

---

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

**München**

**Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

**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. Property Management GmbH in München, 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 seit 2017 zwei ausländische Betriebsstätten in den Niederlanden und in Spanien und seit 2020 eine weitere Betriebsstätte in Frankreich.

### **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 sowie Assetmanagement für Dritte. Seit 1991 wurden mehr als 100 Fondsprodukte für institutionelle Investoren und für das Privatkundengeschäft angeboten und platziert. Der Real I.S. AG obliegt als Geschäftsbesorger das Asset Management für alle initiierten Fondsprodukte der Real I.S. Gruppe. Zum Bilanzstichtag hat die Real I.S. Gruppe über Mrd. EUR 13,1 Assets under Management, wovon Mrd. EUR 8,3 auf von der Real I.S. AG selbst initiierte Fondsprodukte entfallen.

Die Real I.S. AG setzt in der Immobilienverwaltung den Schwerpunkt auf Mieternähe und -zufriedenheit. Dieses Ziel wird in Deutschland durch eine intensive Mieterbetreuung durch die Mitarbeiter des Asset Managements sowie über ein eigenes Property Management, welche seit dem 01. Januar 2022 als eigenständige Gesellschaft unter der Firmierung Real I.S. Property Management GmbH agiert, mit mehreren Standorten umgesetzt. Im Ausland findet diese Betreuung durch die Immobilien 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, 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.



## Unternehmensebene

Die Umsetzung der ESG-Ziele aus dem Leitbild sowie der neuen regulatorischen Anforderung im Bereich ESG wird vom Vorstand in Zusammenarbeit mit der ESG-Organisation unter der Koordination der Nachhaltigkeitsbeauftragten vorangetrieben. Die ESG Organisation ist in der bestehenden Unternehmensstruktur und in den Prozessen der Real I.S. auf strategischer Ebene (ESG Board) und auf der operativen Ebene (ESG Verantwortliche in jeder Organisationseinheit) verankert.

Zur Implementierung der ESG-Aufgaben hat sich die Real I.S. Gruppe einer strukturierten Roadmap verpflichtet, die prozessbegleitend aktualisiert wird.

Die Real I.S. Gruppe hat im Jahr 2022 ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. In diesem Bericht wird Transparenz darüber geschaffen, wie die Real I.S. Gruppe die Nachhaltigkeit gestaltet, welche Ziele gesetzt sind und welche Maßnahmen bereits eingeleitet worden sind. Darüber hinaus berücksichtigt die Real I.S. AG die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen (PAI) nach der Offenlegungsverordnung und wird darüber auf der Webseite der Real I.S. berichten.

## Portfolioebene

In Hinblick auf das Portfolio legt die Real I.S. besonderen Wert auf die Einhaltung der Ziele des Pariser Klimaabkommens. Die Vorgaben des 1,5°C Klimapfads fungieren als Maßgabe für die Bewertung des gesamten verwalteten Immobilienbestandes. Die Real I.S. nutzt zudem das Analysetool der EU, den „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM), um Objekte zu prüfen und um zu identifizieren, welche Immobilien während der geplanten Haltedauer die Klimaziele erfüllen und wo Handlungsbedarf besteht. Die Konformität mit dem Dekarbonisierungspfad und die ggfs. nötigen Sanierungsmaßnahmen wurden im Laufe des Jahres 2022 mittels Energieaudits auf Objektebene untersucht. Zur Treibhausgas-Reduktion der Immobilien im Portfolio setzt die Real I.S. auch innovative Technologien wie künstliche Intelligenz ein.

Die ESG Aspekte (z. B. Konformität zum Dekarbonisierungspfad, physische und transitorische Klimarisiken, ESG Due Diligence, Klimarisiko Stresstest...) sind im gesamten Immobilienwertschöpfungsprozess integriert.

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

Zurzeit bietet die Real I.S. drei Art.8-Produkte nach der OffVO an: die Spezialfonds Real I.S. Modern Living und Real I.S. BGV IX Europa) und einen offenen Publikumsfonds (REALISINVEST EUROPA). 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 2022 aus Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender) und Dr. Pamela Hoerr. Dr. Pamela Hoerr ist mit Wirkung zum 06. Februar 2023 aus dem Vorstand der Real I.S. AG ausgeschieden.

Der Aufsichtsrat bestand zum 31. Dezember 2022 aus Gero Bergmann (Vorsitzender), Bernd Mayer (stellv. Vorsitzender) und Bernd Fischer.

# 2. Wirtschaftsbericht

## 2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Konjunkturentwicklung

Die Expansion der Weltwirtschaft ist unter dem Einfluss hoher Inflation, anhaltender Lieferengpässe und großer Unsicherheit im Frühjahr 2022 zum Stillstand gekommen. Die Reallöhne gehen in vielen Ländern deutlich zurück und dämpfen den privaten Konsum. Die finanziellen Rahmenbedingungen haben sich verschlechtert, nachdem die Notenbanken ihre Politik zum Teil deutlich gestrafft haben. Vor diesem Hintergrund haben sich die Aussichten für die Weltkonjunktur weiter eingetrübt. Für die Weltwirtschaft wird im Jahr 2022 prognosegemäß ein Anstieg des realen BIP in Höhe von 2,8% erwartet. Im Jahr 2021 war die Weltwirtschaft noch um 5,9% gewachsen (Quelle: Consensus Economics).

