
Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

München

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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 Bayerischen Landesbank, München (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. Konzern) 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. Im Geschäftsjahr 2023 wurde eine weitere Betriebsstätte in Irland gegründet.

1.2. Unternehmenstätigkeit

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

Die Real I.S. Gruppe zählt zu den führenden Immobilien-Assetmanagern am deutschen Markt. Neben Spezial-AIFs sowie geschlossenen und einem offenen Publikums-AIF umfasst das Produkt- und Dienstleistungsangebot individuelle Fondslösungen, Club Deals und Joint Ventures sowie Asset Management 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 12,4 Assets under Management, wovon Mrd. EUR 7,7 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, München, agiert, mit mehreren Standorten umgesetzt. Im Ausland findet diese Betreuung durch die Immobilien Asset Manager in den Standorten Spanien, Niederlanden und Irland 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 Vorgaben zu den Themen „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 marktpträglicher 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 dem ESG-Hub unter der Koordination des Head of Sustainability 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. Im April 2023 wurde der „ESG-Hub“, die zentrale Steuerungseinheit für alle Nachhaltigkeits- und ESG bezogene Themen, gegründet.

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 nach dem GRI-Standard 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 berichtet darüber auf der Webseite der Real I.S.

Portfolioebene

In Hinblick auf das Portfolio legt die Real I.S. AG 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. AG 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 werden auf Objektebene untersucht und festgelegt. 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 mit dem 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.

Im Jahr 2023 wurde ca. 75% des Immobilienportfolios auf Art. 8 nach SFDR umgestellt (mit dem Beginn des jeweils neuen Geschäftsjahrs). Neue Fonds der Real I.S. unterliegen von Beginn an Art. 8 der SFDR. Der offene Immobilienpublikumsfonds REALISINVEST EUROPA weist zusätzlich zu den Anforderungen nach Art. 8 ab 2023 einen Anteil an ökologisch nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung sowie der SFDR auf.

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 2023 aus Jochen Schenk (Vorsitzender), Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender) und Dr. Christine Bernhofer. Dr. Christine Bernhofer wurde zum 01. Oktober 2023 in den Vorstand der Real I.S. AG bestellt und folgte damit auf Dr. Pamela Hoerr, die mit Wirkung zum 06. Februar 2023 aus dem Vorstand der Real I.S. AG ausgeschieden ist.

Der Aufsichtsrat bestand zum 31. Dezember 2023 aus Gero Bergmann (Vorsitzender), Bernd Mayer (stellv. Vorsitzender) und Bernd Fischer.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Konjunktorentwicklung

Das moderate weltwirtschaftliche Wachstum hat sich im Jahr 2023 fortgesetzt. Die Zentralbanken in den westlichen Industrieländern haben angesichts der historisch betrachtet anhaltend hohen Inflationsraten die Straffung ihrer Geldpolitik fortgesetzt und der Zinsanstieg wurde im Jahresverlauf ein zunehmender Belastungsfaktor für die Wirtschaft. Für die Weltwirtschaft wird im Jahr 2023, Prognosen von Consensus Economics zufolge, eine Zunahme der preisbereinigten Wirtschaftsleistung (BIP) von 2,5% erwartet. Im Jahr 2022 war die Weltwirtschaft um 2,9% gewachsen (Quelle: Consensus Economics).

Für den Euroraum kam es im aktuellen Jahr zu einer deutlichen wirtschaftlichen Verlangsamung. Für das Jahr 2023 wird, Prognosen von Consensus Economics zufolge, nur noch ein reales BIP-Wachstum von 0,5% erwartet. Zum Vergleich: Im Vorjahr lag das Wachstum bei 3,3%. Deutschland wird im Jahr 2023 voraussichtlich einen preisbereinigten BIP-Rückgang von 0,4% verzeichnen (Vj.: Wachstum um 1,8%). Der Anstieg der Kapitalmarktzinssätze, der Preisanstieg für Konsumgüter und hohe Energiekosten bremsen die wirtschaftliche Aktivität. In den anderen, für die Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG relevanteren europäischen Ländern, hat sich das reale BIP-Wachstum prognosegemäß ebenfalls abgeschwächt (Frankreich 0,9% nach 2,5% im Vj.; Niederlande 0,5% nach 4,3%; Spanien 2,3% nach 5,8%, Quelle: Consensus Economics). Australien, als weiterer Zielmarkt der Real I.S. AG außerhalb Europas, wird für 2023 ebenfalls einen leichten Wachstumsrückgang aufweisen (1,8% nach 3,7% im Vorjahr, Quelle: Consensus FX).

Vermietungsmärkte

Die konjunkturelle Schwäche und die vermehrte Home-Office-Tätigkeit von Bürobeschäftigten verlangsamen die Büroflächennachfrage. Dementsprechend ist die durchschnittliche Leerstandsrate in den 15 Schlüsselmärkten im Euroraum im ersten Halbjahr moderat auf 7,2% angestiegen. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der 15 Schlüsselmärkte im Euroraum zeigten eine Seitwärtsbewegung im ersten Halbjahr 2023.

Die weiterhin hohe Inflation und trübe Konjunktur hemmten die Konsumenten in den meisten Märkten der Eurozone Ausgaben im Einzelhandel zu tätigen, so dass die Einzelhandelsumsätze seit Q2 2022 in den meisten Märkten rückläufig waren. Diese Entwicklung spiegelte sich auch in vielen Märkten in den stagnierenden Mietpreisen von Einzelhandelsimmobilien wider. Kaum betroffen von den vergangenen Krisen und dem anhaltenden Strukturwandel sind Immobilien zur Nahversorgung und Fachmärkte, insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte.



Die Nachfrage in den europäischen Logistikmärkten hat in der ersten Jahreshälfte 2023 etwas an Dynamik verloren. Nach einem starken Anstieg im Jahr 2022 sind die Spitzenmietpreise für Logistikobjekte in der ersten Jahreshälfte 2023 in den meisten Märkten weiter angestiegen.

