



Corporate Governance – Grundsätze

Stand: Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	2
I. Allgemeines zur Unternehmens- und Führungsstruktur.....	3
II. Vorstand, Aufsichtsrat und Hauptversammlung	4
1. Der Vorstand	4
2. Der Aufsichtsrat	5
3. Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat.....	6
4. Sonstige Aufsichtsinstanzen	8
III. Die Hauptversammlung	8
IV. Regeln für Interessenkonflikte und Eigengeschäfte.....	8
V. Transparenz und Rechnungslegung	9
1. Transparenz	9
2. Rechnungslegung	10
VI. Abschlussprüfung und Risikomanagement	10

Präambel

Das Vertrauen in die Geschäftspolitik der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement (im Folgenden „Real I.S. AG“) wird wesentlich durch eine verantwortungsvolle, transparente und auf nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes ausgerichtete Unternehmensführung und Kontrolle beeinflusst. Gute Corporate Governance hatten und haben deshalb bei der Real I.S. AG einen hohen Stellenwert.

Als national und international tätiges Immobilienunternehmen und zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es der Real I.S. AG als nicht börsennotiertes Unternehmen und Unternehmen im BayernLB Konzern ein Anliegen, durch diese freiwillige Selbstverpflichtung das Corporate Governance System transparent und nachvollziehbar zu gestalten und so das Vertrauen der Kunden, Vertriebspartner, Gesellschafter, Mitarbeiter, und der Öffentlichkeit in die Real I.S. AG weiter zu fördern.

Kompromisslose Rechtstreue, die Verbindlichkeit beruflicher Standards und die Orientierung an moralischen Werten sind die Grundpfeiler einer professionellen Kultur in der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft. Der nachhaltige geschäftliche Erfolg und der gute Ruf in der Branche beruhen darauf.

Die vorliegenden Corporate Governance-Grundsätze fassen die Regelungen zur Unternehmensführung und –kontrolle zusammen, welche für die Real I.S. AG aufgrund bindender und selbst auferlegter Vorgaben gelten. Die Corporate Governance-Grundsätze basieren weitgehend auf den Bestimmungen des deutschen Corporate Governance – Kodex, denen sich auch die Gesellschafterin – die BayernLB – als nicht börsennotiertes, öffentlich-rechtliches Unternehmen unterworfen hat, sowie den Empfehlungen der „Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft“.

Die Corporate Governance-Grundsätze der Real I.S. AG werden regelmäßig auf der Grundlage neuer Erfahrungen und gesetzlicher Vorgaben sowie der Weiterentwicklung nationaler und internationaler Standards überprüft und ggf. angepasst. Die Real I.S. AG wird im Lagebericht des Jahresabschlusses über die Einhaltung ihrer Corporate Governance-Grundsätze berichten.

Vorstand, Aufsichtsrat und Hauptversammlung der Real I.S. AG identifizieren sich mit den Corporate Governance-Grundsätzen der Real I.S. AG und beachten diese bei der Erfüllung ihrer Aufgaben.

I. Allgemeines zur Unternehmens- und Führungsstruktur

Die Real I.S. AG verfolgt als Unternehmensgegenstand die Auflage und Verwaltung von offenen und geschlossenen Investmentvermögen sowie das aktive Assetmanagement in allen Phasen des Immobilien-Lifecycles von der Anschaffung bis zum Verkauf. Darüber hinaus kann die Real I.S. AG Serviceleistungen für Anleger, Sparkassen und Kommunen sowie Bau- und Immobilienkunden erbringen. Im Rahmen ihres Gesellschaftszwecks kann sie andere Kapital- und Personengesellschaften – insbesondere Objektgesellschaften – gründen oder sich an solchen beteiligen und die Geschäftsführung übernehmen.

Die Real I.S. AG unterliegt den Vorschriften des Aktiengesetzes. Demnach hat sie eine zweigeteilte Leitungs- und Überwachungsstruktur. Während der Vorstand die Geschäfte des Unternehmens führt, ist es Aufgabe des Aufsichtsrats, diesen zu bestellen, zu überwachen und zu beraten.

Daneben besteht als weiteres Organ der Real I.S. AG die Hauptversammlung, die die Interessen der Anteilseigner vertritt.

