



Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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.

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

1.2. Unternehmenstätigkeit

Die Real I.S. Gruppe ist der auf Immobilieninvestments und Immobilienmanagement spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB.

Das Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt zu den führenden Assetmanagern am deutschen Markt. Neben Spezial-AIFs und geschlossenen Publikums-AIFs und seit dem Berichtsjahr 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. Das Unternehmen hat rd. Mrd. EUR 9,2 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 Mieterzufriedenheit. Dieses Ziel wird in Deutschland durch eine intensive Mieterbetreuung durch die Mitarbeiter des Asset Managements sowie über eine eigene Hausverwaltung mit mehreren Standorten umgesetzt. Im Ausland findet diese Betreuung durch die Asset Manager in den Standorten Spanien und Niederlande bzw. der Tochtergesellschaften in Frankreich und Australien sowie durch die Zusammenarbeit mit erfahrenen Property Managern, die einer strengen Qualitätskontrolle unterliegen, statt.

1.3. Leitung und Kontrolle

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

Der Vorstand besteht zum 31. Dezember 2019 aus Jochen Schenk (Vorsitzender) und Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender). Brigitte Walter ist mit Wirkung zum 30. Juni 2019 aus dem Vorstand ausgeschieden. Ab dem 1. Januar 2020 wurde der Vorstand durch Dr. Pamela Hoerr erweitert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunktorentwicklung



Die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in 2019 gegenüber dem Vorjahr deutlich abgeschwächt. Die Weltwirtschaft wird in 2019, Prognosen von Consensus Economics zufolge, ein reales BIP-Wachstum von 2,5% aufweisen und damit ein schwächeres Wachstum als in 2018 verzeichnen.

Der wirtschaftliche Aufschwung in der Eurozone war in 2019 weniger dynamisch. Das Wachstum der Eurozone betrug nach Erwartungen von Consensus Economics 1,2% in 2019, was unter dem Niveau des Vorjahres lag (1,9%). Deutschland zeigte 2019 mit lediglich 0,5% ein schwächeres Wachstum als 2018 (1,5%). Besonders die geopolitischen Unsicherheiten wie der Brexit und der Handelskonflikt zwischen den USA und China führten zu dem schwachen Ergebnis. Dies führte auch in den anderen für die Real I.S. – Gruppe relevanten Ländern zu niedrigeren Wachstumsraten (Frankreich 1,3% nach 1,7 % im Vorjahr; Niederlande 1,7 % nach 2,6%; Spanien 2,0 % nach 2,4 %). In Australien hat sich das Wirtschaftswachstum in 2019 verlangsamt (1,8% nach 2,7% im Vorjahr), blieb aber weiterhin über der Rate im Euroraum (Quelle: Consensus FX).

Vermietungsmärkte

Die Vermietungsmärkte im Euroraum zeigten in 2019 eine Fortsetzung der positiven Trends des Vorjahres und verzeichneten größtenteils steigende Mieten. Lediglich der Markt für Handelsimmobilien zeigte eine Seitwärtsentwicklung. Allgemein blieb das fundamentale Marktumfeld für die Fondsprodukte der Real I.S. AG somit positiv. In Australien war in den Großstädten ein Anstieg der Mieten zu verzeichnen (Quelle: Datenanbieter Colliers Edge).

Investmentmärkte

Die Renditekompression für Gewerbeimmobilien hat sich in nahezu allen Standorten in 2019 weiter fortgesetzt. In den deutschen A-Standorten ist die Spitzenrendite für Büroobjekte zum dritten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahr moderat gesunken (Quelle: Property Market Analysis (PMA)). Die niedrigste Rendite war dabei in Berlin zu beobachten (2,7%, Quelle: PMA). Die höchste Rendite verzeichnete der Kölner Büroimmobilienmarkt (3,2%, Quelle: PMA). Logistikimmobilien rentierten sich 2019 ebenfalls deutlich niedriger als im Vorjahr. In Europa wurden Handelsimmobilien mit größtenteils gleichen Netto-Anfangs-Renditen gehandelt wie im Vorjahr. Das rollierende Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in der EU (ohne GB) verzeichnete in Q3 2019 einen Anstieg um 1,9% gegenüber dem Vorjahr. In Australien lag das Investmentvolumen für Gewerbeimmobilien in Q3 2019 um 7% über dem gleichen Quartal des Vorjahres (Quelle: JLL Global Market Perspective). Die Kaufpreise sind in den Großstädten in 2019 weiter angestiegen (Quelle: Colliers Edge).

2.2. Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses)

Die Real I.S. schließt das Geschäftsjahr 2019 mit einem um Mio. EUR 301 höheren Transaktionsvolumen von Mio. EUR 1.774 (Vj.: Mio. EUR 1.475) ab. Rund Mio. EUR 184 entfielen dabei auf den im abgelaufenen Geschäftsjahr neu aufgelegten offenen Immobilienpublikums Fonds „REALISINVEST EUROPA“. Neben dem neu aufgelegten Privatkundenprodukt wurde in 2019 zudem erstmals ein Spezial-AIF für institutionelle Kunden mit Zielmarkt Australien aufgelegt.

Das Transaktionsvolumen im Jahr 2019 der Real I.S. Gruppe setzt sich aus unterzeichneten Kaufverträgen für **20 Immobilien** (Vj.: 19) mit einem Investmentvolumen von rd. Mio. EUR 1.220 (Vj.: Mio. EUR 1.045) und **9 verkauften Immobilien** (Vj.: 8) mit einem Volumen von Mio. EUR 554 (Vj.: Mio. EUR 430) zusammen.

Die Eigenkapitalplatzierungen betrugen in 2019 Mio. EUR 901 (Vj.: Mio. EUR 677), wovon Mio. EUR 20 Mio. auf das aktuell in Platzierung befindliche geschlossene Privatkundenprodukt Australien 10, Mio. EUR 226 auf den im Aufbau befindlichen Offenen Immobilienpublikumsfonds REALISINVEST EUROPA und Mio. EUR 655 auf institutionelle Produkte entfallen.