Die europäischen Hotelmärkte haben sich in der ersten Jahreshälfte 2023 weiter erholt. Der RevPAR (Ertrag je verfügbarem Zimmer) stieg im ersten Halbjahr 2023 in den meisten Märkten im Euroraum weiter an und lag damit in vielen Märkten über dem Vor-Corona-Niveau von 2019.

Die europäischen Wohnungsmärkte entwickeln sich weiter sehr robust. Migration und Urbanisierung treiben die Wohnungsnachfrage an, während steigende Zinsen mehr Haushalte dazu veranlassen, zu mieten, statt zu kaufen. So sind die durchschnittlichen Wohnungsmieten im Verlauf des ersten Halbjahres 2023 in den meisten Standorten weiter angestiegen.

In Australien sind die Mieten (Premium/ A-Grade) in den großen Büromärkten mit Ausnahme von Melbourne weiter gestiegen, wobei die Incentives in den meisten Märkten weitgehend stabil blieben, so dass auch die Effektivmieten gestiegen sind. In Melbourne blieben die Mietpreise für Premium-Flächen stabil, für A-Grade-Flächen sind sie gesunken (Quelle: Colliers Edge, Q3 2023).

Insgesamt war das fundamentale Vermietungsmarktumfeld für die meisten Nutzungsarten damit weiterhin positiv und stützt die Entwicklung der Belegungsrate und der Erträge des Immobilienbestands der Real I.S. AG. (Quelle: Alle Angaben basierend auf Daten von PMA, soweit keine anderen Quellen angegeben sind).

Investmentmärkte

Das hohe Zinsniveau und die schwache Konjunktur haben sich deutlich auf die Dynamik der Investmentmärkte ausgewirkt. Das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in der Eurozone erreichte in den vier Quartalen bis einschließlich Q2 2023 einen Wert von rd. 100 Mrd. EUR und lag damit rd. 40 % unter dem Vorjahreswert (Quelle: PMA). Im Jahr 2023 sind somit ungewöhnlich wenig Immobilientransaktionen umgesetzt worden, das Umfeld für An- und Verkäufe war sehr schwierig.

Die gestiegenen Zinsen haben seit Ende 2021 insgesamt zu einem deutlichen Renditeanstieg geführt. Auch im ersten Halbjahr 2023 sind die Spitzenrenditen (netto) für Büro- und Logistikimmobilien in Europa (ohne Großbritannien) um weitere 40 Basispunkte auf 4,0 % bzw. 4,7 % angestiegen. Die seit Ende 2021 stattfindende Korrektur der Renditen für Handelsimmobilien in 1a-Lagen fiel insgesamt etwas schwächer aus, da diese bereits seit mehreren Jahren eine Seitwärtsbewegung verzeichneten. In der ersten Jahreshälfte war es jedoch auch im Premium-Hightstreet-Sektor kaum möglich, die hohen Preise zu halten, sodass die Spitzenrendite bis Jahresende um 30 Basispunkte auf 3,9 % zulegte (Quelle: PMA).

Die Risikoprämie für Immobilien ist im Jahresverlauf 2023 weiter zurückgegangen, wodurch risikolose Staatsanleihen eine Alternative zu Immobilieninvestments darstellen. Dennoch bleibt der europäische Immobilienmarkt aufgrund der stabilen Nutzmärkte, der Wertstabilität und dem Inflationsschutz weiter attraktiv.

In Australien war das Transaktionsgeschehen an den Immobilienmärkten zuletzt sehr schwach. Das rollierende Investmentvolumen für Gewerbeimmobilien lag in Q3 2023 bei rd. 28 Mrd. AUD und damit um 50% unter dem Wert des Vorjahres (Quelle: Cushman & Wakefield).

2.2. Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses)

Die Inflation zeigt sich hartnäckiger und die realwirtschaftliche Entwicklung schwächer als erwartet, so dass sich eine im letzten Jahr für 2023 erwartete Erholung für Immobilieninvestments weiter verschiebt. Entsprechend hat sich das Transaktionsvolumen innerhalb der Real I.S. Gruppe gegenüber dem Vorjahr nochmals reduziert. Zeitgleich wurde der Fokus auf den Kapitalerhalt innerhalb der bereits aufgelegten Fonds gelegt und durch Nutzung sich ergebender Opportunitäten die weitere Platzierung bereits aufgelegter Fonds vorangetrieben.

Die in 2022 angestoßenen Fondsaufgaben mit Fokus auf Hotels, Wohnen in Irland sowie auf Objekte in ausgewählten Städten mit besonderer Wachstumsstory wurden in 2023 weiter finalisiert, wobei die beiden erst genannten Produkte bereits von der BaFin genehmigt wurden. Parallel konnte in 2023 ein Einbringungsmandat mit einem Portfolio von acht Objekten an verschiedenen Standorten in Deutschland gewonnen werden.

Das Transaktionsvolumen der Real I.S. AG aus dem Immobilien An- und Verkauf ist in Folge der allgemeinen Entwicklungen der Investmentmärkte in 2023 auf Mio. EUR 446 gesunken (Vj.: Mio. EUR 1.345).

Im Einzelnen setzte sich das Transaktionsvolumen der Real I.S. Gruppe im Jahr 2023 aus unterzeichneten Kaufverträgen für 10 (Vj.: 11) Immobilien, inkl. zuvor genanntem Einbringungsmandat, mit einem Investmentvolumen von rd. Mio. EUR 296 (Vj.: Mio. EUR 608) und 4 verkauften Immobilien (Vj.: 7) mit einem Volumen von Mio. EUR 150 (Vj.: Mio. EUR 737) zusammen.

Die Eigenkapitalplatzierungen betragen im Jahr 2023 Mio. EUR 266 (Vj.: Mio. EUR 236), wovon Mio. EUR 69 auf die im Jahr 2023 zu platzierenden Privatkundenprodukte und Mio. EUR 197 auf institutionelle Produkte entfielen.

