in Höhe von EUR 58.160,09 erhalten.

Die Anteile werden zum Kurswert, maximal jedoch zu Anschaffungskosten bilanziert. Der Buchwert läuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 10.016.168,78 und entspricht dem Kurswert.

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

Jochen Schenk, Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG, Hamburg

Bernd Lönner, Real Exchange AG, Hamburg

Gewinnverwendung:

Der Gewinn des laufenden Geschäftsjahres 2021 in Höhe von Mio. EUR 26,6 (Vorjahr: Mio. EUR 19,3) 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:

Gero Bergmann, München

Vorsitzender

Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Landesbank

(seit 01. Mai 2021)

Bernd Mayer, München

Stellvertretender Vorsitzender

Bereichsleiter Immobilien der Bayerischen Landesbank

Bernd Fischer, Memmingen

Mitglied des Aufsichtsrates

Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Schwaben-Bodensee

(seit 01. Januar 2022)

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse

Memmingen-Lindau-Mindelheim (bis 31. Dezember 2021)

Ausgeschieden:

Dr. Edgar Zoller, München

Vorsitzender (bis 30. April 2021)

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der

Bayerischen Landesbank (bis 30. April 2021)

München, 14. Februar 2022

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 1.222 wurde zum Stichtagskurs vom 31. Dezember 2021 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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen 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 14. Februar 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke, Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina, Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Real I.S. AG per 31.12.2021

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 Gero Bergmann / BayernLB (Vorsitzender)
- Herr Bernd Mayer / BayernLB (stv. Vorsitzender)
- Herr Bernd Fischer / Sparkasse Memmingen-Lindau-Mindelheim

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 04.03.2021, 18.06.2021, 23.09.2021 und 16.12.2021 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 Geschäftsparten 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. Potfoliomanagementsystem und ESG 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 Gero Bergmann.



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 4.3.2021 neben der jährlichen Überprüfung der Risk Taker, die jährliche Überprüfung der Vergütungsleitlinie und am 18.06.2021 den Vergütungsbericht behandelt.

6. Prüfungsgesellschaft und Prüfungsergebnis

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, wurde zum Jahresabschlussprüfer bestellt. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2021 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zur Kenntnis genommen. Es ergaben sich keine wesentlichen Prüfungsfeststellungen. Der Jahresabschluss 2021 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 2021 überarbeitet.

Beschluss des Aufsichtsrates

- Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 106.177.646,23 und mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 26.598.432,78 wird gebilligt.
- Es wird der Hauptversammlung empfohlen, den Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 26.598.432,78 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 25.02.2022

Gero Bergmann

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 2021 mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 106.177.646,23 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021 mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 26.598.432,78 festgestellt.
- Der Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 26.598.432,78 wird gem. § 3 Abs. 2 des Ergebnisabführungsvertrages an den Gesellschafter abgeführt; somit ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 0 EUR.
- Dem Aufsichtsrat (Gero Bergmann (seit 01.05.2021), Bernd Mayer, Bernd Fischer und Dr. Edgar Zoller (bis 30.04.2021)) und dem Vorstand (Jochen Schenk, Bernd Lönner und Dr. Pamela Hoerr) der Real I.S. AG wird gem. § 8 Abs. 10a der Satzung für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung erteilt.
- Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 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, wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 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 25.02.2022

Andreas Kober, Gesellschaftervertreter

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde am 25. Februar 2022 festgestellt.