Per 31. Dezember 2019 werden 142 (Vj.: 131) Immobilien mit einem Ankaufsvolumen von rd. Mrd. EUR 7,4 (Vj.: Mrd. EUR 7,0) und einem Verkehrswert von Mrd. EUR 8,3 (Vj.: Mrd. EUR 7,4) sowie andere Assets über Mrd. EUR 0,9 (Vj.: Mrd. EUR 1,3) weltweit gemanagt. Insgesamt betrugen die Assets unter Management im abgelaufenem Geschäftsjahr Mrd. EUR 9,2 (Vj.: Mrd. EUR 8,7).

Der aktuelle Flächenbestand beträgt rund 2,4 Mio. m² vermietbare Fläche (Vj.: 2,3 Mio. m²). Der hohe Vermietungsstand über das gesamte Portfolio konnte in 2019 mit rd. 96,4% (Vj.: 96,8%) gehalten werden.

2.3. Lage

2.3.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 erreichte die Real I.S. AG ein **Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit** von Mio. EUR 15,2 (Vj.: Mio. EUR 12,5).

Der **Gewinn** des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von Mio. EUR 15,1 wird auf Basis des Ergebnisabführungsvertrages an den Alleinaktionär abgeführt (Vj.: Mio. EUR 12,5). Die Real I.S. AG schließt das Jahr 2019 mit einem **Jahresüberschuss** von EUR 0 (Vj.: EUR 0) ab.

Das **Zinsergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr auf Mio. EUR -0,6 (Vj.: Mio. EUR -1,6) verbessert. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf rückläufige Zinsaufwendungen aus Negativzinsen zurückzuführen, da ein Teil der freien Liquidität als kurzfristiges Termingeld angelegt wurde.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** belaufen sich auf Mio. EUR 2,1 (Vj.: Mio. EUR 1,9) und resultieren aus dem in 2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages mit der Real I.S. Investment GmbH.

Die **laufenden Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen** in Höhe von Mio. EUR 1,2 sind gegenüber dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 0,8) leicht gestiegen.

Das **Provisionsergebnis** hat sich gegenüber dem Vorjahr von Mio. EUR 43,1 auf Mio. EUR 52,4 erhöht, was insbesondere auf höhere Ankaufshonorare (2019: Mio. EUR 16,9; 2018: Mio. EUR 12,9) und gestiegene Verwaltungsvergütungen aus den höheren Assets unter Management zurückzuführen ist (2019: Mio. EUR 30,0; 2018: Mio. EUR 25,8). Die Provisionserträge wurden in den beiden Geschäftsbereichen Private Kunden (Geschlossene Publikumsfonds und REALISINVEST EUROPA) und Institutionelle Kunden (Immobilien Sondervermögen und Club Deals) generiert und betreffen neben den genannten Ankaufs- und Verwaltungshonoraren auch Verkaufshonorare sowie Honorare aus der Hausverwaltung.



Die **sonstigen betrieblichen Erträge** i.H.v. Mio. EUR 6,3 (Vj.: Mio. EUR 10,5) 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 Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf eine im Vorjahr vorgenommene Teilauflösung der gebildeten Rückstellung zur Abdeckung möglicher Risiken aus vorhandenen Kapitalerhaltungsgarantien zurückzuführen.

Der **Allgemeine Verwaltungsaufwand** hat sich mit Mio. EUR 42,6 gegenüber dem Vorjahr (Mio. EUR 39,7) entsprechend des ansteigenden Geschäftsvolumens erhöht. Die Erhöhung ist insbesondere in einem Anstieg des Personalaufwandes und dem erstmaligen Ausweis einer Rückstellung für Jubiläumswendungen sowie in höheren zu den anderen Verwaltungsaufwendungen gehörenden Fremdarbeiten begründet.

Die **Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen** über Mio. EUR 1,9 liegen mit Mio. EUR 0,7 über Vorjahresniveau (im Vj.: Mio. EUR 1,2), was im Wesentlichen auf außerplanmäßige Abschreibungen im Sachanlagevermögen zurückzuführen ist.

Der Anstieg der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** auf Mio. EUR 1,9 (Vj.: Mio. EUR 0,2) ist neben der üblichen Zuführung zu Rückstellungen zur Abdeckung von möglichen ausstehenden Risiken auch auf die Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen für Archivierungsaufwand zurückzuführen.

Das **Ergebnis aus Finanzanlagen** i.H.v. Mio. EUR 0,4 (im Vj.: Mio. EUR -1,2) resultiert aus der Zuschreibung zu einer Beteiligung im Rahmen der jährlich zu überprüfenden Beteiligungsansätze.

2.3.2. Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft liegt mit Mio. EUR 102,5 über dem Vorjahresniveau (Vj.: Mio. EUR 92,4).

Die Erhöhung auf der Aktivseite ist im Wesentlichen in einem Anstieg der Forderungen an Kreditinstitute auf Mio. EUR 62,6 (Vj.: Mio. EUR 53,6) begründet. Diese Entwicklung ist auf die positive Geschäftsentwicklung und dem damit einhergehenden Anstieg des Provisionsergebnisses zurückzuführen.

Die **Forderungen an Kunden** haben sich entsprechend des angestiegenen Geschäftsvolumens auf Mio. EUR 15,6 (Vj.: Mio. EUR 12,7) erhöht.

Die Finanzanlagen, bestehend aus **Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen**, sind im Wesentlichen durch die Kapitalrückzahlung aus einer Beteiligung in 2019 rückläufig auf Mio. EUR 13,6 (Vj.: Mio. EUR 17,0).

Auf der **Passivseite** resultiert der Anstieg vorwiegend aus der Erhöhung der Rückstellungen auf Mio. EUR 38,1 (Vj.: Mio. EUR 32,8) durch Zuführung zur Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen sowie Erhöhung der sonstigen Rückstellungen.

