



CS Realwerte
Aktiengesellschaft

Inhaltsverzeichnis

1 Die Vorgeschichte	3
2 Die Anlageobjekte	3
3 Ein Zwischenfazit unseres Engagements	5
4 Das Anlageziel wurde erreicht. Was nun?	7
5 In welchem Umfeld wird sich die CS Realwerte AG betätigen?	8
6 Warum hat die CS Realwerte AG besondere Chancen?	8
7 Warum hat es die CS Realwerte AG leichter als ein Privatanleger?	10
8 Wie wird die CS Realwerte AG ausgestattet sein?	10
9 Welche Rendite und welche Ausschüttungen sind zu erwarten?	12
10 Wie ist der Zeitplan?	13
11 Welche Chancen haben Sie beim Überbezugsrecht?	14
12 Wann und wie bekommen Sie Ihre Aktien geliefert?	14

Abbildung Titelseite:
Entworfen von Sir Norman Foster und 2003
fertiggestellt: Büro- und Geschäftshaus
„Metropolitan“ im Zentrum von Warschau
Beim DEGI International mit 177,6 Mio. €
Verkehrswert geführt, im Okt. 2014 für rund
190 Mio. € an eine Deutsche-Bank-Tochter
verkauft.

Diese Unterlage ist ausdrücklich kein Verkaufsprospekt im wertpapierrechtlichen Sinne. Die Broschüre dient vielmehr lediglich und ausschließlich der umfassenden Information der Aktionäre der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere im Rahmen eines ihnen eingeräumten Bezugsrechtes.

Die für diese Broschüre verwendeten Zahlen und Daten sind, sofern nicht anders angegeben, Stand KW 44 erhoben.

Risikohinweis: In dieser Broschüre wird keine Anlageempfehlung gegeben. Aktien, Investmentanteile und andere Formen der mittelbaren Vermögensbeteiligung sind Risikoanlagen, die sowohl überdurchschnittliche Erträge abwerfen, aber auch erhebliche Verluste verursachen können. Vor einer Anlageentscheidung muß der Anleger Chancen und Risiken abwägen und für sich entscheiden, ob das sich daraus ergebende Risikoprofil zu seinen persönlichen Anlagezielen passt. Alle in dieser Broschüre gemachten Angaben beruhen auf sorgfältigen Recherchen; eine Gewähr kann jedoch nicht übernommen werden.

1 Die Vorgeschichte

Im Herbst 2010 erhielt die Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere Besuch von Pablo und Pedro aus Mexico. Die beiden Unternehmer aus der Süßwaren-Branche räumten unseren gesamten Bestand an mexikanischen Staatsanleihen ab. Der Kaufpreis, ein sechsstelliger Betrag, erschien binnen 48 Stunden auf unserem Bankkonto. Bis zum Geldeingang warteten Pablo und Pedro geduldig in ihrem Hotel, packten nach erfolgter Zahlung den Stapel mexikanischer Anleihen ein und fuhren wieder nach Hause.

So begann für uns eine beispiellose Spekulationswelle in überwiegend mexikanischen Altanleihen, die erst 2013 wieder abebbte. Auf ihrem Höhepunkt im Jahr 2011 brachte uns diese Welle Zusatzumsätze von rd. 0,75 Mio. €, fast noch einmal so viel wie im gesamten „normalen“ Geschäft mit Historischen Wertpapieren. Als Folge der unerwarteten Sonderumsätze, die sich schließlich auf über 1,5 Mio. € summierten, stiegen nicht nur die Gewinne stark an. Auch der cash-flow entwickelte sich plötzlich viel stärker als in unserer mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen.

Da wir der Finanzplanung entsprechend weitgehend fristenkongruent refinanziert sind, hätte die damals mögliche vorzeitige Ablösung des am kürzesten laufenden (im Frühjahr 2014 fälligen) Festkredits eine Vorfälligkeitsentschädigung von fast 30 T€ nach sich gezogen. Als Alternative suchten wir nach Möglichkeiten der Zwischenanlage. Neben der Einsparung der Vorfälligkeitsentschädigung hofften wir, so zusätzlich einen gewissen Anlageertrag zu erwirtschaften. Das beste und sicherste Chance-Risiko-Verhältnis schien uns dabei ein „Parken“ der verfügbaren Mittel im DEGI Europa zu bieten, einem in Auflösung befindlichen Immobilienfonds der früheren Dresdner Bank, der bis zum 30.9.2013 abgewickelt sein sollte.



*Ein Souvenir von Pablo und Pedro,
Erinnerung an ein Riesen-Geschäft.*

2 Die Anlageobjekte

Jahrzehntlang gehörten sie bei allen Banken und Sparkassen zur Basisempfehlung für den typischen Sparer, der auch etwas für die Altersvorsorge tun wollte: Offene Immobilienfonds (OIF). Jahrzehntlang stiegen die OIF beständig im Wert und produzierten Jahr für Jahr ansprechende Ausschüttungen. Einen Teil dieser Ausschüttungen generierten die Fonds aber nicht aus laufenden Erträgen, sondern durch ständige Höherbewertung ihrer Immobilienbestände. Die Ausschüttung dieser Buch- oder Scheingewinne funktionierte, so lange beständig neue Anlegergelder in die Fonds hineinfließen.

Die Ausgabe- und Rücknahmepreise ermittelten für ihre Fonds börsentäglich die Kapitalanlagegesellschaften (KAG), die Anzahl der Anteile war variabel und durch Ausgaben und Rücknahmen bestimmt. Bei Ausgabe der Fondsanteile wurde ein Aufschlag von i.d.R. 5 % erhoben. Andererseits war auch jederzeit eine unbegrenzte Rückgabe möglich. Diese unbegrenzte jederzeitige Rückgabemöglichkeit bei gleichzeitig langfristiger Anlage der Mittel in Immobilien, also eine typische Inkongruenz, erwies sich im Nachhinein als schwerer Konstruktionsfehler der Offenen Immobilienfonds.