Auch im Euroraum wird sich das BIP-Wachstum in 2022 aufgrund der bestehenden Belastungsfaktoren und Risiken nach Erwartungen von Consensus Economics auf 3,2% abschwächen. Im Vorjahr lag das Wachstum bei 5,3%. Deutschland wird im Jahr 2022 voraussichtlich einen BIP-Anstieg von 1,5% verzeichnen (Vj.: Wachstum um 2,6%). Während die ökonomischen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zunehmend geringer ausfallen, sind die spürbar höheren Kapitalmarktzinsen, hohe geopolitische Risiken sowie die Befürchtung einer anhaltend hohen Inflation zentrale Belastungsfaktoren. In den anderen für die Real I.S. AG relevanten europäischen Ländern hat sich das BIP-Wachstum ebenfalls abgeschwächt (Frankreich 2,5% nach 6,8% im Vj.; Niederlande 4,5% nach 4,9%; Spanien 4,5% nach 5,5%, Quelle: Consensus Economics). Australien, als weiterer Zielmarkt der Real I.S. AG, wird für 2022 ebenfalls einen leichten Wachstumsrückgang aufweisen (3,9% nach 4,9% im Vorjahr, Quelle: Consensus FX).

### Vermietungsmärkte

Für die Vermietungsmärkte im Euroraum zeigte sich im Jahr 2022 je nach Nutzungsart eine differenzierte Entwicklung. Viele Nutzermärkte sehen grundsätzlich gesund aus und sind, zumindest in Teilsegmenten, von einem knappen Angebot und Wachstumsaussichten geprägt. Der Logistiksektor verzeichnet weiterhin hohe Flächenumsätze bei anhaltend niedrigem Leerstand. Neben dem Online-Handel wird die Flächennachfrage angesichts unsicherer globaler Lieferketten auch durch eine größere Vorratshaltung bei Produktionsbetrieben sowie höhere Flächenanforderungen getrieben. Während Hotelimmobilien seit Jahresbeginn eine überraschend robuste Performance zeigen, liegen die Umsätze im Handelsimmobilienmarkt trotz wieder deutlich höherer Besucherfrequenzen noch hinter den Vor-Corona-Niveaus zurück. Bei Büroimmobilien erholte sich der Flächenumsatz 2022 weiter und der Leerstand war in den meisten Märkten wieder leicht rückläufig (Quelle: PMA), da sich die europaweit hohe Beschäftigungsquote weiterhin in einer hohen Nachfrage auf den Büromärkten niederschlägt. Die Spitzenmieten für Büroimmobilien sind in den meisten Märkten im Jahr 2022 weiter angestiegen. Die Mieten für Handelsimmobilien (Geschäftshäuser in Innenstadtlage) verzeichneten in den meisten Märkten Europas eine Seitwärtsentwicklung (Quelle: PMA). In Australien sind die Mieten in den Büromärkten weiter gestiegen, wobei die Incentives in den meisten Märkten weitgehend stabil blieben, so dass die Effektivmieten gestiegen sind (Quelle: Colliers Edge).



Insgesamt hat sich das fundamentale Vermietungsmarktumfeld für die meisten Nutzungsarten damit wieder verbessert und blieb für den Immobilienbestand der Real I.S. AG weiterhin positiv.

## Investmentmärkte

Die bestehenden Belastungsfaktoren und Risiken seit Beginn des Ukraine-Kriegs wirken sich seit dem zweiten Quartal 2022 deutlich auf die Dynamik der europäischen Investmentmärkte aus: Entsprechend sind die Spitzenrenditen für Büro- und Logistikimmobilien in den meisten Märkten leicht angestiegen. Die niedrigste Rendite im Büroimmobiliensektor wurde dabei in Berlin und München registriert (Nettospitzenrendite Büro 2,9%, 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 trotz der schwierigen Situation in den Vermietungsmärkten im Jahresverlauf für viele Märkte eine Seitwärtsbewegung bei den Renditen. Das rollierende Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Euroraum verzeichnete in Q2 2022 einen Anstieg um 31% gegenüber dem Vorjahr (Quelle: PMA). In Australien lag das rollierende Investmentvolumen für Gewerbeimmobilien in Q2 2022 um 34% über dem Wert des Vorjahres (Quelle: Cushman & Wakefield).

### 2.2. Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses)

Die geopolitische Neuausrichtung und das damit einhergehende veränderte Marktumfeld im abgelaufenen Geschäftsjahr spiegelte sich in einer deutlichen Zurückhaltung der insbesondere institutionellen Investoren wider und führte teilweise zu einem vollständigen Erliegen des Transaktionsmarkts.

Entsprechend wurden im Geschäftsjahr 2022 entgegen der Planung keine neuen Produkte aufgelegt und der Fokus auf die Platzierung der bereits aufgelegten Fonds und den Verkauf von Bestandsobjekten gelegt sowie die Vertriebsleistung auf das Privatkundenprodukt REALISINVEST EUROPA konzentriert.

Parallel wurde die Auflage von drei neuen Fonds vorangetrieben, um bei einer erwarteten aufkommenden Nachfrage nach Immobilieninvestitionen in 2023 kurzfristig insbesondere neue Investorengruppen gewinnen zu können. Diese neuen Produkte fokussieren sich auf Hotels, Wohnen in Irland sowie Objekte in ausgewählten Städten mit besonderer Wachstumsstory.

Das Transaktionsvolumen aus dem Immobilien An- und Verkauf ist nach der Erholung in 2021 (Mio. EUR 1.660) auf Mio. EUR 1.345 gesunken, was insbesondere auf das schwierige wirtschaftliche Gesamtumfeld sowie die veränderte Zinspolitik zurückzuführen ist. Rund Mio. EUR 218 entfielen dabei auf den offenen Immobilienpublikumsfonds im Privatkundenbereich „REALISINVEST EUROPA“.