II. Vorstand, Aufsichtsrat und Hauptversammlung

1. Der Vorstand

- a) Der Vorstand, dessen Aufgaben und Zuständigkeiten durch Gesetz und Satzung in Anlehnung an das Aktiengesetz geregelt sind, leitet die Real I.S. AG im Interesse des Unternehmens in eigener Verantwortung. Die Mitglieder des Vorstandes sind an die gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben sowie an die Grundregeln ordnungsgemäßer Unternehmensführung und an das Unternehmensinteresse gebunden. Verletzen sie die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters schuldhaft, so haften sie der Real I.S. AG gegenüber auf Schadenersatz. Der Vorstand trifft seine Entscheidungen auf einer fundierten Grundlage. Er hinterfragt die ihm unterbreiteten Vorschläge, Erklärungen und Informationen bei seiner Ermessensausübung und Entscheidungsfindung kritisch.
- b) Der Vorstand besteht aus mehreren Personen und hat einen Vorsitzenden. Die Vorstandsmitglieder und der Vorsitzende werden vom Aufsichtsrat bestellt. Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung, die der Zustimmung des Aufsichtsrates bedarf und bestimmt über die Zusammenarbeit und Ressortzuständigkeiten zwischen seinen Mitgliedern.
- c) Die Vorstandsmitglieder verfügen über eine einschlägige Ausbildung bzw. besondere Kenntnisse oder ausreichend Erfahrung im Immobiliengeschäft.
- d) Im Zusammenwirken mit dem Aufsichtsrat hat der Vorstand die strategische Ausrichtung des Unternehmens zu entwickeln und für deren Umsetzung zu sorgen.
- e) Zu den Aufgaben des Vorstandes gehört es ferner, für ein angemessenes Risikomanagement und Risikocontrolling zu sorgen. Des Weiteren ist er verantwortlich für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien („Compliance“). Er sorgt in diesem Zusammenhang insbesondere für angemessene, an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtete Maßnahmen (Compliance Management System) und legt deren Grundzüge offen. Beschäftigten wird auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben; auch Dritten wird diese Möglichkeit eingeräumt.

- f) Der Vorstand soll bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen auf Vielfalt achten und dabei eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anstreben.
- g) Für die Ausgestaltung des Vergütungssystems des Vorstandes ist der Aufsichtsrat verantwortlich. Es muss auf die Erreichung der in den Strategien der Real I.S. AG niedergelegten Ziele sowie auf die Unternehmensentwicklung nachhaltig ausgerichtet sein; die Angemessenheit des Vergütungssystems ist regelmäßig zu überprüfen und erforderlichenfalls anzupassen.

Der Aufsichtsrat hat bei der Festsetzung der Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder dafür zu sorgen, dass diese in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben und Leistungen des Vorstandes sowie zur Lage der Real I.S. AG steht und die übliche Vergütung - unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds und der Vergütungsstruktur, die ansonsten in der Real I.S. gilt - nicht ohne besondere Gründe übersteigt. Das Vergütungssystem ist so auszugestalten, dass Anreize für den Vorstand zur Eingehung unverhältnismäßig hoher Risiken vermieden werden.

Die Vergütungsstruktur ist auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung auszurichten. Variable Vergütungen haben daher zum Teil eine mehrjährige Bemessungsgrundlage. Sowohl positiven als auch negativen Entwicklungen wird bei der Ausgestaltung der variablen Vergütungsteile Rechnung getragen. Es wird eine angemessene Obergrenze für die variable Vergütung im Verhältnis zur fixen Vergütung festgelegt. Für außerordentliche Entwicklungen soll der Aufsichtsrat eine Begrenzungsmöglichkeit vereinbaren. Bei der variablen Vergütung ist neben dem Gesamterfolg der Real I.S. AG und dem Erfolgsbeitrag der Organisationseinheit auch der individuelle Erfolgsbeitrag zu berücksichtigen, soweit dies nicht mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden ist.

Soweit vom Aufsichtsrat zur Beurteilung der Angemessenheit der Vergütung ein externer Vergütungsexperte hinzugezogen wird, wird auf dessen Unabhängigkeit vom Vorstand bzw. der Real I.S. AG geachtet.