Per 31. Dezember 2023 werden auf Ebene der Real I.S. Gruppe 191 (Vj.: 189) Immobilien mit einem Ankaufsvolumen von rd. Mrd. EUR 10,5 (Vj.: Mrd. EUR 10,5) und einem Verkehrswert von Mrd. EUR 11,6 (Vj.: Mrd. EUR 12,0) sowie andere Assets über Mrd. EUR 0,8 (Vj.: Mrd. EUR 1,1) weltweit gemanagt. Insgesamt betragen die Assets under Management im abgelaufenen Geschäftsjahr zum Bilanzstichtag Mrd. EUR 12,4 (Vj.: Mrd. EUR 13,1), wovon Mrd. EUR 8,4 auf die Real I.S. AG entfallen. Hierin enthalten sind auch Asset Management Mandate für Dritte (2023: Mrd. EUR 0,4, 2022: Mrd. EUR 0,5).

Der aktuelle Flächenbestand beträgt rund 2,9 Mio. m² vermietbare Fläche (Vj.: 2,9 Mio. m²). Der hohe Vermietungsstand über das gesamte Portfolio hat sich in 2023 mit rd. 95,4% (Vj.: 97,3%) leicht verschlechtert, befindet sich aber in Anbetracht der veränderten Dynamik an den Investmentmärkten weiterhin auf hohem Niveau.

2.3. Lage

2.3.1. Ertragslage



Im Geschäftsjahr 2023 erreichte die Real I.S. AG ein **Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit** von Mio. EUR 26,9 (Vj: Mio. EUR 31,4).

Das **Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit nach Steuern** des laufenden Geschäftsjahres in Höhe von Mio. EUR 26,8 wird auf Basis des Ergebnisabführungsvertrages an die Alleinaktionärin abgeführt (Vj.: Mio. EUR 31,3). Die Real I.S. AG schließt das Jahr 2023 mit einem **Jahresüberschuss** von EUR 0 (Vj.: EUR 0) ab.

Das **Zinsergebnis** liegt mit Mio. EUR -0,1 in Folge der Zinsentwicklung über dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR -0,5).

Die **Laufenden Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen** in Höhe von Mio. EUR 0,5 haben sich gegenüber dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 0,3) erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen in einer höheren Ausschüttung aus einer Eigenmittelanlage begründet.

Die **Erträge aus Gewinnabführungsverträgen** belaufen sich auf Mio. EUR 2,0 (Vj.: Mio. EUR 2,8) und resultieren aus dem in 2016 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag mit der Real I.S. Investment GmbH.

Das **Provisionsergebnis** liegt mit Mio. EUR 74,0 leicht über dem Niveau des Vorjahres (Mio. EUR 73,6) und setzt sich aus Ankaufshonoraren (2023: Mio. EUR 3,4; 2022: Mio. EUR 10,5), Verkaufshonoraren inkl. erfolgsabhängiger Vergütungen (2023: Mio. EUR 22,1; 2022: Mio. EUR 11,2), Verwaltungsvergütungen aus den Assets under Management (2023: Mio. EUR 51,1; 2022: Mio. EUR 50,7) sowie sonstigen Provisionen (2022: Mio. EUR 0,2; 2022: Mio. EUR 3,7) 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 -2,8 (Vj.: Mio. EUR -2,5) gegenüber, welche insbesondere aus der Vertriebsleistung für den REALINVEST EUROPA resultieren.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** i.H.v. Mio. EUR 9,1 (Vj.: Mio. EUR 12,3) 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 geschlossenen Geschäftsbesorgungsvertrages. Zudem beinhalten die Sonstigen betrieblichen Erträge Erlöse aus der Weiterverrechnung verauslagter Kosten.

Der **Allgemeine Verwaltungsaufwand** liegt mit Mio. EUR -57,5 über dem Vorjahresniveau (Mio. EUR -54,5). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf einen höheren, und zum Teil durch Einmaleffekte geprägten, Personalaufwand zurückzuführen.

Die **Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen** liegen mit Mio. EUR 1,6 über dem Vorjahresniveau (im Vj.: Mio. EUR -1,2) und sind im Wesentlichen auf gestiegene Sachanlagen im Rahmen der Umsetzung des Umbauprojektes „New Work“ zurückzuführen.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von Mio. EUR -0,3 liegen unter Vorjahr (Vj: Mio. EUR -0,8) was im Wesentlichen auf eine geringere Zuführung zu Rückstellungen zurückzuführen ist.

2.3.2. Vermögens- und Finanzlage

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft liegt mit Mio. EUR 99,2 unter dem Vorjahr (Vj.: Mio. EUR 101,6).

Der Rückgang der **Forderungen an Kreditinstitute** auf Mio. EUR 29,6 (Vj.: Mio. EUR 33,4) resultiert insbesondere auch aus einem Rückgang der Geschäftsaktivitäten.

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

Die Finanzanlagen in Höhe von Mio. EUR 31,5, bestehend aus **Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren, Beteiligungen und Anteilen an verbundenen Unternehmen** sind im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr unverändert (Vj.: Mio. EUR 31,4).

Die **Sachanlagen** liegen mit Mio. EUR 12,2 über dem Niveau des Vorjahres (Vj.: Mio. EUR 9,7), was auf die Umsetzung des aktuell stattfindenden Umbauprojektes „New Work“ zurückzuführen ist.

Auf der **Passivseite** resultiert der Rückgang gegenüber dem Vorjahr von Mio. EUR 101,6 auf Mio. EUR 99,2 vorwiegend aus den verminderten Verbindlichkeiten gegenüber der BayernLB infolge der geringen Ergebnisabführung.

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.: 44,7%).

Investitionen wurden im Berichtszeitraum in Höhe von Mio. EUR 4,7 (Vj.: Mio. EUR 5,8) getätigt. Sie betreffen hauptsächlich die 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 2023 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 2023 von Scope im durchgeführten Asset Management Rating die Ratingnote **AA₊AMR** erhalten.