Im Einzelnen setzte sich das Transaktionsvolumen im Jahr 2022 der Real I.S. Gruppe aus unterzeichneten Kaufverträgen für 11 (Vj.: 23, dav. zwei Portfolioankäufe) Immobilien mit einem Investmentvolumen von rd. Mio. EUR 608 (Vj.: Mio. EUR 1.187) und 7 verkauften Immobilien (Vj.: 6) mit einem Volumen von Mio. EUR 737 (Vj.: Mio. EUR 473) zusammen.

Daneben konnte die Real I.S. innerhalb des BayernLB Konzerns erfolgreich einen Verkaufsprozess mit einem Transaktionsvolumen von Mio. EUR 358 beratend begleiten.

Die Eigenkapitalplatzierungen betragen im Jahr 2022 Mio. EUR 236 (Vj.: Mio. EUR 1.030), wovon Mio. EUR 169 auf die im Jahr 2021 zu platzierenden Privatkundenprodukte und Mio. EUR 67 auf institutionelle Produkte entfielen.

Per 31. Dezember 2022 werden auf Ebene der Real I.S. Gruppe 189 (Vj.: 186) Immobilien mit einem Ankaufsvolumen von rd. Mrd. EUR 10,5 (Vj.: Mrd. EUR 10,3) und einem Verkehrswert von Mrd. EUR 12,0 (Vj.: Mrd. EUR 11,6) sowie andere Assets über Mrd. EUR 1,1 (Vj.: Mrd. EUR 0,9) weltweit gemanagt. Insgesamt betragen die Assets under Management im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Bilanzstichtag Mrd. EUR 13,1 (Vj.: Mrd. EUR 12,5), wovon Mrd. EUR 9,1 auf die Real I.S. AG entfallen. Hierin enthalten sind auch Assetmanagementmandate für Dritte (2022: Mrd. EUR 0,5, 2021: Mrd. EUR 0,3).

Der aktuelle Flächenbestand beträgt rund 2,9 Mio. m<sup>2</sup> vermietbare Fläche (Vj.: 3,0 Mio. m<sup>2</sup>). Der hohe Vermietungsstand über das gesamte Portfolio konnte in 2022 mit rd. 97,3% (Vj.: 96,7%) leicht gesteigert werden.

## 2.3. Lage

### 2.3.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 erreichte die Real I.S. AG ein **Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit** von Mio. EUR 31,4 (Vj: Mio. EUR 26,6).

Das **Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit nach Steuern** des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von Mio. EUR 31,3 wird auf Basis des Ergebnisabführungsvertrages an die Alleinaktionärin abgeführt (Vj.: Mio. EUR 26,6). Die Real I.S. AG schließt das Jahr 2022 mit einem **Jahresüberschuss** von EUR 0 (Vj.: EUR 0) ab.

Das **Zinsergebnis** liegt mit Mio. EUR -0,5 in Folge der Zinsentwicklung leicht über Vorjahresniveau (Vj.: Mio. EUR -0,7).

Die **Laufenden Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen** in Höhe von Mio. EUR 0,3 haben sich gegenüber dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 0,6) reduziert. Das Vorjahr war im Wesentlichen durch eine Schlüsselausschüttung aus der Liquidation eines Investmentvermögens geprägt.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** belaufen sich auf Mio. EUR 2,8 (Vj.: Mio. EUR 1,6) und resultieren aus dem in 2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag mit der Real I.S. Investment GmbH.

Das **Provisionsergebnis** liegt mit Mio. EUR 73,6 leicht unter dem Niveau des Vorjahres (Mio. EUR 74,3) und setzt sich aus Ankaufshonoraren (2022: Mio. EUR 10,5; 2021: Mio. EUR 24,7), Verkaufshonoraren inkl. erfolgsabhängiger Vergütungen (2022: Mio. EUR 11,2; 2021: Mio. EUR 3,6), Verwaltungsvergütungen aus den Assets under Management (2022: Mio. EUR 50,7; 2021: Mio. EUR 44,4) sowie sonstigen Provisionen (2022: Mio. EUR 3,7; 2021: Mio. EUR 3,1) zusammen. Die Provisionserträge wurden in den beiden Geschäftsbereichen Private Kunden (Geschlossene Publikumsfonds und REALISINVEST EUROPA) und Institutionelle Kunden (Immobilien Sondervermögen und Club Deals) generiert.



Den Erträgen stehen Provisionsaufwendungen von Mio. EUR -2,5 (Vj.: Mio. EUR -1,5) gegenüber, welche insbesondere aus der Vertriebsleistung für den REALINVEST EUROPA resultieren.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** i.H.v. Mio. EUR 12,3 (Vj.: Mio. EUR 8,2) 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 -54,5 gegenüber dem Vorjahr (Mio. EUR -51,9) entsprechend des ansteigenden Geschäftsvolumens erhöht, was sich insbesondere in gestiegenen Personalaufwendungen widerspiegelt.

Die **Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen** liegen mit Mio. EUR 1,2 über dem Vorjahresniveau (im Vj.: Mio. EUR -1,0) und sind auf gestiegene Sachanlagen im Rahmen der Umsetzung des Umbauprojektes „New Work“ zurückzuführen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von Mio. EUR -0,8 liegen unter Vorjahr (Vj.: Mio. EUR -3,5) was in einer höheren Zuführung zu Rückstellungen auf Grund einer geänderten Risikoeinschätzung der Rückstellung für Marktpflege im Vorjahr zurückzuführen ist.

### 2.3.2. Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft liegt mit Mio. EUR 101,6 unter dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 106,2).

Der Rückgang der **Forderungen an Kreditinstitute** auf Mio. EUR 33,4 (Vj.: Mio. EUR 49,8) ist im Wesentlichen in einer vorgenommenen Liquiditätsallokation hin zu einem Kapitalmarktprodukt, in den Zugängen bei den Sachanlagen sowie der Auszahlung einer Kapitalerhaltungsgarantie begründet.