Auch das zweite Unheil, das für die meisten OIF schließlich das Ende bedeutete, erwies sich erst im Nachhinein als solches. Um den doch happigen Ausgabeaufschlag von i.d.R. 5 % zu umgehen, bekamen Anleger ab August 2002 von der Börse Hamburg mit der Einrichtung des „Fondshandel“ die Möglichkeit, OIF ohne Ausgabeaufschlag zu viel niedrigeren Bösentransaktionskosten zu handeln. Diese Möglichkeit führte in Zeiten sinkender Zinsen immer stärker dazu, daß Anlagen in den verhältnismäßig renditestarken OIF nicht mehr langfristiger Natur waren, sondern nur dem kurzfristigen Parken von Geldern dienten. Bei unverändert langfristiger Mittelbindung wurde damit die Mittelherkunft der OIF noch kurzfristiger und volatiler.

KanAm grundinvest Fonds setzt Rücknahme der Anteile aus

Frankfurt (6. Mai 2010) – Der KanAm grundinvest Fonds setzt zum Schutz der Anleger mit Wirkung zum 6. Mai 2010 die Rücknahme der Anteile aus. Das Fondsmanagement sah sich zu diesem Schritt gezwungen, weil es in unmittelbarer Reaktion auf den am Wochenende an die Presse gestreuten Diskussionsentwurf des Bundesfinanzministeriums zur Änderung unter anderem des Investmentgesetzes zu starken Mittelabflüssen kam. In dem Entwurf werden nicht nur Halte- und Kündigungsfristen, sondern auch ein pauschaler 10 Prozent-Abschlag auf die gutachterlich festgestellten Immobilienwerte gefordert. Diese Vorschläge führten zu Verlustängsten bei Anlegern und Vermögensverwaltern, so dass diese vorsorglich Bestände auflösten. Deshalb erklärte das Management zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des wirtschaftlich erfolgreichen Fonds gemäß § 81 InvG in Verbindung mit § 12 Abs. 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen die Aussetzung der Rücknahme von Anteilen.

Der KanAm grundinvest setzt die Anteilschein-Rücknahme aus.

Als Folge der Finanzkrise des Jahres 2008 brach dieses System zusammen: Die Rückgabewünsche für Anteilscheine erreichten Größenordnungen, die die Liquiditätsreserven der OIF bei weitem überforderten. Auch die Immobilienmärkte waren wegen der Finanzkrise am Boden; die Möglichkeit, durch schnelle Objektverkäufe die notwendige Liquidität zu generieren, war verschlossen. Ab Januar 2009 setzten viele OIF die Rücknahme von Anteilen für bis zu 12 Monate aus. Diese Schutzfrist sah das Gesetz vor, damit sich die Fonds in dieser Zeit durch Objektverkäufe liquiditätsmäßig regenerieren konnten. Für Anleger mit nur kurzfristigen Absichten war die Falle zugeschnappt.

Eine Rückgabe der OIF-Anteilscheine an die KAG war nun nicht mehr möglich, aber: Der Börsenhandel im Fondshandel der Börse Hamburg lief weiter. Waren zuvor die Börsenkurse weitgehend im Gleichklang mit den offiziellen KAG-Rücknahmepreisen gelaufen, so entfernten sie sich von diesen nun immer weiter Richtung Süden, also abwärts. Einerseits mussten einige Anleger um jeden Preis verkaufen, weil sie die Liquidität brauchten. Andererseits zog die sich ständig ausweitende Differenz zwischen KAG-Rücknahmepreis und Börsenkurs nun einen neuen Typus von Käufern an: Trader, die nur darauf warteten, daß die OIF nach 12 Monaten wieder geöffnet wurden – um dann die zwischendurch billig an der Börse erworbenen Anteile sofort zum höheren offiziellen Rücknahmepreis an die KAG zurückzugeben.

Ein Teufelskreis war entstanden: Würde ein Fonds wieder öffnen, so würde er sofort mit so vielen Anteilsrückgaben überschüttet, daß neue Schwierigkeiten vorprogrammiert waren. Dieses Wagnis ging kaum ein OIF ein. Wer es wie z.B. der DEGI International dennoch versuchte, scheiterte und musste ein zweites Mal schließen. Ab Januar 2010 gingen nach und nach alle betroffenen Fonds in die geordnete Abwicklung. Dafür sah das Gesetz eine Frist von 3 Jahren vor. Größeren Fonds wie dem CS Euroreal, dem KanAm Grundinvest und dem SEB Immoinvest wurden von der BaFin aber von vornherein deutlich längere Fristen gewährt, damit die Bestände nicht unter Zeitdruck verschleudert werden mussten.



Langfrist-Chart DEGI Europa, Fondshandel Hamburg
Von achtzig auf acht:
Das System „Immobilienfonds“
bricht in der Finanzkrise zusammen.

Der Börsenhandel in Hamburg aber ging auch jetzt immer noch weiter. Immer mehr Anleger, die nicht viele Jahre auf das Abwicklungsergebnis warten wollten oder konnten, stiegen aus. Institutionelle Anleger, zu deren Anlagerichtlinien die geschlossenen OIF nicht mehr passten, mussten ihre Positionen liquidieren, egal zu welchem Preis. Die Börsenkurse der OIF gerieten dadurch immer weiter unter Druck, bis sie in der Spitze Abschläge von mehr als 50 % aufwiesen auf die (nun nur noch theoretischen, aber immer noch börsentäglich ermittelten) Rücknahmepreise und den dadurch ausgedrückten „Net Asset Value“ (NAV) der Fonds, also den Netto-Inventarwert.