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



•**RoE (Return on Equity):** Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein RoE von 59,2% (Vj.: 69,0%) erreicht.

•**CIR (Cost Income Ratio):** Die CIR lag mit 69,4% über dem Vorjahr (Vj.: 65,0%).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Planung 2023, wie im Lagebericht von 2022 dargelegt, nicht ganz erreicht werden. Die veränderte Dynamik an den Investmentmärkten zeigte sich in 2023 in einem deutlich rückläufigem und hinter den Erwartungen liegendem Transaktionsvolumen mit entsprechend niedrigeren Ankaufshonoraren gegenüber der Planung. Die Prognosen lagen für den RoE bei 70,3% 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 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 2024

3.1. Prognosebericht

3.1.1. Konjunkturelle Aussichten

Das weltwirtschaftliche Wachstum wird sich im Jahr 2024 nochmals verlangsamen. Prognosen von Consensus Economics (Marktmeinung) zufolge wird das reale BIP-Wachstum bei 2,1% liegen. Für den Euroraum wird ein anhaltend geringes reales BIP-Wachstum von 0,6% angenommen. Für Deutschland wird für 2024 nur von einer leichten Erholung der wirtschaftlichen Aktivität ausgegangen. Das reale BIP-Wachstum dürfte prognosegemäß bei 0,5% liegen (Quelle: Consensus Economics). Für Australien wird für 2024 ein Wachstum von 1,4% erwartet (Quelle: Consensus FX).

3.1.2. Immobilienmarkt

Im Jahr 2024 wird mit einem deutlichen Rückgang der Inflation und mit keinem weiteren wesentlichen Anstieg der langfristigen Zinsen gerechnet (Quelle: BayernLB, Consensus). Vor diesem Hintergrund sollten sich die Immobilienrenditen stabilisieren oder perspektivisch sogar wieder reduzieren, was zu einer Belebung des Investmentmarktes führen sollte.

In den meisten europäischen Büromärkten wird für die kommenden Jahre mit weiter moderat steigenden Spitzenmietpreisen gerechnet (Quelle: PMA). Auch im Logistiksektor werden weiter steigende Mietpreise erwartet. Bei Einzelhandelsimmobilien wird nach den Mietpreisrückgängen der letzten Jahre von einer Erholung mit moderaten Mietsteigerungen ausgegangen (Quelle: PMA).

Für die australischen Büromärkte werden laut Daten von Colliers Edge weiter steigende Spitzenmieten erwartet.

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

Der Investitionsfokus der Real I.S. AG liegt auch im Jahr 2024 weiterhin vor allem auf Deutschland, der restlichen Eurozone und Australien.

Trotz des Rückgangs der Inflationsraten und der Entscheidung der Europäischen Zentralbank, eine Pause bei der Anhebung der Leitzinsen einzulegen, wird das Jahr 2024 für den Immobilieninvestmentmarkt weiterhin herausfordernd bleiben und darüber hinaus möglicherweise noch von weiteren Anpassungen der Immobilienpreise geprägt sein, bevor die Marktakteure wieder in größerer Zahl auf der Käuferseite erscheinen werden. Für die Bestandsimmobilien wird im kommenden Jahr der Fokus auf einem aktiven Asset Management liegen, um den Werterhalt der Assets unter den aktuellen Bedingungen im Bestand zu sichern. Die Real I.S. AG geht aufgrund der Marktsituation für 2024 von einem weiterhin sehr verhaltenen Wachstum des Portfolios durch weitere Zukäufe aus. Der Investitionsfokus der Real I.S. AG wird sich auch zukünftig vor allem auf qualitativ hochwertige, langfristig vermietete und nachhaltige Immobilien in guten Lagen richten. Weitere Preisanpassungen können sich hier auch als Chancen für Neuinvestitionen darstellen.

Trotz konjunktureller und struktureller Veränderungen (neue Arbeitskonzepte, Nachhaltigkeit etc.) zeichneten sich Büroimmobilien von guter Qualität und an etablierten Standorten auch in der aktuellen Marktlage durch eine vergleichsweise gute Fungibilität aus. Dies zeigt auch die zum Jahresende getätigte Akquise des Fonds SCF I in ein denkmalgeschütztes Büroobjekt von hoher Qualität in sehr guter innerstädtischer Lage in München. Mit dem Erwerb einer hochwertigen, langfristig vermieteten Büroimmobilie in zentraler Lage in München konnte der Fonds SCF I eine weitere positive Diversifikation erreichen. Darüber hinaus konnten in 2023 einige per Forward-Deal erworbene, neu erstellte Wohnimmobilien in Irland (Region Dublin) bis zum Jahresende übernommen werden. Ferner konnte ein in Luxemburg neu fertiggestelltes mixed-use Gebäude mit historischer Fassade noch vor Jahresende in den Real I.S. Bestand übergehen. Auch konnten im Jahr 2023 ein neu erstelltes Hub-Logistik Objekt und ein neues Nahversorgungszentrum an die erwerbenden Real I.S. Fonds übergeben werden.

Die wesentlichen Ziele für 2024 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 für die folgenden Jahre weiter 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 gepflegt.



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. Der REALISINVEST EUROPA ist weiterhin das wichtigste Standbein im Privatkundengeschäft. Gegenüber den bestehenden Anlegern verfolgt die Real I.S. AG weiterhin eine offene und transparente Kommunikation über die aktuellen herausfordernden Marktbedingungen und die langfristige Strategie des Fondsmanagements. Die Expertise in allen Phasen des Managements bis hin zur Kompetenz im ESG-Bereich führte im Geschäftsjahr 2023 zur Übernahme des Asset Managements eines bedeutenden Immobilienportfolios der Apothekenversorgung Niedersachsen.

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. Diese Strategie unterstützt in schwierigen Marktphasen die Anleger in den Produkten investiert zu halten. 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 2024 ein Transaktionsvolumen von rd. Mrd. EUR 1,1 und der Erhalt der Assets under Management auf dem Niveau von rund Mrd. EUR 13 angestrebt. Das geplante Jahresergebnis vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2023 wird in Höhe von rund Mio. EUR 11 erwartet.