Die **Forderungen an Kunden** liegen mit Mio. EUR 18,7 leicht über dem Vorjahresniveau (Vj.: Mio. EUR 17,6) und resultieren im Wesentlichen aus der Abrechnung von Geschäftsbesorgungshonoraren.

Die Finanzanlagen in Höhe von Mio. EUR 31,4, bestehend aus **Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen**, liegen über dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 23,9) und spiegeln die vorgenommene Liquiditätsallokation wider.

Die **Sachanlagen** liegen mit Mio. EUR 9,7 über dem Niveau des Vorjahres (Vj.: Mio. EUR 5,0), was auf die Umsetzung des aktuell stattfindenden Umbauprojektes „New Work“ zurückzuführen ist.

Auf der **Passivseite** resultiert der Rückgang gegenüber dem Vorjahr von Mio. EUR 106,1 auf Mio. EUR 101,6 vorwiegend aus verminderten Rückstellungen über Mio. EUR 20,6 (Vj.: Mio. EUR 28,3) aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Auszahlungen von Kapitalerhaltungsgarantien.

Das **Eigenkapital** der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag unverändert Mio. EUR 45,5. Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) steigt aufgrund des Rückgangs der Bilanzsumme auf 45,8% (Vj.: 42,8%).

**Investitionen** wurden im Berichtszeitraum in Höhe von Mio. EUR 5,8 (Vj.: Mio. EUR 4,0) getätigt. Sie betreffen hauptsächlich den Bereich Betriebs- und Geschäftsausstattung infolge der Umsetzung des Umbauprojektes „New Work“ 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 2022 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 bereits mehrfach ausgezeichnet. Wie bereits im letzten Jahr hat die Real I.S. AG in 2022 von Scope im durchgeführten Asset Management Rating die Ratingnote **AA+<sub>AMR</sub>** erhalten.

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

• **RoE (Return on Equity)**: Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein RoE von 69,0% (Vj.: 58,6%) erreicht.

• **CIR (Cost Income Ratio)**: Die CIR lag mit 65,0% unter dem Vorjahr (Vj.: 67,6%).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Planung, wie im Lagebericht von 2021 dargelegt, trotz eines deutlich erschwerten Marktumfeldes leicht übertroffen werden, was neben einem höheren Verkaufshonorar auch auf zusätzliche sonstige Erträge zurückzuführen ist. Die Prognosen lagen für den RoE bei 68,2% und für die CIR bei 66,4%.

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 Bruttoerträgen<sup>1</sup>.



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 2023

### 3.1. Prognosebericht

#### 3.1.1. Konjunkturelle Aussichten

Das weltwirtschaftliche Wachstum wird im Jahr 2023 nochmals zurückgehen. Prognosen von Consensus Economics (Marktmeinung) zufolge wird das reale BIP-Wachstum bei 1,6% liegen. Für den Euroraum wird eine weitgehend stabile BIP-Entwicklung von -0,1% angenommen. Für Deutschland wird für 2023 von einem BIP-Rückgang von -0,9% ausgegangen (Quelle: Consensus Economics). Angesichts der bestehenden Belastungsfaktoren und geopolitischen Risiken sind die Prognosen eher nach unten gerichtet. Für Australien wird für 2023 ein Wachstum von 1,9% erwartet (Quelle: Consensus FX).

#### 3.1.2. Immobilienmarkt

Da sich die unter 3.1.1. dargestellten konjunkturellen Aussichten deutlich eingetrübt haben, werden die wirtschaftlichen Belastungsfaktoren auch im Jahr 2023 noch in der Entwicklung der meisten europäischen Immobilienmärkte sichtbar sein. Gemäß den Daten von PMA werden für 2023 vor allem für Handelsimmobilien sinkende Spitzenmieten erwartet. Im Gegensatz dazu ist für Büro- und Logistikimmobilien von moderat steigenden Mieten auszugehen (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 2023 vor allem auf Deutschland, der Eurozone und Australien. Weiterhin wird auch eine Rückkehr in den britischen Immobilienmarkt geprüft. Aufgrund der aktuellen makroökonomischen Situation, vor allem wegen des starken Renditeanstiegs an den Anleihemärkten und dadurch höher resultierenden Refinanzierungskosten, waren zuletzt bereits deutliche Immobilienpreiskorrekturen erkennbar, deren Fortsetzung im kommenden Jahr mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Der Investitionsfokus der Real I.S. AG wird sich künftig weiterhin vor allem auf hochwertige, langvermietete und nachhaltige Objekte in guten Lagen richten, so dass sich Preisanpassungen auch als Chancen für neue Investitionen darstellen können. Aufgrund des sich sehr schnell entwickelnden Zinsanstiegs bei nach wie vor vergleichsweise erhöhten Preisniveaus wurden im Jahr 2022 verschiedene Immobilienerwerbe allein mittels Eigenkapital getätigt, da die Hinzunahme von Fremdkapital einen negativen Hebeleffekt und damit eine niedrigere Ausschüttungsrendite hervorgerufen hätte. Gegen Jahresende ergab sich für eine durchgeführte Transaktion gemäß den angebotenen Finanzierungsbedingungen bereits wieder ein positiver Hebeleffekt. Weiter fallende Transaktionspreisniveaus begünstigen diese Entwicklung, sofern die Darlehenszinsen nicht weiter steigen. Sollten allerdings mittelfristig die gutachterlichen Verkehrswerte der Bestandsimmobilien den Transaktionspreisen nach unten folgen, würde sich dies negativ auf die Gebühreneinnahmen aus der Bestandsverwaltung auswirken, welche insgesamt den höchsten Anteil an den Einnahmen der KVG ausmachen.