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 44,4% leicht unter Vorjahresniveau (Vj.: 49,2%).

Investitionen wurden im Berichtszeitraum in Höhe von Mio. EUR 1,0 (Vj.: Mio. EUR 1,3) getätigt. Sie betreffen hauptsächlich den Bereich Software 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 2019 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 in 2019 erneut in dem von Scope durchgeführten Assetmanagement Rating mit der Ratingnote AA+ ausgezeichnet.

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

• **RoE (Return on Equity):** Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein RoE von 33,5% (Vj.: 27,5%) erreicht.

• **CIR (Cost Income Ratio):** Die CIR lag mit 75,3% unter dem Vorjahr (Vj.: 77,3%).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Planung, wie im Lagebericht von 2018 dargelegt, übertroffen werden. Ein positiver operativer Geschäftsverlauf trug maßgeblich zur Planübererfüllung bei. Die Prognosen lagen für den RoE bei 28,1% und für die CIR bei 78,0%.

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 2020

3.1. Prognosebericht

3.1.1. Konjunkturelle Aussichten

Die Weltwirtschaft wird 2020 nach Prognosen von Consensus Economics (Marktmeinung) mit der gleichen Rate wachsen wie in 2019. Jedoch wird das reale BIP in Nordamerika und im Euroraum weniger stark steigen als im Vorjahr. Der Aufschwung verliert an Momentum, setzt sich aber fort. Für Deutschland wird für 2020 ein moderates BIP-Wachstum von 0,9% erwartet. Für Australien wird für 2020 eine Wachstumsbeschleunigung auf 2,3% erwartet (Quelle: Consensus FX).

3.1.2. Immobilienmarkt

Die unter 3.1.1. dargestellten konjunkturellen Aussichten werden sich weiterhin positiv auf den europäischen Vermietungsmarkt auswirken, der Rückenwind wird aber schwächer. Gemäß den Daten von PMA werden für 2020 weiter steigende Beschäftigungszahlen im Bürosektor erwartet. Besonders positive Entwicklungen bezüglich der Spitzenmieten werden unter anderem für die Büromärkte in Deutschland und den Niederlanden und den nordischen Ländern erwartet. Für Australien wird laut Daten von Colliers Edge ein weiterer Anstieg der Spitzenmieten erwartet (Quelle: Colliers Edge Forecast Summary).

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

2019 war geprägt von der Auflage des ersten offenen Publikumsimmobilienfonds der Real I.S., dem „REALISINVEST EUROPA“. Mittels von institutionellen Seedinvestoren bereitgestelltem Eigenkapital konnte bereits ein attraktives Startportfolio angekauft werden. 2020 soll der Vertrieb an die Privatkunden beginnen. Wie in 2018 konzentrierte sich die Geschäftstätigkeit auch in 2019 auf den Vertrieb und die Investitionen für institutionelle Produkte. Besonders im Fokus standen hierbei die institutionellen Portfoliofonds BGV VII Europa und BGV VIII Europa. Darüber hinaus startete in 2019 der Vertrieb des geschlossenen Publikumsfonds „Real I.S. Australien 10“ mit einem Investitionsobjekt in Canberra, zudem wurde ein weiteres institutionelles Sondervermögen mit Investitionsziel Australien aufgelegt, der „Real I.S. Australian Institutional Portfolio Fund“. Im institutionellen Segment verfügt Real I.S. weiterhin über eine hervorragende Vertriebsstärke und Sourcing-Fähigkeiten. Darüber hinaus soll mit Hilfe der erwähnten Produkte für Privatkunden das Publikumssegment wieder stärker an Bedeutung gewinnen.

Der Investitionsfokus der Real I.S. liegt auch in 2020 weiterhin vor allem auf Deutschland, der Eurozone und Australien. Innerhalb der Eurozone wurde in 2018 der finnische Markt in die Investitionsstrategie aufgenommen. In 2019 startete die erste Due Diligence Prüfung eines Hotel-Objektes in Finnland (Helsinki). Die in 2017 neu gegründeten Betriebsstätten in Spanien und den Niederlanden verfügen über eigenes Personal und haben ihren Betrieb gut etabliert.

Die wesentlichen Ziele für 2020 sind weiterhin eine positive Leistungsbilanz als Grundlage für kontinuierliches Wachstum und Anlegervertrauen sowie eine erfolgreiche Positionierung im Markt für offene Immobilien-Publikumsfonds. Eine angemessene Eigenmittelausstattung im Hinblick auf die Risikotragfähigkeit der Real I.S. AG unterstützt das geplante Wachstum und erlaubt sowohl die Abfederung von Risiken, die sich aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ergeben, als auch von außerordentlichen Ereignissen.

Neben der rechtlichen und wirtschaftlichen Sicherheit steht die weitere Einbindung in die Gruppensteuerung des BayernLB-Konzerns im Fokus. Hierzu gehört neben der Vereinheitlichung von Standards auf Konzernebene auch eine engere Zusammenarbeit mit Schwes-tergesellschaften und Unternehmensbereichen der BayernLB. Insbesondere wird die Zusammenarbeit rund um die Assetklasse Immobilien weiter ausgebaut.

Die Real I.S. AG strebt auch zukünftig eine führende Marktstellung als Immobilienfondsanbieter in der S-Finanzgruppe an. Grundlage dafür bietet die derzeitige Marktstellung der Real I.S. AG vor allem im institutionellen Geschäft (Depot A). Diese soll durch die oben beschriebenen Produkte auch im Privatkundengeschäft weiter ausgebaut werden.

Es gilt weiterhin, dass die Erreichung einer nachhaltigen Investorenzufriedenheit (Produkt- und Betreuungsqualität) und die Erhaltung einer langfristigen positiven Leistungsbilanz der Real I.S. AG regelmäßig den Volumenzielen voranzustellen ist.