Der Real I.S. Teilkonzern erwartet für das Geschäftsjahr 2024 einen Return on Equity (RoE) von 24,8% und eine Cost Income Ratio (CIR) von 84,4%.

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 zu mindern 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 im Rahmen eines Projektes umgesetzt und nun im Regelbetrieb fortlaufend adressiert und bei Bedarf adjustiert.

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 und damit Auswirkungen auf die im Wesentlichen am Bruttoinventarwert bemessenen Bestandshonorare 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.

Die Nachhaltigkeitsrisiken werden als Risikotreiber der oben genannten Risikoarten betrachtet und 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 oben beschriebenen Risikomanagementprozesses hat die Real I.S. Gruppe das System „Risk to Chance“, entwickelt von Schleupen SE, eingeführt. Das mandantenfähige System bildet die Risikosituation der beiden Kapitalverwaltungsgesellschaften Real I.S. AG und ihrer Tochtergesellschaft, der 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 grundsätzlich durch den Eigentümer per Gewinnabführung abgerufen werden können. Zur Risikodeckungsmasse hinzugerechnet werden Rückstellungen für Marktpflege.

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

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 2024



Die Real I.S. AG weist per 31. Dezember 2023 eine stabile Risikotragfähigkeit mit ausreichender Risikodeckungsmasse in Höhe von Mio. EUR 53,1 auf. Die Auslastung der Risikodeckungsmasse beträgt zu diesem Zeitpunkt 29,25 %. 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 24,3. Im Vorjahr betrug die Auslastung 29,37 %. 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 33,28 % (im Vj.: 35,39 %). 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 2024 als ausreichend zu bewerten.

Eine Herausforderung auf dem Weg zur Erreichung des geplanten Ankaufovolumens der Real I.S. Gruppe für 2024 stellt das derzeit von besonderer Unsicherheit geprägte gesamtwirtschaftliche Umfeld mit hohen Fremdkapitalzinsen und vergleichsweise dazu noch hohen Transaktionspreisen dar, die sich weiterhin negativ auf die Marktaktivitäten auswirken. Die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern liegen teilweise noch weit auseinander, was sich momentan in dem geringen Transaktionsvolumen widerspiegelt. Ein bedeutendes Risiko für die Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG besteht darin, dass die Ankaufziele für das Jahr 2024 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 Ankaufzielen 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. Trotz der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Situation, die bereits deutliche Korrekturen der Immobilienpreise auf dem Transaktionsmarkt erkennen lässt, sind die Korrekturen der Gutachterwerte in der Gesamtbetrachtung des Portfolios bislang moderat ausgefallen. Hierzu haben neben dem Anstieg der inflationsindexierten Mieten auch die bislang konservative Bewertung der Bestandsobjekte in den Real I.S.-Fonds beigetragen, so dass sich die Auswirkungen der regelmäßigen Aktualisierung der Verkehrswerte auf das Portfolio bislang in Grenzen halten.

Risiken aus Eventualverbindlichkeiten der Gesellschaft (in Zusammenhang mit den verwalteten Fonds) bestehen zum Bilanzstichtag - analog zum Vorjahr - nicht.

5. Interne Revision

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

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

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

Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung erfolgen risikoorientiert.

München, den 08. Februar 2024

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Jochen Schenk, Vorsitzender

Bernd Lönner, Stellv. Vorsitzender

Dr. Christine Bernhofer, Mitglied des Vorstandes

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

Jahresbilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite

	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
1. Barreserve			



	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	
Kassenbestand		3.380,14	4.217,08	
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig	9.620.522,07		33.408.819,91	
b) andere Forderungen mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	20.000.000,00		0,00	
		29.620.522,07	33.408.819,91	
3. Forderungen an Kunden		18.746.260,58	18.703.878,12	
4. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere		23.426.210,70	22.812.152,44	
5. Beteiligungen		362.499,00	1.005.999,00	
6. Anteile an verbundenen Unternehmen		7.726.264,44	7.589.551,98	
7. Treuhandvermögen		49.376,37	367.955,41	
8. Immaterielle Anlagewerte				
a) entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.423.396,79		699.394,69	
b) geleistete Anzahlungen	0,00		192.278,00	
		1.423.396,79	891.672,69	
9. Sachanlagen		12.207.022,01	9.703.900,93	
10. Sonstige Vermögensgegenstände		4.520.716,38	6.080.029,47	
11. Rechnungsabgrenzungsposten		1.120.283,07	1.022.228,19	
		99.205.931,55	101.590.405,22	
Passivseite				
	EUR	EUR	31.12.2023 EUR	
1. Treuhandverbindlichkeiten			49.376,37	367.955,41
2. Sonstige Verbindlichkeiten			31.808.811,50	35.103.731,95
davon aus Steuern: EUR 536.408,59 (Vj. EUR 472.823,32)				
3. Rückstellungen				
a) Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.939.943,73			3.769.601,73
b) Steuerrückstellungen	618.488,67			655.095,67
c) andere Rückstellungen	17.334.011,50			16.238.720,68
			21.892.443,90	20.663.418,08
4. Eigenkapital				
a) Gezeichnetes Kapital	2.500.000,00			2.500.000,00