Zusätzlich zeigte sich nun, daß die von den gesetzlich vorgeschriebenen Sachverständigen-Ausschüssen jährlich neu ermittelten Verkehrswerte vieler Fonds-Immobilien als, vorsichtig ausgedrückt, ambitioniert zu bezeichnen waren. Am radikalsten ging mit dieser Erkenntnis der Morgan Stanley P2 Value um, der im Juli 2009 eine vollständige Neubewertung vornahm und das Fondsvermögen auf einen Schlag um fast 14 % abwertete. Andere Fonds vollzogen und vollziehen diese offensichtlich notwendigen Wertkorrekturen in Trippelschritten im Rahmen der turnusgemäßen jährlichen Neubewertungen.

Interessanter Weise betrifft das Phänomen einer teilweise suboptimalen Objektqualität nur die OIF in Abwicklung, nicht aber die weiterhin offenen Immobilienfonds verschiedener Privatbanken sowie der Sparkassen- und Genossenschaftsbankenorganisationen. Deren Immobilien werden, so als hätte es nie eine Krise gegeben, mit dem Segen ihrer Gutachterausschüsse auch heute noch immer mehr wert.

Bei den abwickelnden OIF dagegen hält den traurigen Negativrekord der seit 1.7.2014 von der Commerzbank verwaltete DEGI Global Business, ein Produkt der früheren Dresdner Bank: Mit einer Abwertung um 21,6 % am 9.2.2010 erfolgte hier die stärkste Abwertung eines Immobilienfonds in der Geschichte. Das Tal der Tränen war aber noch längst nicht durchschritten: Am 29.9.2014 kam erneut ein Schnitt um 14,8 % wegen Abwertung des Einkaufszentrum King Cross Jankomir im kroatischen Zagreb auf nur noch 4,9 Mio. €. Für den Fonds erworben worden war es 2006 für 85,1 Mio. € und nach Ansicht der Gutachter selbst Ende 2009 nach der Finanzkrise immer noch 82,7 Mio. € wert.

Was aber schließlich für die Beurteilung zählt, das sind nicht einzelne Ausreißer, sondern Durchschnittswerte: Bei den ersten 126 Verkaufstransaktionen aller abwickelnden Fonds lagen nach einer Analyse der Ratingagentur Scope* die tatsächlich erzielten Preise im Mittel um 12,5 % unter den zuletzt ermittelten Verkehrswerten.

Die Börsenkurse einiger Fonds dagegen hatten sich inzwischen um mehr als 50 % von den Netto-Inventarwerten entfernt. In dieser Situation kamen wir im Herbst 2011 zu dem Urteil: Ja, es wird schlimm kommen. Aber nein, es wird nicht so schlimm kommen, daß die Fonds ihre Immobilien nur noch für im Durchschnitt weniger als die Hälfte der Verkehrswerte verkauft bekommen. Die Chancen einer Anlage in dieser Spezialsituation schienen also durchaus vorhanden, das Risiko dagegen schätzten wir angesichts der inzwischen ganz übertrieben stark gefallen OIF-Börsenkurse mit fast Null ein. Vor diesem Hintergrund begannen wir uns mit unseren mittelfristig erst einmal überschüssigen liquiden Mitteln ab 27.9.2011 in abwickelnden OIF zu engagieren, vor allem im DEGI Europa.



Einkaufszentrum King Cross Jankomir in Zagreb: Von DEGI Global Business 2006 für 85,1 Mio. € gekauft – heute nur noch mit 4,9 Mio. € bewertet.

* im Internet frei einsehbar: Scope Analysis, Studie „Offene Immobilienfonds in Abwicklung“, Nov. 2013

3 Ein Zwischenfazit unseres Engagements

Die ursprüngliche Absicht war, zunächst überschüssige Liquidität bis zur Fälligkeit eines entsprechenden Festkredits in unseren OIF-Anlagen mit dem besten zu der Zeit darstellbaren Chance-Risiko-Verhältnis zu parken. Dabei haben wir, bezogen auf das durchschnittlich gebundene Kapital, folgende Renditen erzielt:

2012	11,29 % p.a.	
2013	12,52 % p.a.	
2014**	14,57 % p.a.	** Werte Januar-August, Rendite annualisiert

Diese Renditen lagen sehr deutlich über unseren ursprünglichen Erwartungen. Im Endergebnis führten die OIF-Engagements, die anfänglich nur als Liquiditätsparkplatz gedacht waren, in den betreffenden Jahren sogar zu insgesamt positiven Finanzergebnissen. Ohne daß dies beabsichtigt gewesen wäre haben sie sich über die Jahre zu einer Art eigenem Geschäftsfeld mit Bedeutung für das Gesamtergebnis der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere entwickelt.

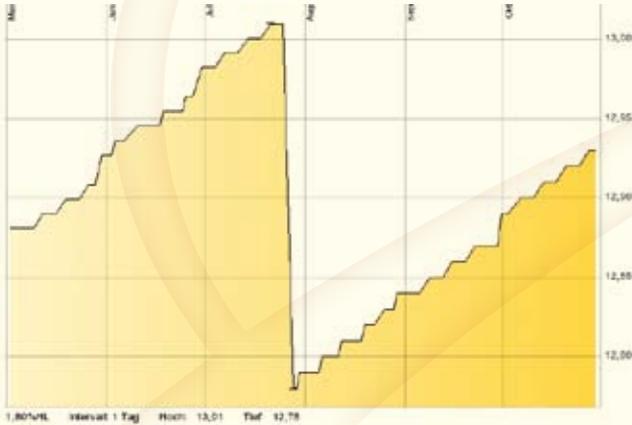
Genau die Hälfte der in den Jahren 2012–14 gebuchten Erträge aus den OIF-Engagements konnte von uns zudem steuerfrei vereinnahmt werden. Vereinfacht gesagt ist einer der Gründe, daß die Fonds viele Objekte über Objektgesellschaften halten. Insofern fließen den Fonds in diesen Fällen nicht direkte (steuerpflichtige) Mieterträge zu, sondern es entstehen aus den Objektgesellschaften Dividenden und Veräußerungserträge, die bei uns als Kapitalgesellschaft zu einem großen Teil steuerfrei bleiben.