Die wesentlichen Ziele für 2023 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 beabsichtigt nach wie vor ihre Marktstellung als Immobilienfondsanbieter innerhalb der Sparkassen-Finanzgruppe weiter zu stärken. Zugleich liegt der weitere Fokus auf der Akquise neuer institutioneller Kunden (primär in Deutschland) und demzufolge auch auf der Erweiterung des Angebots der institutionellen Real I.S. Produkte. Grundlage dafür bietet die derzeitige Marktstellung der Real I.S. AG vor allem im Geschäft mit den Sparkassen (Depot A). Für institutionelle Kunden plant die Real I.S. AG in der Nutzungsart Hotel einen Themenfonds aufzulegen und damit in Objekte an touristischen Destinationen zu investieren. Weiterhin möchte sie ihre Position in Irland stärken. Dazu wird sowohl die Auflage eines institutionellen Wohnen-Fonds als auch die Eröffnung einer Niederlassung in Dublin beabsichtigt. Daneben soll weiterhin mit dem REALSINVEST EUROPA das Standbein im Privatkundengeschäft 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 für das kommende Jahr 2023 ein Transaktionsvolumen von rd. Mrd. EUR 1,2 und der Ausbau der Assets under Management auf ein Volumen von rund Mrd. EUR 13,4 angestrebt. Das geplante Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2023 wird mit rd. Mio. EUR 31,9 erwartet.

Der Real I.S. Teilkonzern erwartet für das Geschäftsjahr 2023 einen Return on Equity (RoE) von 70,3% 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. 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 verläuft planmäßig.

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.

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 **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 Marktplatze.

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 2023**

Die Real I.S. AG weist per 31. Dezember 2022 eine stabile Risikotragfähigkeit mit ausreichender Risikodeckungsmasse in Höhe von Mio. EUR 57,6 auf. Die Auslastung der Risikodeckungsmasse beträgt zu diesem Zeitpunkt 29,37%. 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 26,3. Im Vorjahr betrug die Auslastung 37,01%. Zum Stichtag befindet sich kein geschlossener Privatkundenfonds in der Ausplatzierung, somit bestehen auch keine Platzierungsrisiken. Die Liquiditätsauslastung, welche die Fähigkeit beschreibt, plötzlich eintretende Liquiditätsabflüsse aufgrund von eingetretenen Schäden, schlagend gewordenen Haftungsverpflichtungen oder anderen anstehenden Zahlungen unter Einhaltung aufsichtsrechtlicher Vorgaben unmittelbar begleichen zu können, beträgt zum Stichtag 35,39 % (im Vj.: 31,13%). Auch hier beträgt die gemäß interner Vorgabe aus der Risikostrategie maximal zulässige Auslastung 75%. Die Ausstattung der Gesellschaft mit Risikodeckungsmasse und Liquidität ist auch im Hinblick auf das kommende Geschäftsjahr 2023 als ausreichend zu bewerten.

Die derzeitige von besonderer Unsicherheit geprägte makroökonomische Lage, geprägt von hohen Fremdfinanzierungszinsen und vergleichsweise noch hohen Transaktionspreisen, ist eine Herausforderung auf dem Weg zur Erreichung des geplanten Ankaufsvolumens der Real I.S. Gruppe für 2023. Ein bedeutendes Risiko für die Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG besteht darin, dass die Ankaufsziele für das Jahr 2023 und die wesentlich davon abhängenden Ergebnisziele (Honorareinnahmen) zum Jahresende nicht erreicht werden. 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.

Das größte Risiko für die Ertragssituation wiederum ist ein Einbruch der Verkehrswerte der Immobilienobjekte in den Fonds, was zu erheblichen Rückgängen bei den Management-Fee-Einnahmen führen würde. Allerdings zeigen sich aufgrund tendenziell konservativer Verkehrswertermittlungen bislang noch keine Auswirkungen auf die Gutachterwerte im Real I.S. Portfolio. Auch im Jahr 2022 blieben die Verkehrswerte des Real I.S. Portfolios stabil.

Risiken aus Eventualverbindlichkeiten der Gesellschaft (in Zusammenhang mit den verwalteten Fonds) bestehen zum Bilanzstichtag - analog zum Vorjahr - nicht. Im Geschäftsjahr wurden die noch bestehenden Rückstellungen für die Kapitalerhaltungsgarantien der beiden Aero-Garant Fonds vollständig aufgelöst und die verbliebenen Garantiesummen an die Anleger ausbezahlt.

## **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 13. Februar 2023

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

*Jochen Schenk, Vorsitzender*

*Bernd Lönner, Stellv. Vorsitzender*

<sup>1</sup> 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 2022

### Aktivseite

	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
1. Barreserve			
Kassenbestand		4.217,08	5.134,18
2. Forderungen an Kreditinstitute			
täglich fällig	33.408.819,91		34.792.496,03
mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	0,00		15.000.000,00
		33.408.819,91	49.792.496,03
3. Forderungen an Kunden		18.703.878,12	17.562.185,79
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		22.812.152,44	15.581.546,41
5. Beteiligungen		1.005.999,00	885.999,00
6. Anteile an verbundenen Unternehmen		7.589.551,98	7.450.478,91
7. Treuhandvermögen		367.955,41	0,00
8. Immaterielle Anlagewerte			
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	699.394,69		1.070.119,31
b) geleistete Anzahlungen	192.278,00		0,00