In 2020 wird eine erfolgreiche Weiterentwicklung der zwei Säulenstrategie verfolgt. Neben der stetigen Überprüfung neuer Produktansätze steht in 2020 insbesondere der Vertriebsstart des für Privatkunden neu aufgelegten offenen Immobilienpublikums Fonds „REALISINVEST EUROPA“ im Fokus. Insgesamt wird ein Investmentvolumen von rd. Mrd. EUR 1,5 angestrebt und der Ausbau der Assets under Management auf ein Volumen größer Mrd. EUR 10. Das geplante Jahresergebnis vor Gewinnabführung 2020 wird mit Mio. EUR 16,4 erwartet.

Der Real I.S. Teilkonzern erwartet in 2020 einen Return on Equity (RoE) von 36,0% und eine Cost Income Ratio (CIR) von 75,5%.

4. Risikobericht

4.1. Risikomanagement System

Der Vorstand trägt die Verantwortung für alle Risiken der Real I.S. AG und ist im Rahmen der Geschäftspolitik für die Festlegung einer Geschäftsstrategie unter Berücksichtigung der damit verbundenen Risiken zuständig. Er hat gemäß § 91 Abs. 2 AktG geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere Überwachungssysteme einzurichten, damit bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkannt werden. Ergänzt wird dies durch die Anforderung nach § 29 Abs. 2 KAGB, wonach eine Kapitalverwaltungsgesellschaft ein angemessenes Risikomanagementsystem einzurichten hat. Ebenso werden durch das KAGB und die KAMaRisk (4.5) gefordert, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine dauerhafte Risikocontrolling-Funktion einzurichten und aufrechtzuerhalten hat, die von den operativen Bereichen hierarchisch und funktionell unabhängig ist (Funktionstrennung). Die Unabhängigkeit ist bis auf die Ebene der Geschäftsleitung sicherzustellen (§ 29 Abs. 1 KAGB).



Es existiert eine Risikostrategie, die sich an der Geschäftsstrategie ausrichtet und die regelmäßig auf diese abgestimmt wird (KAMaRisk 4.2). 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 abzumindern oder gar zu vermeiden. Anhand einer jährlich durchgeführten Risikoinventur werden die für die Real I.S. Gruppe relevanten Risikoarten identifiziert und in ihrer Wesentlichkeit bewertet. Diese fließen in den aktuellen Risikokatalog ein.

Die beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften der Real I.S. Gruppe, Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH, sind beide aufsichtsrechtlich regulierte Einheiten nach dem KAGB. Beide müssen sich an die Bestimmungen der Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) halten. Durch eine Umsetzung der Anforderungen der KAMaRisk wurde sichergestellt, dass beide Kapitalverwaltungsgesellschaften der Real I.S. Gruppe die neuen Vorschriften einhalten. Um gruppenweit einheitliche Standards und Vorgehensweisen zu gewährleisten, wurde mit Umsetzung der 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 werden derzeit analysiert. Daraus resultierende Umsetzungen stehen ab dem Jahr 2020 an. Auf Grund der bereits im Vorfeld über Konzernvorgaben umgesetzten BAIT wird derzeit mit keinen größeren Anpassungsbedarfen gerechnet.

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 Real I.S. die Immobilienpreisrisiken mit ein.

Das **Beteiligungsrisiko** drückt sich in den Wertschwankungen von Anteilen an eingegangenen Unternehmensbeteiligungen oder Beteiligungen an Investmentvermögen aus.

Das **operationelle Risiko** definiert sich als die Gefahr von Verlusten, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren (Prozessen), Menschen und Systemen oder infolge externer Ereignisse (Katastrophen) eintreten. „Rechtsrisiken“ im Sinne der Gefahr von Verlusten aufgrund der Verletzung geltender rechtlicher Bestimmungen werden dabei dem operationellen Risiko hinzugerechnet. Hierzu gehört ebenso das Risiko, aufgrund einer Änderung der Rechtslage (geänderte Rechtsprechung oder Gesetzesänderung) für in der Vergangenheit abgeschlossene Geschäfte Verluste zu erleiden. Das Risiko, aufgrund einer geänderten Rechtslage die zukünftige Geschäftstätigkeit umstellen zu müssen, ist nicht als operationelles Risiko, sondern als strategisches Risiko zu verstehen. Ferner gehört auch das Auslagerungsrisiko zu den operationellen Risiken.

Die oben genannten Risiken und ihre jeweils relevanten Untergruppen werden aktiv überwacht und gesteuert. Alle anderen Risikoarten haben entweder für das Geschäftsmodell keine Bedeutung oder werden nach Möglichkeit nicht eingegangen bzw. sollen grundsätzlich vermieden werden.

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

Die **Risikoidentifikation** erfolgt laufend während der täglichen Geschäftstätigkeit. Insbesondere bei der Einführung von neuen Produkten ist eine umfassende Identifikation von Risiken sowie die Einbindung der Produkte in bestehende Systeme und Prozesse vorzunehmen. Ebenso werden bestehende Unternehmensprozesse laufend auf neue Risiken hin untersucht.

Die **Risikomessung** ist die wesentliche Informationsgröße für die Beurteilung eines Risikos und wichtige Eingangsgröße für die Ermittlung des Gesamtrisikoprofils des Unternehmens. Mittels verschiedener Bewertungsmethoden, welche den jeweiligen Risiken angemessen sind, erfolgt die Risikobewertung.

Die **Risikosteuerung** wird auf Basis der erhaltenen Informationen durch die einzelnen (dezentralen) Bereiche durchgeführt. Sie umfasst die Gesamtheit der Maßnahmen zur Risikovermeidung, -verringerung, -begrenzung und -überwälzung.

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



Die **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. Zwischenzeitlich wurde der Einsatz des Systems immer weiterentwickelt. Ein umfassendes Systemupdate wurde im Jahr 2019 erfolgreich eingeführt.

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 ebenfalls hinzugerechnet werden Rückstellungen für Marktpflege.