”

Seit 43 Jahren lege ich selbst Geld an der Börse an. Noch nie habe ich ein so vorteilhaftes Chance-Risiko-Verhältnis gesehen wie bei OIF. Das Geld liegt hier auf der Straße. Man muß sich nur bücken und es aufheben.

Jörg Benecke
Vorstand, CS Realwerte AG

Die von uns erwirtschafteten Erträge speisen sich einerseits aus den laufenden Ertragnisausschüttungen der Fonds und andererseits aus tatsächlich realisierten Wertsteigerungen unserer Fondsinvestments. Diese beiden Faktoren trugen 2012–14 jeweils ungefähr zur Hälfte zu der von uns erwirtschafteten Gesamtertragsrendite bei.



Schön im Chart zu sehen: Kontinuierliche Wertsteigerungen durch Mieteinnahmen, 62 cent in den letzten 12 Monaten beim DEGI Europa. Die Ausschüttungen erfolgen im Januar und Juli.

Bei der Abwicklungsgeschwindigkeit der Fonds erwies sich andererseits, daß diese ebenfalls nicht unseren ursprünglichen Erwartungen entsprach. So hat z.B. der DEGI Europa, der an sich bis zum 30.9.2013 abzuwickeln gewesen wäre, heute immer noch vier Objekte im Bestand. Deren Verkauf scheint sich jedenfalls kurzfristig weiterhin nicht abzuzeichnen, und nach den aufsichtsrechtlichen Bestimmungen hat die Depotbank dafür auch noch einmal drei weitere Jahre Zeit. Außerdem nutzen die Fondsverwalter mit unterschiedlichen Begründungen extensiv die Möglichkeit, große Liquiditätsreserven zunächst nicht an die Anleger auszuschütten, sondern so lange wie möglich (verwaltungsgebührenpflichtig) in den Fonds zu halten.

Deshalb dauert ein OIF-Investment bis zur natürlichen Abschmelze länger als zunächst gedacht. Für den, der auf das Geld nicht zwingend angewiesen ist, liegt darin aber sogar ein Vorteil: Allein durch laufende Mieteinnahmen aus den verbliebenen, inzwischen stark abgewerteten Objekten erreicht z.B. der DEGI Europa nach Abzug aller Kosten, bezogen auf den aktuellen Börsenkurs, eine ausschüttbare Rendite von rd. 7 % p.a.

Die aktuellen Eckdaten des DEGI Europa, aus denen sich dies herleitet, sind:

	KAG-Bewertung	Börsenbewertung
Offizieller KAG-Rücknahmepreis / Börsenkurs	12,93 €	8,80 €
Bewertung der vier verbliebenen Objekte	226,9 Mio. €	118,7 Mio. €
Bankguthaben	97,6 Mio. €	97,6 Mio. €
restliche Vermögensgegenstände (saldiert)	14,2 Mio. €	14,2 Mio. €
Gesamtvermögen/Börsenwert des DEGI Europa	338,7 Mio. €	230,5 Mio. €
Bewertung der vier verbliebenen Objekte	226,9 Mio. €	118,7 Mio. €
Wertabschlag Börsenbewertung zu KAG-Wert		- 47,7 %
jährliche Mieteinnahmen	22,2 Mio. €	22,2 Mio. €
Brutto-Mietrendite zum KAG-Wert / Börsenkurs	9,8 %	18,7 %
Kosten der Bewirtschaftung und Fondsverwaltung	6,0 Mio. €	6,0 Mio. €
Wirtschaftliches p.a.-Ergebnis des DEGI Europa	16,2 Mio. €	16,2 Mio. €
Ergebnis bezogen auf KAG-Wert / Börsenwert	4,8 %	7,0 %



Millenium Tower Rotterdam des DEGI Europa: Bewertungsmiete 5,225 Mio. €. Restlaufzeit der Mietverträge 30,9 Jahre – und im Fonds mit nur noch 45,9 Mio. € bewertet.

Nur zur Abrundung des Bildes ist zu erwähnen, daß die vier restlichen Objekte, die der DEGI Europa aktuell mit 226,9 Mio. € bewertet, im Jahr 2009 noch mit 388,0 Mio. € bewertet waren. Die Vorkrisenbewertungen wurden also schon auf Fondsebene um 41,5 % nach unten korrigiert. Vom verbliebenen Wert impliziert der Börsenkurs einen weiteren in der Börsenbewertung ausgedrückten Sicherheitsabschlag von 47,7 %.

Ähnliche Berechnungen können auch zu allen anderen betroffenen OIF angestellt werden, mit grundsätzlich ähnlichen Ergebnissen.

4 Das Anlageziel wurde erreicht. Was nun?

Die ursprüngliche Absicht, einen gewissen Betrag bis zu einer Kreditfälligkeit im Frühjahr 2014 einer zwischenzeitlichen, mit einem Enddatum versehenen Anlage zuzuführen, wurde erreicht. Die dabei als zusätzlicher Nebeneffekt erwirtschafteten Ergebnisse haben die anfangs gehegten Erwartungen bei weitem übertraffen.