	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
		891.672,69	1.070.119,31
9. Sachanlagen		9.703.900,93	4.954.409,53
10. Sonstige Vermögensgegenstände		6.080.029,47	8.006.991,63
11. Rechnungsabgrenzungsposten		1.022.228,19	868.285,44
		101.590.405,22	106.177.646,23

**Passivseite**

	EUR	EUR	31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
1. Treuhandverbindlichkeiten			367.955,41	0,00
2. Sonstige Verbindlichkeiten			35.103.731,95	32.376.207,63
davon aus Steuern: EUR 472.823,32 (Vj. EUR 517.724,86)				
3. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		3.769.601,73		3.645.909,45
b) Steuerrückstellungen		655.095,67		1.076.806,67
c) andere Rückstellungen		16.238.720,68		23.623.422,70
			20.663.418,08	28.346.138,82
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
			101.590.405,22	106.177.646,23

**Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:**

Inventarwert zum 31.12.2022:		EUR	5.903.791.569,45
			(zum 31.12.2021 EUR 5.457.911.362,09)
Anzahl zum 31.12.2022:		40	(zum 31.12.2021: 41)

## Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	1.1. - 31.12.2022		1.1. - 31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		27.188,91		14.967,20
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 27.188,91 (Vj. EUR 14.967,20)				
b) Negativzinsen		-116.459,81		-196.704,32
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR -55.701,06 (Vj. EUR -94.795,90)				
c) der Abzinsung von Rückstellungen		32.513,22		29.512,19
			-56.757,68	-152.224,93
2. Zinsaufwendungen aus				
a) Bereitstellungsprovisionen geg. verbundenen Unternehmen		-66.402,78		-46.291,68
b) der Aufzinsung von Rückstellungen		-342.526,00		-488.733,09
			-408.928,78	-535.024,77
3. Laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren			260.055,70	632.160,82
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			2.811.525,87	1.585.325,02
5. Provisionserträge		76.108.068,55		75.746.275,88
6. Provisionsaufwendungen		-2.474.678,52		-1.466.565,27
			73.633.390,03	74.279.710,61
7. Sonstige betriebliche Erträge			12.286.559,23	8.172.856,44
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-25.713.479,35			-24.125.544,72
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.375.805,00			-3.761.871,00
davon für Altersversorgung: EUR -955.118,98 (Vj. EUR -726.664,19)				
		-30.089.284,35		-27.887.415,72
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-24.438.671,47		-24.042.666,08
			-54.527.955,82	-51.930.081,80
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-1.165.555,52	-958.758,50
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-791.813,08	-3.513.523,98
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			-1.001.117,31	-961.960,47



	1.1. - 31.12.2022		1.1. - 31.12.2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			316.710,35	332,23
13. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			31.356.112,99	26.618.810,67
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-40.847,62	-20.377,89
15. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-31.315.265,37	-26.598.432,78
16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			0,00	0,00
17. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			0,00	0,00

## Anhang für das Geschäftsjahr 2022

### 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 dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Das **Treuhandvermögen** und die **Treuhandverbindlichkeiten** wurden im Geschäftsjahr erstmalig bilanziert. Diese betreffen Guthaben aus aufgelösten Investmentvermögen und werden zum Nennbetrag 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.

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 1,79 %, eines Gehaltstrends von 2,0 %, eines Sozialversicherungstrends von 2,25 % sowie eines Rententrends von 2,1 % gebildet.

Im Geschäftsjahr wurde erstmalig von der Neuregelung des Rechnungslegungshinweises IDW RH FAB 1.021 Gebrauch gemacht.

Vom Wahlrecht, die Rückstellung gem. § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz abzuführen, 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 unverändert.

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.

Betreffend die unterhalb der Bilanz ausgewiesene Angabe "Für Anteilhaber verwaltete Sondervermögen" gab es im Geschäftsjahr eine Änderung der Ermittlungsmethode in Bezug auf Anzahl und Inventarwert. Darüber hinaus wurden gem. § 265 Abs. 2 Satz 3 HGB die Vorjahreswerte entsprechend angepasst mit dem Ziel, die Vergleichbarkeit des Abschlusses herzustellen.

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 21.049 (Vorjahr: TEUR 24.620) enthalten. Alle Forderungen an Kreditinstitute sind täglich fällig.

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

Die **Anteile an verbundenen Unternehmen** enthalten die Anteile<sup>1</sup> an folgenden Gesellschaften:

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Investment GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 4.500, aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 1.585).  
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 (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 1.987, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR -13).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. France SAS**, Paris, Frankreich, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 3.725, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 1.356).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Australia PTY. Ltd.**, Sydney, Australien, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 1.278<sup>2</sup>, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 500)<sup>2</sup>.
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Management SA**, Luxemburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 425, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 60).



- 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 2021 TEUR 92, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 33).
- 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 2021 TEUR 5.987, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 50).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Beteiligungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 108, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 4).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Bayernfonds Opalus GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Fund Management GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 83, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 3).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Bayernfonds Kambera GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Management Hamburg GmbH**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 29, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **BGV VII Europa Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 42, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 1).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. SMART Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 16, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 5).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. GREF Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 20, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 8).
- Die Real I.S. AG hält 94% der Anteile an der **Bayernfonds Immobilien Concept GmbH i.L.**, München, (Eigenkapital zum 30. Juni 2021 TEUR 0, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 5).
- Die Real I.S. AG hält 1% der Anteile an der **Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 6.772, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 67).

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 2021 TEUR 31, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 2).
- Die Real I.S. AG hält 15,0% der Anteile an der **Real Exchange AG**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 632, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR -607).
- Die Real I.S. AG hält 6,25% der Anteile an der **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 TEUR 5.638, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 TEUR 1.199).