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

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

Um neben der Risikotragfähigkeit sicherzustellen, dass die Gesellschaft jederzeit in der Lage ist, mögliche Schäden bzw. Verbindlichkeiten aus schlagend gewordenen 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 20 20

Die Real I.S. AG weist per 31. Dezember 2019 eine stabile Risikotragfähigkeit mit ausreichender Risikodeckungsmasse auf. Die Auslastung der Risikodeckungsmasse beträgt zu diesem Zeitpunkt 33,72%. 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 18,95. Im Vorjahr betrug die Auslastung 36,08%. Zum Stichtag ist der seit Q2 2019 im Vertrieb befindliche Australien-Publikumsfonds (Australien 10) nahezu ausplatziert. Die theoretische Reserve für weitere Platzierungen von Privatkundenprodukten liegt per Stichtag 31. Dezember 2019 bei ca. Mio. EUR 201 EK-Volumen. 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 31,54% (im Vorjahr 33,11%). 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 2020. Trotz dieser Herausforderungen konnte für das neue Produkt im Publikumssegment, der offene Immobilienpublikums Fonds „REALISINVEST EUROPA“, ein attraktives Startportfolio angebunden werden. Das bedeutendste Risiko für die Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG besteht v.a. darin, dass die Ankaufsziele für das Jahr 2020 und die wesentlich davon abhängenden Ergebnisziele (Honorareinnahmen) zum Jahresende nicht erreicht werden. Aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Immobilien und des dadurch ausgelösten Preisauftriebs in den Immobilienmärkten, in denen die Real I.S. AG vornehmlich tätig ist, werden die Herausforderungen weiter anwachsen, am Markt geeignete Immobilien zu einem für die Investmentvermögen akzeptablen Preisniveau zu finden. Dabei gilt für die Real I.S. AG immer der Grundsatz, dass die Qualität der Ankaufsobjekte über den zu erfüllenden Ankaufszielen steht. Dies sichert langfristig die Nachhaltigkeit der getätigten Investitionen und die Reputation des Unternehmens, auch wenn kurzfristige Ergebnisziele damit gegebenenfalls nicht erreicht werden können.

Unter Einhaltung dieser hohen Qualitätsanforderungen hat die Real I.S. AG in 2019 ein Projekt zur Identifikation von Verbesserungen im Investitions- und Ankaufsprozess durchgeführt, um auch in Zukunft die jährlichen Ankaufsvolumina, unter Einhaltung der vorstehend genannten Qualitätsansprüche, steigern zu können, damit die steigende Investorennachfrage nach Immobilieninvestments erfüllt werden kann. Neben den Portfoliofonds tragen dabei auch zunehmend Mandate für einzelne professionelle institutionelle Investoren oder Club Deals zum Ankaufsvolumen bei. Insbesondere mit diesen i. d. R. sehr erfahrenen und kenntnisreichen Investoren können auch vielversprechende Ansätze außerhalb des Core-Segments oder in neu erschlossenen Märkten verwirklicht werden, die für die Portfoliofonds nicht in Frage kämen.

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

5. Interne Revision

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

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

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

München, den 10. Februar 2020

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Jochen Schenk, Vorsitzender

Bernd Lönner, Stellv. Vorsitzender

Dr. Pamela Hoerr

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 2019

Aktivseite

	31.12.2019	31.12.2018
	EUR	EUR
1. Barreserve		
Kassenbestand	5.063,82	1.655,33
2. Forderungen an Kreditinstitute		
täglich fällig	62.565.876,45	53.593.876,39
3. Forderungen an Kunden	15.604.163,08	12.682.910,26
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	9.574.406,93	13.012.053,56
5. Beteiligungen	62.499,00	62.499,00
6. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.960.018,42	3.960.018,42
7. Immaterielle Anlagewerte		
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.851.280,99	1.872.311,21
b) geleistete Anzahlungen	0,00	297.374,72
	1.851.280,99	2.169.685,93
8. Sachanlagen	746.621,78	1.353.337,97
9. Sonstige Vermögensgegenstände	7.211.953,33	4.787.624,40
10. Rechnungsabgrenzungsposten	901.135,25	818.033,22

	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
		102.483.019,05	92.441.694,48
Passivseite			
	31.12.2019		31.12.2018
	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
täglich fällig		17.035.073,34	12.821.681,51
2. Sonstige Verbindlichkeiten		1.936.276,04	1.405.194,53
davon aus Steuern: EUR 386.729,45 (Vj. EUR 471.496)			
3. Rückstellungen			
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.489.830,13		420.525,72
b) Steuerrückstellungen	6.000,00		6.600,00
c) andere Rückstellungen	35.560.539,76		32.332.392,94
		38.056.369,89	32.759.518,66
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
		102.483.019,05	92.441.694,48

Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:

Inventarwert zum 31.12.2019: EUR 5.410.991.942,42 (Zum 31.12.2018: EUR 4.997.001.634,11)

Anzahl zum 31.12.2019: 65 (Zum 31.12.2018: 65)

Eventualverbindlichkeiten zum 31.12.2019: EUR 0 (Zum 31.12.2018: EUR 7.860,26)

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019



	1.1.–31.12.2019		1.1.–31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		120.028,96		13.537,50
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 20.999,96 (Vj. EUR 13.537,50)				
b) Negativzinsen		-128.022,04		-180.528,68
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR -128.022,03 (Vj. EUR -180.528,68)				
			-7.993,08	-166.991,18
2. Zinsaufwendungen		-565.939,86		-1.461.253,96
			-573.932,94	-1.628.245,14
3. Laufende Erträge aus				
a) Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren		1.188.510,25		628.268,48
b) Beteiligungen		5.435,07		
c) Anteilen an verbundenen Unternehmen		0,00		217.255,00
			1.193.945,32	845.523,48
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			2.076.693,96	1.935.976,90
5. Provisionserträge		53.968.917,93		43.351.636,25
6. Provisionsaufwendungen		-1.573.455,81		-233.968,01
			52.395.462,12	43.117.668,24
7. Sonstige betriebliche Erträge			6.256.642,07	10.503.499,86
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-20.608.840,61			-19.478.006,87
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.635.374,96			-3.087.207,57
davon für Altersversorgung: EUR -618.119,30 (Vj. EUR -777.303,43)				
		-24.244.215,57		-22.565.214,44
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-18.375.390,19		-17.111.369,35
			-42.619.605,76	-39.676.583,79
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-1.924.518,38	-1.213.564,93
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-1.944.396,76	-183.345,11
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen und bestimmte Wertpapiere sowie Zuführungen zu Rückstellungen im Kreditgeschäft		-5.748,96		-1.487,50