2. Der Aufsichtsrat

- a) Aufgabe des Aufsichtsrates ist es, den Vorstand bei der Geschäftsführung regelmäßig zu beraten und zu überwachen sowie die Richtlinien der Geschäftspolitik der Real I.S. AG zu beschließen. Er hat dabei insbesondere Vorschläge und Informationen, die vom Vorstand bereitgestellt wurden, konstruktiv zu hinterfragen und zu überprüfen. Der Aufsichtsrat ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Real I.S. AG einzubinden.

- b) Der Aufsichtsrat beschließt über die Bestellung, Anstellung und Abberufung, Entlassung und Ruhestandsversetzung der Mitglieder des Vorstandes. Bei der Zusammensetzung des Vorstandes achtet der Aufsichtsrat auf Vielfalt. Er sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für eine langfristige Nachfolgeplanung.
- c) Der Aufsichtsrat besteht gegenwärtig aus drei Mitgliedern. Die Arbeit des Aufsichtsrates ist in einer Geschäftsordnung reglementiert.
Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen zuverlässig sein, und die zur Wahrnehmung der Kontrollfunktion sowie zur Beurteilung und Überwachung der Geschäfte, die die Real I.S. betreibt, erforderliche Sachkunde besitzen. Hierzu gehören vertiefte Erfahrungen und Kenntnisse in der Anwendung interner Kontroll- und Risikomanagementsysteme, auf dem Gebiet Governance und Compliance, sowie in den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen.
- d) Der Aufsichtsrat kann einen Beirat für die Real I.S. AG bestimmen, der sich aus mindestens drei Mitgliedern zusammensetzt. Die Erstellung der Geschäftsordnung obliegt dem Aufsichtsrat und bedarf der Zustimmung der Hauptversammlung. Eine Beiratsvergütung sowie deren Höhe kann vom Aufsichtsrat bestimmt werden.
- e) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet dessen Sitzungen und nimmt die Belange des Aufsichtsrates nach außen wahr.

Der Aufsichtsratsvorsitzende hält zwischen den Sitzungen mit dem Vorstand, insbesondere mit dem Vorsitzenden des Vorstandes, regelmäßig Kontakt und berät mit ihm Fragen der Strategie, der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat hat das Recht, den Geschäftsbetrieb sowie sämtliche Rechtsverhältnisse der Real I.S. AG zu prüfen.

- f) Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder richtet sich in einem angemessenen Verhältnis nach ihren Aufgaben und der Lage der Gesellschaft.

3. Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

- a) Vorstand und Aufsichtsrat der Real I.S. AG arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen.
- b) Für Geschäfte von grundlegender Bedeutung legen die gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere das Kapitalanlagegesetzbuch und das Aktiengesetz), die Satzung sowie die Geschäftsordnung Zustimmungsvorbehalte zugunsten des Aufsichtsrates fest.

Hierzu gehören Entscheidungen und Maßnahmen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Real I.S. AG grundlegend verändern. In der Geschäftsordnung für den Vorstand sind außerdem Zustimmungsvorbehalte für Immobilienankaufsentscheidungen, Produktinnovationen und Produktauflagen festgelegt.

- c) Die Information des Aufsichtsrates ist Aufgabe des Vorstandes. Zu diesem Zweck legt der Aufsichtsrat die Informations- und Berichtspflichten des Vorstandes fest. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig oder aus besonderem Anlass zeitnah und umfassend über die wesentlichen Fragen der Strategie, Geschäftsentwicklung, der Unternehmensplanung, der Ertrags- und Rentabilitätssituation sowie der Risikolage, des Risikomanagements und der Compliance. Er geht dabei auf Abweichungen der Geschäftsentwicklung von den aufgestellten Plänen und Zielen unter Angabe von Gründen ein. Über besondere Vorkommnisse, die für die Beurteilung der Lage und Entwicklung der Real I.S. AG von wesentlicher Bedeutung sind, wird der Vorsitzende des Aufsichtsrates unverzüglich durch den Vorstandsvorsitzenden informiert. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates unterrichtet sodann die anderen Mitglieder des Aufsichtsrats spätestens in der nächsten Aufsichtsratssitzung.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die unter II. 2. e dargestellten Prüfungsrechte.