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 2022

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

	Anschaffungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungskosten 31.12.2022 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	16.590.195,06	8.000.017,30	20.017,98	0,00	24.570.194,38
Beteiligungen	885.999,00	120.000,00	0,00	0,00	1.005.999,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	8.579.056,96	54.068,76	0,00	0,00	8.633.125,72
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.811.175,48	66.796,73	0,00	0,00	16.877.972,21



	<b>Anschaffungskosten 01.01.2022 EUR</b>	<b>Zugänge EUR</b>	<b>Abgänge EUR</b>	<b>Umbuchungen EUR</b>	<b>Anschaffungskosten 31.12.2022 EUR</b>	
geleistete Anzahlungen	0,00	192.278,00	0,00	0,00	192.278,00	
	16.811.175,48	259.074,73	0,00	0,00	17.070.250,21	
<b>Sachanlagen</b>						
Einbauten in fremde Grundstücke	1.065.254,52	3.895.479,39	0,00	3.981.188,24	8.941.922,15	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.152.586,49	1.027.498,95	315.442,95	0,00	4.864.642,49	
Geleistete Anzahlungen	4.025.252,44	646.280,32	44.064,20	-3.981.188,24	646.280,32	
	9.243.093,45	5.569.258,66	359.507,15	0,00	14.452.844,96	
	52.109.519,95	14.002.419,45	379.525,13	0,00	65.732.414,27	
	<b>kumulierte Abschreibungen 01.01.2022 EUR</b>	<b>Abschreibungen Geschäfts- jahr EUR</b>	<b>Zuschreibungen Geschäfts- jahr EUR</b>	<b>Abgänge EUR</b>	<b>Umbuchungen EUR</b>	<b>kumulierte Abschreibungen 31.12.2022 EUR</b>
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1.008.648,65	996.744,98	227.334,70	20.016,98	0,00	1.758.041,95
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.128.578,05	4.371,33	0,00	89.375,64	0,00	1.043.573,75
<b>Immaterielle Anlagewerte</b>						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.741.056,17	437.521,35	0,00	0,00	0,00	16.178.577,52
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	15.741.056,17	437.521,35	0,00	0,00	0,00	16.178.577,52
<b>Sachanlagen</b>						
Einbauten in fremde Grundstücke	1.065.196,52	276.311,06	0,00	0,00	0,00	1.341.507,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.223.487,40	451.723,11	0,00	267.774,06	0,00	3.407.436,45
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.288.683,92	728.034,17	0,00	267.774,06	0,00	4.748.944,03
	22.166.966,80	2.166.671,83	227.334,70	377.166,68	0,00	23.729.137,25
				<b>Buchwert 31.12.2022 EUR</b>	<b>Buchwert 31.12.2021 EUR</b>	
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere				22.812.152,44	15.581.546,41	

	Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2021 EUR
Beteiligungen	1.005.999,00	885.999,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	7.589.551,98	7.450.478,91
Immaterielle Anlagewerte		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	699.394,69	1.070.119,31
geleistete Anzahlungen	192.278,00	0,00
	891.672,69	1.070.119,31
Sachanlagen		
Einbauten in fremde Grundstücke	7.600.414,57	58,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.457.206,04	929.099,09
Geleistete Anzahlungen	646.280,32	4.025.252,44
	9.703.900,93	4.954.409,53
	42.003.277,04	29.942.553,15

Das **Treuhandvermögen** in Höhe von TEUR 368 besteht vollständig gegenüber der BayernLB.

Die **Sachanlagen** beinhalten insbesondere aktivierte Einbauten in fremde Gebäude in Höhe von TEUR 7.600 (Vorjahr: TEUR 0), dafür geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 680 (Vorjahr: TEUR 4.025) und Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Restbuchwert in Höhe von TEUR 1.457 (Vorjahr: TEUR 929).

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis von TEUR 175 (Vorjahr: TEUR 89) sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5.702 (Vorjahr: TEUR 7.689).

Die **Treuhandverbindlichkeiten** bestehen in Höhe von TEUR 368 analog zum Treuhandvermögen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 35.104 (Vorjahr: TEUR 29.437) und resultieren im Wesentlichen aus der Ergebnisabführung an den Alleinaktionär Bayerische Landesbank (TEUR 31.315; Vorjahr: TEUR 26.598).

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 1.853 (Vorjahr: TEUR 1.597). Die Anschaffungskosten belaufen sich auf TEUR 1.627 (Vorjahr: TEUR 1.488). Der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt TEUR 5.622 (Vorjahr: TEUR 5.243). Der Gesamtbetrag der **Ausschüttungssperre** beträgt TEUR 518. Davon entfallen auf die Bewertung der Rückdeckungsversicherung TEUR 226 (§ 268 Abs. 8 Satz 3 HGB). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 292. 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 655 (Vorjahr: TEUR 1.077) betreffen Steuernachzahlungen im Bereich der Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 636 (Vorjahr 1.062) sowie Ertragsteuern aus den Betriebsstätten in den Niederlanden und Spanien i. H. v. TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 15).

Die **anderen Rückstellungen** haben sich mit TEUR 16.239 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 23.623) vermindert und umfassen im Wesentlichen die Rückstellungen für Schadensersatz und Marktpflege in Höhe von TEUR 5.161 (Vorjahr: TEUR 13.050). Die Reduzierung resultiert aus der Auflösung und Auszahlung von Kapitalerhaltungsgarantien an die Investoren.

Per 31. Dezember 2022 sind **Vermögensgegenstände in fremder Währung** in Höhe von TEUR 3.799 in der Bilanz enthalten (Vorjahr: TEUR 902).

## 4. Fristengliederung

Die Forderungen an Kunden über TEUR 18.704 weisen zum Bilanzstichtag eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten aus.