	1.1.–31.12.2019		1.1.–31.12.2018	
	EUR	EUR	EUR	EUR
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Forderungen und bestimmten Wertpapieren sowie aus der Auflösung von Rückstellungen im Kreditgeschäft		1.400,00		0,00
			-4.348,96	-1.487,50
13. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			0,00	-2.115.217,21
14. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			356.950,43	953.511,33
15. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			15.212.891,10	12.537.736,13
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-117.597,90	-19.647,16
17. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-15.095.293,20	-12.518.088,97
18. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag			0,00	0,00
19. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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.

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

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Barreserve** ist zum Nennwert angesetzt.

Die **Forderungen an Kreditinstitute**, **Forderungen an Kunden** sowie die **Sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennbetrag bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Fremdwährungsguthaben sind mit dem Kurs zum Bilanzstichtag bewertet.



Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere, Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sind dem Anlagevermögen zugeordnet und werden zu Anschaffungskosten angesetzt oder mit dem niedrigeren beizulegenden Zeitwert gemäß des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

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

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** beinhalten Ausgaben, die vor dem Bilanzstichtag angefallen sind, aber aufwandswirksam erst nach dem Bilanzstichtag berücksichtigt werden.

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

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden nach Verrechnung mit dem Deckungsvermögen bilanziert. Sie werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB unter Verwendung der biometrischen Wahrscheinlichkeiten der Klaus Heubeck Richttafeln 2018 G, eines Rechnungszinses von 2,75%, eines Gehaltstrends von 1,75%, eines Sozialversicherungstrends von 2,25% sowie eines Rententrends von 1,9% gebildet.

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

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

Das **Gezeichnete Kapital** der Gesellschaft beträgt TEUR 2.500 und entspricht dem im Handelsregister eingetragenen Grundkapital. Das Grundkapital ist eingeteilt in 2.500.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien und ist voll eingezahlt. Die Stückaktien sind am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt.

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

Erträge und Aufwendungen werden verursachungs- und periodengerecht erfasst.

Die Real I.S. AG wendet die RechKredV wie ein Finanzdienstleistungsinstitut an.

3. Erläuterung der Bilanz

In den **Forderungen an Kreditinstitute** sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 62.491 (Vorjahr: TEUR 53.305) enthalten.

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

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

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Investment GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 3.000, aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 1.936).

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. France SAS**, Paris, Frankreich, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 948, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 252).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Australia PTY. Ltd.**, Sydney, Australien, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 508¹, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 369²).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Management SA**, Luxemburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 304, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 1).
- 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 2018 TEUR 69, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR -99).
- 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 2018 TEUR 5.878, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 1.367).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Beteiligungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 91, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR -2).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Bayernfonds Opalus GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 96.917, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 7.758).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Fund Management GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 69, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 6).



- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Bayernfonds Kambera GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Management Hamburg GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 28, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 1).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **BGV VII Europa Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 27, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 5).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. SMART Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 17, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR -2).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. GREF Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 16, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR -3).
- Die Real I.S. AG hält 94% der Anteile an der **Bayernfonds Immobilien Concept GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 36, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 21).
- Die Real I.S. AG hält 1% der Anteile an der **Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 TEUR 5.606, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 465).

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 2018 TEUR 36, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 TEUR 2).

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 Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere, Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen, Immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Anschaffungskosten 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungskosten 31.12.2019 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	17.655.834,22	0,00	3.794.597,06	-1.254.814,99	12.606.422,17
Beteiligungen	62.499,00	0,00	0,00	0,00	62.499,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	5.079.057,96	0,00	0,00	0,00	5.079.057,96
Immaterielle Anlagewerte					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.042.851,38	631.695,02	0,00	94.298,46	16.768.844,86
geleistete Anzahlungen	297.374,72	75.212,34	0,00	-94.298,46	278.288,60
	16.340.226,10	706.907,36	0,00	0,00	17.047.133,46
Sachanlagen	5.035.399,56	294.855,01	226.072,43	0,00	5.104.182,14
	44.173.016,84	1.001.762,37	4.020.669,49	-1.254.814,99	39.899.294,73
			kumulierte Abschreibungen		
			01.01.2019 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahr EUR	Zuschreibungen Geschäftsjahr EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere			4.643.780,66	0,00	0,00
Beteiligungen			0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen			1.119.039,54	0,00	0,00



	kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahr EUR	Zuschreibungen Geschäftsjahr EUR
Immaterielle Anlagewerte			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	14.170.540,17	747.023,70	0,00
geleistete Anzahlungen	0,00	278.288,60	0,00
	14.170.540,17	1.025.312,30	0,00
Sachanlagen	3.682.061,59	899.206,08	0,00
	23.615.421,96	1.924.518,38	0,00
	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	356.950,43	-1.254.814,99	3.032.015,24
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	1.119.039,54
Immaterielle Anlagewerte			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	14.917.563,87
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	278.288,60
	0,00	0,00	15.195.852,47
Sachanlagen	223.707,31	0,00	4.357.560,36
	580.657,74	-1.254.814,99	23.704.467,61
		Buchwert 31.12.2019 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		9.574.406,93	13.012.053,56
Beteiligungen		62.499,00	62.499,00
Anteile an verbundenen Unternehmen		3.960.018,42	3.960.018,42
Immaterielle Anlagewerte			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1.851.280,99	1.872.311,21
geleistete Anzahlungen		0,00	297.374,72
		1.851.280,99	2.169.685,93
Sachanlagen		746.621,78	1.353.337,97
		16.194.827,12	20.557.594,88

Die **Sachanlagen** beinhalten Einbauten in fremde Grundstücke mit einem Restbuchwert in Höhe von TEUR 96 (Vorjahr: TEUR 758) und Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Restbuchwert in Höhe von TEUR 601 (Vorjahr: TEUR 595).



Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis von TEUR 1.080 (Vorjahr: TEUR 99) sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5.353 (Vorjahr: TEUR 4.320).

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt und betragen TEUR 17.035 (Vorjahr: TEUR 12.822). Sie betreffen ausschließlich Verbindlichkeiten gegenüber der Bayerischen Landesbank (Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen) und haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind mit TEUR 1.936 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 1.405) angestiegen. Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 69).

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 2.194 (Vorjahr: TEUR 3.892). Die Anschaffungskosten belaufen sich auf TEUR 1.971 (Vorjahr: TEUR 3.351). Der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt TEUR 4.684 (Vorjahr: TEUR 4.313). Der Gesamtbetrag der **Ausschüttungssperre** beträgt 785 TEUR. Davon entfallen auf die Bewertung der Rückdeckungsversicherung 223 TEUR (§ 268 Abs. 8 Satz 3 HGB). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 562. Aufgrund der vorhandenen Kapital- und Gewinnrücklagen steht genügend freies Kapital zur Verfügung, somit kann das Ergebnis des laufenden Jahres an den Gesellschafter in voller Höhe abgeführt werden.

Die **Steuerrückstellungen** betreffen Rückstellungen für Ertragssteuern aus der Betriebsstätte in den Niederlanden.

Die **anderen Rückstellungen** haben sich mit TEUR 35.561 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 32.332) erhöht und betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Schadensersatz und Marktpflege TEUR 25.196 (Vorjahr: TEUR 24.289). Des Weiteren wurden im Berichtsjahr erstmalig Rückstellungen für Archivierungskosten in Höhe von TEUR 686 und für Jubiläumswendungen i. H. v. TEUR 314 ausgewiesen.

Per 31. Dezember 2019 sind **Vermögensgegenstände in fremder Währung** in Höhe von TEUR 4.639 in der Bilanz enthalten (Vorjahr: TEUR 3.868).

4. Fristengliederung

Die Forderungen an Kunden über TEUR 15.604 weisen zum Bilanzstichtag eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten aus.

5. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Neugeschäft:		
- Private Kunden	2.867	0
- Institutionelle Kunden	15.816	13.259
	18.683	13.259
Bestandsgeschäft:		
- Geschäftsbesorgung, Hausverwaltung und Verkauf	35.285	30.092
	53.968	43.351

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Auflösung von Rückstellungen	951	5.018
Personalgestellung an die Real I.S. Investment GmbH	4.214	4.281

	2019 TEUR	2018 TEUR
Versicherungserstattungen	44	37
Sonstige	1.048	1.167
	6.257	10.503

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 169 (Vorjahr: TEUR 37) enthalten.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen TEUR 367 aus einer Reduzierung von Rückstellungen aus dem Personalbereich und TEUR 282 für ausstehende Verbindlichkeiten.

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
Fremdleistungen	8.048	6.621
Vorsteuerberichtigung Vorjahre	404	2.334
Nicht abzugsfähige Vorsteuer lfd. Jahr	2.388	1.232
Raumkosten	1.784	1.757
Vertriebs- und Marketingkosten	1.259	1.096
Sonstige	4.492	4.071
	18.375	17.111

Der Anstieg der nichtabzugsfähigen Vorsteuer des laufenden Jahres hat sich auf TEUR 2.388 (Vorjahr: TEUR 1.232) erhöht.

Die **Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen** in Höhe von TEUR 1.925 (Vorjahr: TEUR 1.214) beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 über TEUR 864 (Vorjahr: EUR 0).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Zuführung zu Rückstellungen für Marktpflege und Schadensersatz	1.188	115
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	749	0
Sonstige	7	68
	1.944	183

Die Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen ergibt sich aus einer erstmaligen Zuführung zu Rückstellungen für Archivierungskosten in Höhe von TEUR 749.

6. Sonstige Angaben

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

Aus Miet- und Leasingverträgen hat die Gesellschaft bis zum Ende der vertraglich vereinbarten Mietzeit künftige Verpflichtungen in Höhe von insgesamt Mio. EUR 8,5, wovon Mio. EUR 2,1 auf 2020, Mio. EUR 1,7 auf 2021, Mio. EUR 1,6 auf 2022, Mio. EUR 1,6 auf 2023 sowie Mio. EUR 1,6 auf 2024 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 206 Angestellte (Vorjahr: 189 Angestellte) beschäftigt.

Muttergesellschaft (§ 285 Nr. 14a HGB)

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

Die Bayerische Landesbank 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 Bayerischen Landesbank 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.

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 2019 TEUR 10 aufgewendet.

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

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

Anteile an Sondervermögen (§ 285 Nr. 26 HGB)

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

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

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

Gewinnverwendung:

Der Gewinn des laufenden Geschäftsjahres 2019 in Höhe von Mio. EUR 15,1 (Vorjahr: Mio. EUR 12,5) 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

Geschäftsbereich Assets & Fonds (seit 1. Januar 2020)

Ausgeschieden:

Brigitte Walter, Feldkirchen-Westerham

Geschäftsbereich Assets & Fonds (bis 30. Juni 2019)

Aufsichtsrat:

Dr. Edgar Zoller, München

Vorsitzender

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Bayerischen Landesbank

Bernd Mayer, München

Stellvertretender Vorsitzender

Bereichsleiter Immobilien der Bayerischen Landesbank

Franz-Xaver Lindl, Regensburg

Mitglied des Aufsichtsrats

Vorsitzender des Vorstandes Sparkasse Regensburg

München, 10. Februar 2020

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

Jochen Schenk, Vorsitzender

Bernd Lönner, Stellv., Vorsitzender

Dr. Pamela Hoerr

¹ Das Eigenkapital in Höhe von TAUD 813 wurde zum Stichtagskurs vom 31. Dezember 2019 umgerechnet.