Wir stehen jetzt vor der Situation, daß

- einerseits das OIF-Engagement nach der ursprünglichen Beschlußlage zu beenden wäre
- andererseits dieses Engagement eine solche Eigendynamik vor allem durch nachhaltig positive Beeinflussung unserer Ertragslage erreicht hat, daß eine ersatzlose Beendigung den Gesamterfolg der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere inzwischen empfindlich beeinträchtigen würde.

Vorstand und Aufsichtsrat der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere haben sich sehr intensiv mit allen jetzt bestehenden Handlungsoptionen auseinandergesetzt.

Die in den Jahren 2012 bis 2014 erwirtschafteten Zusatzerträge aus unseren OIF-Anlagen, die im Endeffekt sogar zu positiven Finanzergebnissen geführt haben, können nicht ohne weiteres ignoriert werden. Es wäre nicht verantwortungsvoll und auch nicht wirtschaftlich, das hier inzwischen aufgebaute know-how zukünftig ungenutzt verfallen zu lassen.

Es kann aber auch die ursprüngliche Bezeichnung der OIF-Investments nicht ignoriert werden. Dabei ist zu bedenken, daß diese Engagements sich inzwischen mit einer gewissen positiven Eigendynamik zu einer Art eigenem Geschäftsfeld entwickelt haben, was aber der ursprünglichen Bezeichnung gar nicht entspricht.

Einerseits sollen die weiterhin großen Ertragspotentiale dieses Geschäfts künftig nicht ungenutzt bleiben. Andererseits soll dieses Geschäft, vor allem wenn es nunmehr aktiv weiterentwickelt wird, nicht in der Bilanz der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere mit unserem traditionellen Geschäft vermerkt bleiben.

Folglich haben Vorstand und Aufsichtsrat am 4.11.2014 einstimmig entschieden, daß

- die OIF-Investments zukünftig rechtlich und finanztechnisch getrennt in der mit Eigenkapital von 1 Mio. € ausgestatteten „CS Realwerte AG“ getätigt werden
- die OIF-Investments in dieser neuen Beteiligung durch zusätzlichen Einsatz von Fremdkapital auf bis zu 3 Mio. € ausgeweitet werden können, bei entsprechendem Interesse dritter Investoren verbunden mit einer Kapitalerhöhung auch mehr
- die Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere an der CS Realwerte AG eine Beteiligung von höchstens 49 % anstrebt
- die weiteren Aktien der CS Realwerte AG zunächst bevorzugt den Aktionären der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere im Wege eines Bezugsrechts angeboten werden.

”

Der Anlagedruck wird in den kommenden Jahren noch extrem zunehmen, weil die Hochzinsanleihen auslaufen.

Dominique Senequier
Gründerin und CEO von Ardian



Ein Objekt des SEB Immoinvest:
Stauffenbergstraße 26, Berlin, Deutschland
Maritim Hotel Berlin

5 In welchem Umfeld wird sich die CS Realwerte AG betätigen?

In der Krise der Offenen Immobilienfonds gingen ab Januar 2010 insgesamt vierzehn Fonds mit einem Gesamtvermögen von 16,6 Mrd. € in die Abwicklung. Zwei Fonds haben inzwischen alle Objekte verkauft und sind für Investments nur noch sehr bedingt geeignet. Die restlichen Fonds haben aktuell noch rd. 250 Objekte mit Verkehrswerten von zusammen 12,1 Mrd. € in der Vermarktung. Dabei machen drei Schwergewichte zusammen über 90 % des Volumens aus:

Fondsname	Volumen	Zahl Objekte	abzuwickeln bis
SEB Immoinvest	4,1 Mrd. €	114	30.04.2017
CS Euroreal	3,8 Mrd. €	81	30.04.2017
KanAm Grundinvest	3,3 Mrd. €	24	31.12.2016

Auf Basis der Börsenwerte sprechen wir über ein adressierbares Marktvolumen von rd. 9 Mrd. €

Darüber hinaus sind vom gleichen Abwicklungs-Szenario mehr als ein Dutzend Dachfonds betroffen, selbst solche, die seinerzeit von ersten Adressen wie der Deutschen Bank oder der Allianz lanciert wurden. Interessant an diesen – teilweise allerdings kleinen und im Börsenhandel deshalb verhältnismäßig illiquiden – Dachfonds ist, daß sie im Vergleich zum Börsenwert der enthaltenen Einzelfonds nochmals eigene Bewertungsabschläge von bis zu 10 % aufweisen, die sich zu den Bewertungsabschlägen der Einzelfonds noch dazuaddieren. Auch in diesem besonders speziellen Segment wird die CS Realwerte AG aktiv sein, allerdings nur mit einem Depotanteil, der die eingeschränkte Handelbarkeit der Dachfonds hinreichend berücksichtigt.

Nach unserer Einschätzung und den bisherigen Erfahrungen wird bis über das Jahr 2020 hinaus in diesem Spezialsegment ein handelbares Volumen vorhanden sein, das eine wirtschaftlich sinnvolle Betätigung ermöglicht. Anschließend wird die Hauptversammlung der CS Realwerte AG über die Zukunft entscheiden; es kann, wenn sinnvolle Alternativen zu dem Zeitpunkt nicht zu erkennen sind, dann auch zu einer Rückzahlung des uns anvertrauten Kapitals kommen.