	EUR	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
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
		45.455.299,78	45.455.299,78
		99.205.931,55	101.590.405,22
Für Anteilinhaber verwaltete Investmentvermögen:			
Inventarwert zum 31.12.2023:		EUR 5.403.310.871,53	(zum 31.12.2022: EUR 5.903.791.569,45)
Anzahl zum 31.12.2023:		39	(zum 31.12.2022: 40)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	EUR	EUR	1.1.- 31.12.2023 EUR	1.1.- 31.12.2022 EUR
1. Zinserträge aus				
a) Kredit- und Geldmarktgeschäften		245.256,73		27.188,91
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 245.170,91 (Vj. EUR 27.188,91)				
b) Negativzinsen		-467,82		-116.459,81
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj. EUR -55.701,06)				
c) der Abzinsung von Rückstellungen		31.172,43		32.513,22
			275.961,34	-56.757,68
2. Zinsaufwendungen aus				
a) Bereitstellungsprovisionen geg. verbundenen Unternehmen		-64.098,97		-66.402,78
b) der Aufzinsung von Rückstellungen		-276.162,00		-342.526,00
			-340.260,97	-408.928,78
3. Laufende Erträge aus Aktien und anderen nicht festverzinslichen Wertpapieren			527.018,85	260.055,70
4. Erträge aus Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen			1.980.428,78	2.811.525,87
5. Provisionserträge		76.855.366,30		76.108.068,55



	EUR	EUR	1.1.- 31.12.2023 EUR	1.1.- 31.12.2022 EUR
6. Provisionsaufwendungen		-2.827.643,20		-2.474.678,52
			74.027.723,10	73.633.390,03
7. Sonstige betriebliche Erträge			9.938.928,66	12.286.559,23
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen				
a) Personalaufwand				
aa) Löhne und Gehälter	-29.149.075,05			-25.713.479,35
ab) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-4.644.692,44			-4.375.805,00
davon für Altersversorgung: EUR -909.946,00 (Vj. EUR -955.118,98)				
		-33.793.767,49		-30.089.284,35
b) Andere Verwaltungsaufwendungen		-24.541.072,05		-24.438.671,47
			-58.334.839,54	-54.527.955,82
9. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf immaterielle Anlagewerte und Sachanlagen			-1.560.416,37	-1.165.555,52
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-369.359,72	-791.813,08
11. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			-2.321,41	-1.001.117,31
12. Erträge aus Zuschreibungen zu Beteiligungen, Anteile an verbundenen Unternehmen und wie Anlagevermögen behandelte Wertpapiere			753.090,77	316.710,35
13. Ergebnis der normalen Geschäftstätigkeit			26.894.763,49	31.356.112,99
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			-88.952,56	-40.847,62
15. Aufgrund einer Gewinngemeinschaft, eines Gewinnabführungs- oder eines Teilgewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne			-26.805.810,93	-31.315.265,37
16. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag			0,00	0,00
17. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			0,00	0,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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** 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 1,83 %, eines Gehaltstrends von 2,5 %, eines Sozialversicherungstrends von 2,5 % sowie eines Rententrends von 2,2 % gebildet.

Der Rechnungslegungshinweis IDW RH FAB 1.021 findet seit dem Geschäftsjahr 2022 Anwendung. 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.

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 28.863 (Vorjahr: TEUR 21.049) enthalten. Die Forderungen weisen eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten aus.

Die **Forderungen an Kunden** bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus der Verwaltung der von der Gesellschaft aufgelegten Immobilien-Sondervermögen. Die Forderungen weisen eine Fristigkeit von bis zu drei Monaten aus.

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



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

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Investment GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 4.500, aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags abgeführte Gewinne vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 2.812).
- 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 2022 TEUR 1.625, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR -416).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. France SAS**, Paris, Frankreich, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 5.234, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 1.509).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Australia PTY. Ltd.**, Sydney, Australien, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 1.388², Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 154)².

¹ Angaben auf Basis des zuletzt vorliegenden testierten Jahresabschlusses.

² Das Eigenkapital in Höhe von TAUD 2.257 und der Jahresüberschuss in Höhe von TAUD 251 wurden zum Stichtagskurs vom 29. Dezember 2023 umgerechnet.

- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Management SA**, Luxemburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 498, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 73).
- 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 2022 TEUR 112, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 4).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Bayernfonds Opalus GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Fund Management GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 86, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 3).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Bayernfonds Kambera GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 25, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. Management Hamburg GmbH**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 29, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 0).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **BGV VII Europa Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 46, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 5).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. SMART Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 15, Jahresfehlbetrag vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR -1).
- Die Real I.S. AG hält 100% der Anteile an der **Real I.S. GREF Verwaltungs GmbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 22, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 2).
- Die Real I.S. AG hält 1% der Anteile an der **Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH**, München, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 7.582, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 810).

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 2022 TEUR 33, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 2).
- Die Real I.S. AG hält 6,25% der Anteile an der **Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG**, Hamburg, (Eigenkapital zum 31. Dezember 2022 TEUR 6.162, Jahresüberschuss vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022 TEUR 1.124).

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 2023



	Anschaffungskosten 01.01.2023 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungskosten 31.12.2023 EUR	
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	24.570.294,38	100,00	98,64	0,00	24.570.195,74	
Beteiligungen	1.005.999,00	0,00	643.500,00	0,00	362.499,00	
Anteile an verbundenen Unternehmen	8.633.125,72	0,00	24.030,72	0,00	8.609.095,00	
Immaterielle Anlagewerte						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.877.972,21	916.449,85	144.377,26	192.278,00	17.842.322,80	
geleistete Anzahlungen	192.278,00	0,00	0,00	-192.278,00	0,00	
	17.070.250,21	916.449,85	144.377,26	0,00	17.842.322,80	
Sachanlagen						
Einbauten in fremde Grundstücke	8.941.922,15	2.782.259,42	1.067.168,24	559.605,70	11.216.619,03	
Betriebs- und Geschäftsaussattung	4.864.642,49	927.808,40	2.159.658,73	84.534,62	3.717.326,78	
Geleistete Anzahlungen	646.280,32	30.370,26	2.140,00	-644.140,32	30.370,26	
	14.452.844,96	3.740.438,08	3.228.966,97	0,00	14.964.316,07	
	65.732.514,27	4.656.987,93	4.040.973,59	0,00	66.348.428,61	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	1.758.041,95	2.223,30	616.280,21	0,00	0,00	1.143.985,04
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.043.573,74	0,00	160.743,18	0,00	0,00	882.830,56
Immaterielle Anlagewerte						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	16.178.577,52	384.718,75	0,00	144.370,26	0,00	16.418.926,01
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	16.178.577,52	384.718,75	0,00	144.370,26	0,00	16.418.926,01
Sachanlagen						
Einbauten in fremde Grundstücke	1.341.507,58	613.526,06	0,00	1.065.247,15	0,00	889.786,49



	kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 EUR	Geschäftsjahr EUR	Geschäftsjahr EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 EUR
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.407.436,45	562.171,56	0,00	2.102.100,44	0,00	1.867.507,57
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	4.748.944,03	1.175.697,62	0,00	3.167.347,59	0,00	2.757.294,06
	23.729.137,24	1.562.639,67	777.023,39	3.311.717,85	0,00	21.203.035,67
					Buchwert 31.12.2023 EUR	Buchwert 31.12.2022 EUR
Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere					23.426.210,71	22.812.152,44
Beteiligungen					362.499,00	1.005.999,00
Anteile an verbundenen Unternehmen					7.726.264,44	7.589.551,98
Immaterielle Anlagewerte						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					1.423.396,79	699.394,69
geleistete Anzahlungen					0,00	192.278,00
					1.423.396,79	891.672,69
Sachanlagen						
Einbauten in fremde Grundstücke					10.326.832,54	7.600.414,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung					1.849.819,21	1.457.206,04
Geleistete Anzahlungen					30.370,26	646.280,32
					12.207.022,01	9.703.900,93
					45.145.392,95	42.003.277,04

Das **Treuhandvermögen** in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 368) besteht vollständig gegenüber der BayernLB.

Die **Sachanlagen** beinhalten insbesondere aktivierte Einbauten in fremde Gebäude in Höhe von TEUR 10.327 (Vorjahr: TEUR 7.600), dafür geleistete Anzahlungen in Höhe von TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 680) und Betriebs- und Geschäftsausstattung mit einem Restbuchwert in Höhe von TEUR 1.850 (Vorjahr: TEUR 1.457).

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** beinhalten im Wesentlichen Forderungen gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis von TEUR 176 (Vorjahr: TEUR 175) sowie Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 3.928 (Vorjahr: TEUR 5.703).

Die **Treuhandverbindlichkeiten** bestehen in Höhe von TEUR 49 (Vorjahr: TEUR 368) analog zum Treuhandvermögen.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 28.691 (Vorjahr: TEUR 35.104) und resultieren im Wesentlichen aus der Ergebnisabführung an den Alleinaktionär Bayerische Landesbank (TEUR 26.805; Vorjahr: TEUR 31.315).

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 1.888 (Vorjahr: TEUR 1.853). Die Anschaffungskosten belaufen sich auf TEUR 1.771 (Vorjahr: TEUR 1.627). Der Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden beträgt TEUR 5.827 (Vorjahr: TEUR 5.622). Der Gesamtbetrag der **Ausschüttungssperre** beträgt TEUR 184. Davon entfallen auf die Bewertung der Rückdeckungsversicherung TEUR 118 (§ 268 Abs. 8 Satz 3 HGB). Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 3 HGB beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 66. 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 618 (Vorjahr: TEUR 655) betreffen Steuernachzahlungen im Bereich der Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 605 (Vorjahr 636) sowie Ertragsteuern aus den Betriebsstätten in den Niederlanden, Spanien und Irland i. H. v. TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 19).

Die **anderen Rückstellungen** haben sich mit TEUR 17.334 im Vergleich zum Vorjahr (TEUR 16.239) erhöht und umfassen im Wesentlichen die Rückstellungen für Schadensersatz und Marktpflege in Höhe von TEUR 4.457 (Vorjahr: TEUR 5.161). Die Reduzierung resultiert aus der Auflösung von Rückstellungen für verkaufte Objekte.

Per 31. Dezember 2023 sind **Vermögensgegenstände in fremder Währung** in Höhe von TEUR 2.226 in der Bilanz enthalten (Vorjahr: TEUR 3.799).

4. Erläuterung der Gewinn- und Verlustrechnung

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

	2023 TEUR	2022 TEUR
Neugeschäft:		
- Private Kunden	685	1.401
- Institutionelle Kunden	2.728	9.146
	3.413	10.547
Bestandsgeschäft:		
Geschäftsbesorgung und Verkauf	73.442	65.562
	76.855	76.109

In den Provisionserträgen aus dem Bestandsgeschäft in Höhe von TEUR 73.442 ist eine einmalige verkaufsabhängige Vergütung aus einem Portfolioerfolg in Höhe von TEUR 20.163 enthalten.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Personalgestellung an die Real I.S. Investment GmbH	4.532	4.932
Auflösung von Rückstellungen	2.079	5.086
Steuererstattung Vorjahre für Umsatzsteuer	824	24
Versicherungserstattungen	68	18
Sonstige	2.436	2.251
	9.939	12.311

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen TEUR 917 aus der Auflösung von Rückstellungen für Schadensersatz und Marktpflege. Des Weiteren wurden Rückstellungen für ausstehende Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 512 sowie TEUR 475 aus Rückstellung für Umsatzsteuer im Rahmen der Betriebsprüfung aufgelöst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 13) enthalten.

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



	2023 TEUR	2022 TEUR
Fremdleistungen	11.696	12.408
Nicht abzugsfähige Vorsteuer lfd. Jahr	3.399	3.143
Raumkosten	2.748	2.092
EDV-Kosten	1.404	1.313
Vertriebs- und Marketingkosten	1.242	1.153
Versicherungen	829	1.115
Vorsteuerberichtigung Vorjahre	476	0
Sonstige	2.747	3.202
	24.541	24.426

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 1.166 auf TEUR 1.562 erhöht.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** betreffen:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Zuführung zu sonstigen Rückstellungen	116	381
Aufwendungen aus der Währungsumrechnung	135	69
Zuführung zu Rückstellungen für Marktpflege und Schadensersatz	1	259
Sonstige	117	83
	369	792

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist im Wesentlichen durch geringere Zuführungen zu Rückstellungen begründet.