- d) Gute Unternehmensführung setzt eine offene Diskussion zwischen Vorstand und Aufsichtsrat sowie jeweils innerhalb dieser Gremien voraus. Die umfassende Wahrung der Vertraulichkeit ist hierbei von entscheidender Bedeutung. Alle Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates wirken darauf hin, dass die von ihnen eingeschalteten Mitarbeiter die Verschwiegenheitspflicht in gleicher Weise einhalten.
- e) Der Aufsichtsrat tagt bei Bedarf ohne den Vorstand.

4. Sonstige Aufsichtsinstanzen

Die Real I.S. AG unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft deutschen Rechts der allgemeinen Aufsicht durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

III. Die Hauptversammlung

Die Hauptversammlung vertritt die Interessen der Anteilseigner. In ihrer Kompetenz liegt die Entscheidung von Grundsatzfragen. Diese Grundlagenzuständigkeit umfasst insbesondere die Entscheidungen über Änderungen der Satzung, die Gewinnverwendung, die Bestellung des Abschlussprüfers sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

IV. Regeln für Interessenkonflikte und Eigengeschäfte

1. Vorstandsmitglieder unterliegen während ihrer Tätigkeit für die Real I.S. AG einem umfassenden Wettbewerbsverbot.
2. Organmitglieder und Mitarbeiter dürfen im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit weder für sich noch für andere Personen von Dritten ungerechtfertigte Vorteile fordern oder annehmen oder Dritten ungerechtfertigte Vorteile gewähren.

Dem gesetzlichen Verbot von In-Sich-Geschäften (§ 181 BGB) unterliegen Organmitglieder ebenso wie sämtliche Mitarbeiter.

3. Die Organmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Kein Mitglied des Vorstandes, des Aufsichtsrates oder der Hauptversammlung darf bei seiner Tätigkeit dem Unternehmensinteresse widersprechende Eigeninteressen verfolgen, persönliche Vorteile aus Geschäften ziehen oder Geschäftschancen nutzen, die der Real I.S. AG zustehen.
4. Jedes Vorstandsmitglied legt Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen und informiert die anderen Vorstandsmitglieder hierüber. Jedes Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, insbesondere solche, die aufgrund einer Beratung oder Organfunktion bei Dritten entstehen können, dem Aufsichtsrat

gegenüber unverzüglich offen. Wesentliche oder nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte eines Aufsichtsratsmitglieds sollen zur Beendigung des Mandats führen.

5. Kein Vorstands-, Aufsichtsrats- oder Hauptversammlungsmitglied darf an der Beratung und Beschlussfassung über ein Geschäft mitwirken, das ihm selbst, ihm nahe stehenden oder von ihm vertretenen Personen einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil bringen kann.
6. Nebentätigkeiten von Vorstandsmitgliedern, insbesondere Aufsichtsratsmandate außerhalb der Unternehmensgruppe, bedürfen der Zustimmung durch den Aufsichtsrat.
7. Die Gewährung von Krediten an Mitglieder des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates unterliegen gem. §§ 89 und 115 Aktiengesetz der Zustimmung des Aufsichtsrates.
8. In Anlehnung an die geltenden Compliance-Regelungen hat die Real I.S. AG Regelungen für persönliche Geschäfte von Mitarbeitern getroffen, die Bestandteil eines jeden Anstellungsvertrages sind. Es werden angemessene Maßnahmen getroffen, um Interessenkonflikte zu ermitteln, die im Zusammenhang mit der Verwaltung von Investmentvermögen auftreten können. Der Vorstand sorgt für die Einhaltung dieser Verpflichtungen durch umfassende unternehmensweit gültige Kontrollmechanismen und Compliance-Regelungen. Der Compliance-Beauftragte, der direkt dem Vorstand untersteht, berichtet dem Vorstand und dem Aufsichtsrat mindestens einmal jährlich, ob die zur Erfüllung der gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anforderungen eingerichteten Verfahren und Maßnahmen geeignet und wirksam sind.
 - 8.1 Hinweise auf Rechts- und Compliance-Verstöße oder auf Risiken von Rechtsverstößen können, auf Wunsch auch unter Wahrung der eigenen Anonymität, an compliance@realisag.de gerichtet werden.
 - 8.2 Die Grundlagen des Compliance Management Systems wurden in einem Verhaltenskodex zusammengefasst und auf der firmeneigenen Homepage veröffentlicht.