Ein Objekt des KanAm grundinvest:
30 South Colonnade, London
Hauptverwaltung von Thomson Reuters Ltd.
derzeitiger Verkehrswert: 248,8 Mio. €

Ein Objekt des SEB Immoinvest:
„Torre Quadra“ Via Ercole Marelli 303,
Mailand, Italien
derzeitiger Verkehrswert 15,4 Mio. €



6 Warum hat die CS Realwerte AG besondere Chancen?

Wir planen, uns in einem Spezialsegment zu engagieren, das bei den gängigen Formen privater und institutioneller Kapitalanlage so gut wie keine Beachtung findet und deshalb im Börsenhandel ungewöhnlich hohe und länger andauernde Marktineffizienzen aufweist. Diese vor allem in fehlendem Anlegerinteresse und großen Informationsdefiziten begründeten Fehlbeurteilungen des Marktes spüren wir auf und nutzen sie für unsere Positionierung. Das mangelnde Anlegerinteresse hat wiederum zwei wesentliche Ursachen, die nichts mit der eigentlichen Qualität der Zielfonds zu tun haben:

Privatanleger werden von den sie beratenden Banken und Sparkassen ganz gezielt aus den betreffenden Fonds herausmanövriert. Alle bedeutenden Institutsgruppen sprechen für diese Fonds nach wie vor Verkaufsempfehlungen aus. Wir haben mehrfach erfahren, daß Kunden mit gezielten Kaufwünschen für abwickelnde OIF von ihren Anlageberatern massiv gedrängt wurden, diese Absicht aufzugeben und statt dessen in die (im Vergleich weit überbewerteten) hauseigenen Immobilienfonds zu investieren. Der Grund ist einfach: An den abwickelnden OIF verdienen die Banken so gut wie nichts mehr. Deshalb drängen sie die Kundschaft lieber in Produkte, bei denen der Ertrag für die Bank weiterhin „stimmt“.

Wir dagegen bewegen uns in diesem Spezialgebiet frei von Zwängen und Eigeninteressen und haben nur den wirtschaftlichen Erfolg der CS Realwerte AG im Auge. Indem die Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere an der CS Realwerte AG nennenswert beteiligt bleibt, ist zudem die strikte Überwachung und Wahrung des Anlegerinteresses aus einer starken Position heraus sichergestellt.

Die ständige Beobachtung der Märkte und Informationsquellen nimmt täglich mehrere Stunden Zeit in Anspruch. Kaum ein Privatanleger hat regelmäßig so viel Zeit, aber ohne den Zeiteinsatz ist der Anlageerfolg nicht zu erreichen. Die sehr überschaubare Gemeinde von (vor allem in Internet-Foren aktiven) Spezialisten, die sich diesen Aufwand tatsächlich leisten, verfügt andererseits i.d.R. nicht über die finanziellen Mittel, das Wissen in wirklich großem Umfang in Ertrag umzusetzen.

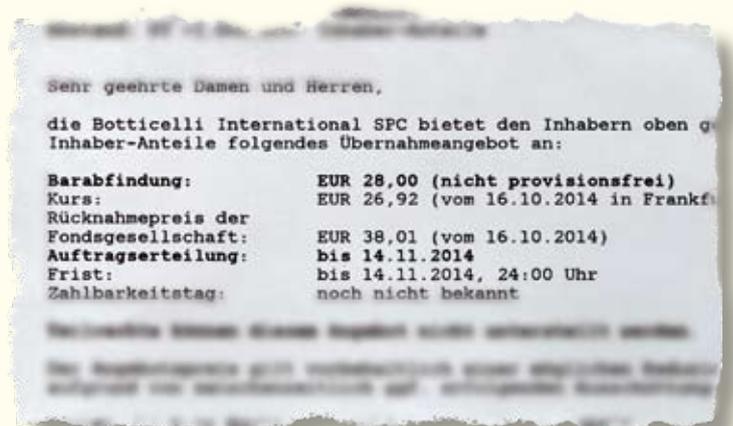
Dazu kommt eine, vorsichtig ausgedrückt, heterogene Informationspolitik der einzelnen Fonds. Das Wissen, sich von den Investoren auf absehbare Zeit sowieso endgültig verabschieden zu müssen, motiviert scheinbar nicht mehr zu Höchstleistungen. Dennoch leisten einige, z.B. der kleine UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe, auf diesem Gebiet weiterhin Vorbildliches. Bei anderen, z.B. den DEGI-Fonds, ist so etwas wie Anlegerinformation auch mit größter Mühe nicht mehr aufzuspüren. Und wer geglaubt hatte, die absolut mangelhafte Anlegerinformation sei mit dem Übergang von Aberdeen Asset Management auf die Commerzbank AG als Depotbank nicht mehr negativ zu steigern gewesen, sah sich eines Besseren belehrt: Gegenüber den diesbezüglichen Leistungen der Commerzbank AG waren die DDR-Grenzbeamten am Übergang Friedrichstraße ein Ausbund an Freundlichkeit und Kompetenz. Während andere Fonds weiter wie bisher monatlich berichten und wesentliche Ereignisse (wie z.B. größere Verkäufe) auch außer der Reihe kommunizieren, erklärt die Commerzbank: Mehr als einen Jahresbericht verlangt das Gesetz nicht, und mehr machen wir auch nicht. Volle Verwaltungsgebühren kassiert man aber trotzdem weiter.

Formal hat die Bank sogar recht: Trotz eines Marktvolumens von zig Milliarden Euro kommt der Gedanke des Anlegerschutzes in den investmentrechtlichen Bestimmungen leider tatsächlich nicht vor: Für Anleger in Offenen Immobilienfonds regelt das Gesetz nicht einmal ansatzweise irgendwelche Auskunfts- oder Mitspracherechte, und auf die Hilfe der BaFin kann auch niemand rechnen: Sie entpuppt sich, wie üblich, auch in diesen Fällen als zahnlöser Tiger. Diese Informationsdefizite multiplizieren die ohnehin vorhandenen Marktineffizienzen im Börsenhandel der abwickelnden Offenen Immobilienfonds noch. Hier auf der Basis halbwegs gesicherter Fakten zu investieren setzt zuvor eine nahezu detektivische Spürarbeit und eigenständige Analyse voraus.