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

5. 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 20,7 wovon Mio. EUR 6,0 auf 2024, Mio. EUR 3,8 auf 2025, Mio. EUR 3,7 auf 2026, Mio. EUR 3,6 auf 2027 sowie Mio. EUR 3,6 auf 2028 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 254 Arbeitnehmer (Vorjahr: 240 Arbeitnehmer) beschäftigt. Davon waren 146 männlich und 108 weiblich.

Muttergesellschaft (§ 285 Nr. 14a HGB)



Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement, München, ist eine 100%ige Tochter der BayernLB. Mit der Muttergesellschaft besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die BayernLB stellt einen Konzernabschluss nach den in der EU geltenden IFRS für den kleinsten Konsolidierungskreis auf.

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

Der Konzernabschluss der BayernLB wird entsprechend den gesetzlichen Vorschriften im elektronischen Unternehmensregister 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 Geschäftsführungorgans 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 2023 TEUR 9 aufgewendet.

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

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

Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen (§ 285 Nr. 21 HGB)

Nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen liegen bei der Gesellschaft nicht vor.

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 253.789,51 erhalten.

Die Anteile werden zum Kurswert, maximal jedoch zu Anschaffungskosten bilanziert. Der Buchwert beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 17.641.395,40 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

Angaben zum Mindeststeuergesetz (§ 285 Nr. 30a HGB)

Durch Einführung des Mindeststeuergesetzes ist die BayernLB verpflichtet zu überprüfen, ob sie in jeder der 11 Steuerjurisdiktionen, in denen sie ansässig ist, eine nach den neuen Regelungen zu berechnende Steuerquote von mindestens 15% erfüllt. Die Real I.S. AG fällt vor dem Hintergrund der Gruppenzugehörigkeit zur BayernLB in den Anwendungsbereich der Mindeststeuer-Regeln.

Insofern die Pillar Two Modellregelungen in 2023 bereits anzuwenden wären, geht die BayernLB auf Grundlage der vorliegenden Daten davon aus, dass bei Anwendung des Mindeststeuergesetzes bei der Real I.S. AG keine wesentlichen Auswirkungen entstehen.

Gewinnverwendung (§ 285 Nr. 34 HGB):

Der Gewinn des laufenden Geschäftsjahres 2023 in Höhe von Mio. EUR 26,8 (Vorjahr: Mio. EUR 31,3) wird im Rahmen des am 25. Juli 2000 geschlossenen Ergebnisabführungsvertrags an die Alleinaktionärin abgeführt.

Nachtragsbericht (§ 285 Nr. 33 HGB)

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

Organe (§ 285 Nr. 10 HGB)

Vorstand:



Jochen Schenk, Bad Aibling Vorsitzender Geschäftsbereich Investments & Innovation

Bernd Lönner, Augsburg Stellvertretender Vorsitzender Geschäftsbereich Assets, Risk & Finance

Dr. Christine Bernhofer, Neuried (seit 01. Oktober 2023)

Mitglied des Vorstandes Geschäftsbereich Investoren & Fonds

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

Stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes der Sparkasse Schwaben-Bodensee

München, 08. Februar 2024

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement München

Jochen Schenk, Vorsitzender

Bernd Lönner, Stellv. Vorsitzender

Dr. Christine Bernhofer, Mitglied des Vorstandes

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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 9. Februar 2024

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Sven Hauke, Wirtschaftsprüfer

ppa. Arndt Herdzina, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2023 der Real I.S. AG

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, welcher in 2021 dahingehend angepasst wurde, dass dieser die Anforderungen des Artikels 28 Abs. 3 CRR erfüllt.
- 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

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

- Herr Jochen Schenk (Vorsitzender)
- Herr Bernd Lönner (stellv. Vorsitzender)
- Frau Dr. Christine Bernhofer (Vorstand seit 01.10.2023)
- Frau Dr. Pamela Hoerr (mit Wirkung zum 06.02.2023 ausgeschieden)

4. Sitzungen des Aufsichtsrates und Tätigkeitsbericht

- Der Aufsichtsrat (AR) der Real I.S. AG hat in seinen Sitzungen am 03.03.2023, 07.07.2023, 29.09.2023 und 04.12.2023 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 und Digitalisierungsstrategie informiert.

5. Ausschüsse des Aufsichtsrates

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

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

Der Vergütungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.03.2023 neben der jährlichen Überprüfung der Risk Taker, die jährliche Überprüfung der Vergütungsleitlinie und am 07.07.2023 den Vergütungsbericht behandelt.

6. Prüfungsgesellschaft und Prüfungsergebnis

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, wurde zum Jahresabschlussprüfer bestellt. Der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zur Kenntnis genommen. Es ergaben sich keine wesentlichen Prüfungsfeststellungen. Der Jahresabschluss 2023 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 2023 auf Aktualität hin überprüft. Eine Aktualisierung ist für das erste Halbjahr 2024 geplant.

Beschluss des Aufsichtsrates

- Der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2023 mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 99.205.931,55 und mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 26.805.810,93 wird gebilligt.



- Es wird der Hauptversammlung empfohlen, den Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 26.805.810,93 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 06.03.2024

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 2023 mit einer Bilanzsumme in Höhe von EUR 99.205.931,55 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023 mit einem Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 26.805.810,93 festgestellt.
- Der Gewinn vor Ergebnisabführung in Höhe von EUR 26.805.810,93 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, Dr. Christine Bernhofer (seit 01.10.2023) und Dr. Pamela Hoerr (mit Wirkung zum 06.02.2023 ausgeschieden)) der Real I.S. AG wird gem. § 8 Abs. 10a der Satzung für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung erteilt.
- Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 für die Real I.S. AG bestimmt.
 - > Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird ermächtigt, dem Abschlussprüfer PwC den Prüfungsauftrag zu erteilen.
- Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, wird zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 für alle Immobilien-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 06.03.2024

Andreas Kober, Gesellschaftervertreter

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde am 06. März 2024 festgestellt.