V. Transparenz und Rechnungslegung

1. Transparenz

Der Vorstand publiziert gegenüber seinen Anteilseignern unverzüglich neue Tatsachen, die aus der Geschäftstätigkeit der Real I.S. AG eingetreten sind, wenn sie Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage, den allgemeinen Geschäftsverlauf oder das Ansehen der Real I.S. AG – und damit auch den BayernLB-Konzern – haben.

Informationen über die Real I.S. AG sind auch über die Internetseite der Real I.S. AG (www.realisag.de) zugänglich. Die Veröffentlichungen sind auch in englischer Sprache abrufbar.

2. Rechnungslegung

Die Rechnungslegungsvorschriften / der Jahresabschluss der Real I.S. AG unterliegen den Vorschriften des HGB, ergänzt um die Vorschriften des §38 (1) KAGB, des Aktiengesetzes (AktG) und der Verordnung für die Rechnungslegung der Kreditinstitute und Finanzdienstleistungsinstitute (RechKredV). Jahresabschluss, Anhang sowie der Lagebericht der Gesellschaft werden im Bundesanzeiger veröffentlicht. Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer sowie vom Aufsichtsrat geprüft. Die Hauptversammlung stellt den Jahresabschluss fest.

VI. Abschlussprüfung und Risikomanagement

1. Die Abschlussprüfer werden durch die Hauptversammlung bestellt. Vorab wird eine Erklärung des vorgesehenen Prüfers eingeholt, ob und ggf. welche geschäftlichen, finanziellen, persönlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen dem Prüfer und seinen Organen und Prüfungsleitern einerseits und der Real I.S. AG und ihren Organmitgliedern andererseits bestehen, die Zweifel an seiner Unabhängigkeit begründen können. Die Erklärung hat sich auch darauf zu erstrecken, in welchem Umfang im vorausgegangenen Geschäftsjahr andere Leistungen für die Real I.S. AG, insbesondere auf dem Beratungssektor, erbracht wurden bzw. für das folgende Jahr vertraglich vereinbart sind.
2. Im Rahmen des Prüfungsauftrages wird mit dem Abschlussprüfer vereinbart, dass der Aufsichtsratsvorsitzende über während der Prüfung auftretende mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe unverzüglich informiert wird, sofern diese nicht unverzüglich beseitigt werden. Ferner ist zu vereinbaren, dass der Abschlussprüfer über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrates wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unverzüglich berichtet, die bei der Durchführung der Abschlussprüfung zu seiner Kenntnis gelangen.
3. Der Abschlussprüfer nimmt an den Beratungen des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss teil und berichtet über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung.

4. Der Vorstand hat geeignete Maßnahmen zu treffen, damit Entwicklungen rechtzeitig erkannt werden, die die Real I.S. AG bzw. einzelne Bereiche gefährden oder negative Auswirkungen auf den BayernLB-Konzern haben können. Er hat deshalb ein Risikomanagementsystem eingerichtet, dessen Wirksamkeit laufend überprüft und im Lagebericht gesondert erläutert wird. Darüber hinaus wird das Risikomanagementsystem der Real I.S. AG im Rahmen der Jahresabschlussprüfung von dem beauftragten Abschlussprüfer geprüft.

Die Real I.S. AG verfügt darüber hinaus über eine Interne Revision, die unmittelbar dem Vorstand unterstellt ist. Als ständige und unabhängige Einrichtung hat die Interne Revision die Wirksamkeit und Angemessenheit des Risikomanagements und des internen Kontrollsystems sowie die Ordnungsmäßigkeit grundsätzlich aller Aktivitäten und Prozesse zu prüfen und zu beurteilen. Über das Ergebnis ihrer Prüfungen erstattet die Interne Revision dem Vorstand zeitnah Bericht. Der Aufsichtsrat wird mindestens einmal jährlich über die schwerwiegenden sowie über noch nicht behobene wesentliche Mängel unterrichtet. Im Falle von besonders schwerwiegenden Mängeln informiert der Vorstand den Aufsichtsrat unverzüglich.

Die BayernLB als Gesellschafter hat die Möglichkeit, über die Interne Revision der BayernLB als unabhängige Einrichtung, regelmäßige Prüfungen und Sonderprüfungen in der Real I.S. AG durchzuführen.

München, 01.12.2023

Real I.S. AG

Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement



Jochen Schenk



Bernd Lönner



Dr. Christine Bernhofer