Institutionellen Anleger sind auf diesem Gebiet bisher kaum anzutreffen, obwohl sie auf Grund ihres Marktgewichtes sehr wohl gegen die beschriebenen Informationsdefizite ankämpfen und mit ihrer Expertise und ihren finanziellen Möglichkeiten die Chancen nutzen könnten. Den meisten aber bleibt wegen ihrer Anlagerichtlinien ein Engagement verwehrt: Den Beigeschmack von „in Abwicklung“ möchte kaum jemand haben. So beobachten wir, das Institutionelle nicht aus wirtschaftlichen, sondern rein formalen Gründen immer noch auf der Abgeberseite stehen. In diesen Situationen, die allerdings dann eine besonders intensive Marktbeobachtung erfordern, gelingt es uns immer wieder, in relativ kurzer Zeit Positionen von über 1 % des Anteilsuflaues einzelner Fonds aufzubauen.

Seit Beginn dieses Jahres haben allerdings auch große Hedge-Fonds das Thema „OIF in Abwicklung“ entdeckt. Ihr Problem ist allerdings eine zu große finanzielle Feuerkraft, die es ihnen unmöglich macht, die gewünschten Positionen über die Börse aufzubauen. Statt dessen erhalten die bei abwickelnden OIF immer noch engagierten Anleger seit Beginn des Jahres in kurzen Abständen für signifikante Stückzahlen offizielle Kaufangebote von zwischengeschalteten Investmentvehikeln namens „Parkstrasse Immobilien S.A.R.L.“ in Luxemburg oder „Botticelli International SpC“ von den Cayman Islands.

*Hier ist gut zu verdienen:
Das merken inzwischen auch Hedge-Fonds.*





Aus Wissen Anlageentscheidungen machen:
Wir schaffen das in wenigen Stunden.

Einerseits müssen diese durchweg als absolut seriös zu bezeichnenden Angebote allerdings, um überhaupt auf Stückzahl zu kommen, deutlich über den Börsenkursen liegende Preise bieten. Andererseits beinhaltet dieses Vorgehen von der Entscheidung bis zum Erwerbserfolg eine Zeitspanne von mehreren Monaten. Die gleichen Prozesse wickeln wir aufgrund unserer viel schlanke- ren Struktur innerhalb weniger Stunden ab. Damit sind wir ungleich effizienter.

Die CS Realwerte AG wird im Spezialsegment „OIF in Abwicklung“ deshalb eine relativ einzig- artige Position haben: Sie verbindet die Schnelligkeit und Wendigkeit des hier absolut speziali- sierten Privatanlegers mit einem für diese Form Privatanleger sonst unüblichen Anlagevolumen. Zudem hat die CS Realwerte AG über einen Zeitraum von mehr als drei Jahren mit großem Zeit- aufwand ein Know-How erarbeitet, das von anderen nicht ohne weiteres und vor allem nicht ohne vergleichbaren Aufwand kopiert werden kann.

7 Warum hat es die CS Realwerte AG leichter als ein Privatanleger?

Der wesentliche Grund wurde zuvor schon genannt: Der für eine optimale Behandlung dieses Spezialthema erforderliche zeitliche Einsatz ist für die wenigsten Privatanleger überhaupt zu leisten. Zudem haben wir (aus der negativen Erfahrung, daß wir manchmal einfach auch zu früh dran waren) inzwischen gelernt, daß auch in diesem Spezialsegment das richtige Timing ein wichtiger Erfolgsfaktor ist. Nicht für die Rendite aus dem Vermietungsgeschäft der Fonds – dieses läuft ohne unser Zutun. Sehr wohl aber für die Wertbeiträge in Form von Kurssteigerungen der Fondsanteile. Diese erreichen leicht noch einmal die Größenordnung wie die laufenden Immobilien-Erträge, und sie finden eher erdrutschartig in einer nur kurzen Zeitspanne statt. Die Fähigkeit, diese Momente aufzuspüren, ist inzwischen einer der zentralen Bestandteile unseres Spezial-Know-Hows.

Es hat aber noch einen völlig anderen Grund, warum sich ein Privatanleger der Anlage in abwickelnden OIF nur mit besonderer Vorsicht nähern sollte, und das ist ein spezieller steuerlicher Aspekt. Sehr vereinfacht erklärt ist hier der Hintergrund folgender: Bei Abfassung des Investmentsteuergesetzes hatte der Gesetzgeber die gute Absicht, Wertzuwächse bei den Fondsimmobili- en für die zumeist privaten Anleger in bestimmten Konstellationen nicht zu besteuern. Als das Gesetz formuliert wurde, bedachte niemand, daß ein Offener Immobilien- fonds beim Immobilienverkauf auch einmal derbe Verluste erleiden könnte – so wie jetzt in der Abwicklungsphase vieler Fonds geschehen. Eine vertrackte rein mathematisch-mechanische Wirkung des InvStG führt jetzt dazu, daß auf Anlegerseite bestimmte Gewinne zwar steuerfrei bleiben, bestimmte auf Fondsebene eintretende Verluste dagegen als sog. „negativer Immobili- engewinn“ beim Privatanleger der Abgeltungssteuer unterworfen sind.