² Der Jahresüberschuss in Höhe von TAUD 589 wurde zum Stichtagskurs vom 31. Dezember 2019 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 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 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 10. Februar 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke, Wirtschaftsprüfer

ppa. Stephan Kleppich, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

an die Hauptversammlung über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Real I.S. AG per 31.12.2019

1. Gesellschaft

- Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, ist eine 100%ige Tochter der Bayerischen Landesbank Anstalt des öffentlichen Rechts (BayernLB), München. Mit der BayernLB besteht seit dem Jahr 2000 ein Ergebnisabführungsvertrag.
- Die Real I.S. AG ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, wurde durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 5. Mai 2014 erteilt. Am 26.10.2018 wurde durch die BaFin die Erlaubnis mit der Lizenz zur Auflage von offenen Immobilien-Publikumsfonds erweitert.
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der KVG Real I.S. Investment GmbH, der die Erlaubnis, inländische Investmentvermögen zu verwalten, durch die BaFin am 5. Mai 2014 erteilt wurde. Mit Eintragung in das Handelsregister vom 12. Oktober 2016 besteht ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Real I.S. AG und der Real I.S. Investment GmbH.
- Die Real I.S. AG und ihre Tochtergesellschaft die Real I.S. Investment GmbH werden in den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss der BayernLB einbezogen.
- Die Real I.S. Gruppe ist der auf Immobilieninvestments und Immobilienmanagement spezialisierte Fondsdienstleister der BayernLB.
- Als Verbundunternehmen der Sparkassen-Finanzgruppe zählt sie zu den führenden Assetmanagern am deutschen Markt.

2. Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Herr Dr. Edgar Zoller / BayernLB (Vorsitzender)



•Herr Bernd Mayer / BayernLB (stv. Vorsitzender)

•Herr Franz-Xaver Lindl / Sparkasse Regensburg

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, ab 01. Januar 2020)

•Frau Brigitte Walter (Vorstand, ausgeschieden zum 30. Juni 2019)

4. Sitzungen des Aufsichtsrates und Tätigkeitsbericht

•Der Aufsichtsrat (AR) der Real I.S. AG hat in seinen Sitzungen am 07.03.2019, 13.06.2019, 12.09.2019 und 06.12.2019 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. OIPF, DataWarehouse informiert.

5. Ausschüsse des Aufsichtsrates

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

Der Vergütungsausschuss hat beratende und unterstützende Funktion bei der Überprüfung der Umsetzung aller Vergütungsprozesse und bei der Weiterentwicklung des Vergütungssystems und legt besonderes Augenmerk auf die Beurteilung der Vereinbarkeit zwischen Geschäftsstrategie und Interessen der Anleger. Bestandteile des Vergütungssystems sind neben dem Jahresfestgehalt (ausbezahlt in 12 gleichen monatlichen Beträgen), eine variable Vergütung und eine betriebliche Altersvorsorge. Die Höhe der möglichen variablen Vergütung orientiert sich an der Einwertung in das Jobfamilien- und Karrierestufenmodell. Die 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 7.3.2019 die jährliche Überprüfung der Risk Taker und am 13.06.2019 neben dem Vergütungsbericht, die jährliche Überprüfung der Vergütungsleitlinie behandelt.

6. Prüfungsgesellschaft und Prüfungsergebnis

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, wurde zum Jahresabschlussprüfer bestellt. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zur Kenntnis genommen. Es ergaben sich keine Prüfungsfeststellungen. Der Jahresabschluss 2019 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 werden aktuell überarbeitet, die letzte Änderung erfolgte im November 2017. Sie regeln das Verhältnis gegenüber dem Gesellschafter und der Öffentlichkeit.

Beschluss des Aufsichtsrates

•Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2019 mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 102.483.019,05 und mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung von EUR 15.095.293,20 wird gebilligt.

•Es wird der Hauptversammlung empfohlen, den Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 15.095.293,20 gem. § 3 Abs. 2 des Ergebnisabführungsvertrages an den Gesellschafter abzuführen (Bilanzgewinn beträgt nach Abführung EUR 0).



- Das Prüfungsergebnis der Jahresabschlussprüfung wird zur Kenntnis genommen und gleichzeitig gebilligt.

München, den 04.03.2020

Dr. Edgar Zoller

Bernd Mayer

Franz-Xaver Lindl

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 2019 mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 102.483.019,05 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2019 mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von 15.095.293,20 EUR festgestellt.
- Der Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von 15.095.293,20 EUR wird gem. § 3 Abs. 2 des Ergebnisabführungsvertrages an den Gesellschafter abgeführt; somit ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 0 EUR.
- Dem Aufsichtsrat (Dr. Edgar Zoller, Bernd Mayer, Franz-Xaver Lindl) und dem Vorstand (Jochen Schenk, Bernd Löhner und Brigitte Walter bis 30.06.2019) der Real I.S. AG gem. § 8 Abs. 10a der Satzung für das Geschäftsjahr 2019 wird Entlastung erteilt.
- Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 für die Real I.S. AG bestimmt.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird ermächtigt, dem Abschlussprüfer PwC den Prüfungsauftrag zu erteilen.

- Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 für alle Immobilien-Spezial-Sondervermögen der Real I.S. AG bestimmt.

Der Vorstand der Real I.S. AG wird ermächtigt, dem Abschlussprüfer KPMG den Prüfungsauftrag zu erteilen.

München, den 04.03.2020

Andreas Kober, Gesellschaftervertreter

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde am 04.03.2020 festgestellt.