## 5. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2022 TEUR	2021 TEUR
Neugeschäft:		
- Private Kunden	1.401	2.234
- Institutionelle Kunden	9.146	22.614
	10.547	24.848
Bestandsgeschäft:		
Geschäftsbesorgung und Verkauf	65.562	50.898
	76.109	75.746

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Auflösung von Rückstellungen	5.086	2.617
Personalstellung an die Real I.S. Investment GmbH	4.932	4.260
Versicherungserstattungen	18	53
Sonstige	2.251	1.243
	12.287	8.173

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen TEUR 4.368 aus der Auflösung von Rückstellungen für Schadensersatz und Marktpflege. Des Weiteren wurden Rückstellungen für ausstehende Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 577 aufgelöst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 90) enthalten.

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

	2022 TEUR	2021 TEUR
Fremdleistungen	12.408	12.468
Nicht abzugsfähige Vorsteuer lfd. Jahr	3.143	3.035
Raumkosten	2.092	2.539
EDV-Kosten	1.313	1.166
Vertriebs- und Marketingkosten	1.153	1.072
Versicherungen	1.115	899
Vorsteuerberichtigung Vorjahre	24	97



	2022 TEUR	2021 TEUR
Sonstige	3.241	2.766
	24.439	24.042

Der Anstieg der Anderen Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch das gestiegene Geschäftsvolumen begründet.

Die **Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen** haben sich im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 959 auf TEUR 1.166 erhöht.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Zuführung zu Rückstellungen für Marktpflege und Schadensersatz	259	3.415
Aufwendungen aus der Währungsumrechnung	69	32
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	381	12
Sonstige	83	55
	792	3.514

Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist auf eine im Vorjahr erfolgte Zuführung zu Rückstellungen für Marktpflege und Schadensersatz aufgrund einer geänderten 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 13,4 wovon Mio. EUR 6,4 auf 2023, Mio. EUR 1,8 auf 2024, Mio. EUR 1,8 auf 2025, Mio. EUR 1,7 auf 2026 sowie Mio. EUR 1,7 auf 2027 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 236 Arbeitnehmer (Vorjahr: 240 Arbeitnehmer) beschäftigt. Davon waren 132 männlich und 104 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 Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr 2022 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 184.834 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 125.152,94 erhalten.

Die Anteile werden zum Kurswert, maximal jedoch zu Anschaffungskosten bilanziert. Der Buchwert beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 17.025.115,19 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 2022 in Höhe von Mio. EUR 31,3 (Vorjahr: Mio. EUR 26,6) 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, Unterföhring bei München (ausgeschieden mit Wirkung zum 06. Februar 2023) Mitglied des Vorstandes Geschäftsbereich Assets & Fonds

Aufsichtsrat:

Gero Bergmann, München Vorsitzender Mitglied des Vorstandes der Bayerischen Landesbank

Bernd Mayer, München Stellvertretender Vorsitzender Bereichsleiter Immobilien der Bayerischen Landesbank

Bernd Fischer, Memmingen Mitglied des Aufsichtsrates Mitglied des Vorstandes der Sparkasse Schwaben-Bodensee

München, 13. Februar 2023

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

*Jochen Schenk, Vorsitzender*

<sup>1</sup> Angaben auf Basis des zuletzt vorliegenden testierten Jahresabschlusses.



<sup>2</sup> Das Eigenkapital in Höhe von TAUD 2.006 und der Jahresüberschuss in Höhe von TAUD 784 wurden zum Stichtagskurs vom 30. Dezember 2022 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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



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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 13. Februar 2023

**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 31.12.2022

### 1. Gesellschaft



- Die Real I.S. AG hält 100 % der Anteile an der KVG Real I.S. Investment GmbH. Die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, wurde durch die BaFin am 5. Mai 2014 erteilt. Mit Eintragung in das Handelsregister vom 12. Oktober 2016 besteht ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Real I.S. AG und der Real I.S. Investment GmbH.
- Die Real I.S. AG 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 25.02.2022, 25.03.2022, 03.06.2022, 30.09.2022 und 16.12.2022 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. 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 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 25.02.2022 neben der jährlichen Überprüfung der Risk Taker, die jährliche Überprüfung der Vergütungsleitlinie und am 03.06.2022 den Vergütungsbericht behandelt.

## 6. Prüfungsgesellschaft und Prüfungsergebnis

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, wurde zum Jahresabschlussprüfer bestellt. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zur Kenntnis genommen. Es ergaben sich keine wesentlichen Prüfungsfeststellungen. Der Jahresabschluss 2022 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 2022 auf Aktualität hin überprüft. Eine Aktualisierung ist für das erste Halbjahr 2023 geplant.

## Beschluss des Aufsichtsrates

- Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2022 mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 101.590.405,22 und mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 31.315.265,37 wird gebilligt.
- Es wird der Hauptversammlung empfohlen, den Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 31.315.265,37 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 03.03.2023

*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 2022 mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 101.590.405,22 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022 mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 31.315.265,37 festgestellt.
- Der Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 31.315.265,37 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, Bernd Mayer, Bernd Fischer) und dem Vorstand (Jochen Schenk, Bernd Lönner und Dr. Pamela Hoerr (mit Wirkung zum 06. Februar 2023 ausgeschieden)) der Real I.S. AG wird gem. § 8 Abs. 10a der Satzung für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung erteilt.
- Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 für die Real I.S. AG bestimmt.
- Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wird ermächtigt, dem Abschlussprüfer PwC den Prüfungsauftrag zu erteilen.
- Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 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 03. März 2023

*Andreas Kober, Gesellschaftervertreter*

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde am 03. März 2023 festgestellt.