Heute ist die Situation so, daß ein Privatanleger von seiner Bank beim Verkauf solcher Fondsanteile mit einer de facto unrichtigen Abrechnung vor vollendete Tatsachen gestellt wird und sich dann im Rahmen der Jahressteuererklärung mit einem in der Materie üblicher weise völlig unbewanderten Finanzamt auseinandersetzen muß. Auf der Ebene einer Körperschaft wie der CS Realwerte AG gelten dagegen für die Wertpapierabrechnung andere steuerliche Bestimmungen. Die steuerliche Problematik, unter der Privatanleger leiden, gibt es deshalb bei einer Körperschaft in der Form nicht.

8 Wie wird die CS Realwerte AG ausgestattet sein?

Die CS Realwerte AG ist mit Eigenkapital in Höhe von 1 Mio. € ausgestattet. Das Grundkapital ist eingeteilt in 2.000 nennwertlose auf den Inhaber lautende Stückaktien. 980 Stückaktien plant die Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere auch längerfristig im Eigenbestand zu be- halten.

1.020 Stückaktien werden zunächst bevorzugt den Aktionären der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere im Wege eines Bezugsrechts angeboten. Die Aktien der CS Realwerte AG, wenngleich als Inhaberaktien zwischenzeitlich natürlich jederzeit ohne Beschränkungen veräußerbar, sind für interessierte Anleger als eine längerfristige Form der Kapitalanlage mit



einem Anlagehorizont von über 5 Jahren konzipiert. Sie sind deshalb mit Bedacht so „schwer“ gemacht worden.

Die Aktionäre der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere haben ein Bezugsrecht im Verhältnis 250:1. Dieses Bezugsrecht bei Ausübung zu erfüllen ist für uns obligatorisch. Konkret heißt das: Wer 250 Aktien der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere (WKN 502 010) besitzt, muß, wenn er sein Bezugsrecht ausübt, tatsächlich eine Aktie der CS Realwerte AG (WKN 543 040) zugeteilt bekommen. Ein Bezugsrechtshandel oder der Handel von Teilrechten findet nicht statt.

Darüber hinaus erhalten die Aktionäre der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere ein Überbezugsrecht auf Aktien der CS Realwerte AG. Dieses Überbezugsrecht ist auf 100 Aktien pro Aktionär beschränkt. Wir werden die vollständige oder teilweise Annahme einer Überbezugserklärung innerhalb der genannten Frist erklären, es besteht aber auf eine Annahme kein Anspruch.

Es bleibt vorbehalten, das Grundkapital der CS Realwerte AG im Wege der Kapitalerhöhung um weitere bis zu 2.000 Stückaktien auszuweiten, wenn dies nach Auswertung der Überbezugserklärungen angezeigt erscheinen sollte. Eine solche Maßnahme ist für alle Aktionäre neutral, denn sie führt dazu, daß Geschäftsumfang und Ergebnisermwartungen der CS Realwerte AG vollkommen proportional ansteigen.

Es ist beabsichtigt, dem Eigenkapital der CS Realwerte AG Bankkreditlinien im Verhältnis 1:2 an die Seite zu stellen. Ohne Inanspruchnahme der vorstehenden Kapitalerhöhungsmöglichkeit wären dies Stand heute 2 Mio. €, so daß das Gesamtinvestitionsvolumen bis zu 3 Mio. € betragen kann. Hierfür gibt es zwei Gründe.

Zum einen haben wir die Erfahrung gemacht, daß einzelne Fonds im Zuge ihrer Abwicklung Liquiditätsreserven in den Sondervermögen in einem Umfang zurückhalten, den wir zuvor schlicht nicht für möglich gehalten hatten. So verfügte zum Beispiel der DEGI International vor seiner jüngsten Ausschüttung über eine Liquiditätsquote von mehr als 70 %. Es ist aber nicht unsere Absicht, in Festgeldguthaben zu investieren. Die quotal auf unsere Anteile entfallende Fondsliquidität neutralisieren wir deshalb durch entsprechende Bankkredite. Damit erreichen wir synthetisch einen Investitionsgrad von mindestens 100 % in einem Portfolio von insgesamt rd. 250 unterschiedlichen Objekten in Europa, Amerika und Asien.

Der zweite Grund für das Vorhalten der Kreditlinie ist die Notwendigkeit, im Markt erkennbare Verkaufsoorders, die in unser strategisches Konzept passen, ohne jede Verzögerung aufnehmen zu können. Diese Flexibilität macht im Endeffekt den entscheidenden Unterschied zu jedem anderen in diesem Spezialsegment tätigen Investor.

Als Vorstand der CS Realwerte AG ist bestellt Herr Jörg Benecke, Bankkaufmann, in Personalunion auch Vorstand der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind Herr Michael Weingarten (Vorstand der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere), Herr Dipl.-Kfm. Achim Gröger (Aufsichtsrat der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere) sowie Frau Manuela Benecke.

Depotbanken der CS Realwerte AG sind die HypoVereinsbank Braunschweig/Hannover sowie die Volksbank eG Braunschweig Wolfsburg.



Ein Objekt des CS Euroreal:
Leverkusen, Rathausgalerie
derzeitiger Verkehrswert: 207,3 Mio. €



Jörg Benecke
Vorstand, CS Realwerte AG



V.l.n.r. Achim Gröger, Manuela Benecke,
Michael Weingarten
Mitglieder des Aufsichtsrates, CS Realwerte AG

9 Welche Rendite und welche Ausschüttungen sind zu erwarten?

Unter Punkt 3 haben wir am Beispiel des DEGI Europa dargestellt, daß Anleger dieses Fonds aus der laufenden Vermietung und Immobilienbewirtschaftung nach Abzug der Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten eine Ausschüttungsrendite von 7 % bezogen auf den jetzigen Börsenkurs zu erwarten haben. Bei den anderen in Frage kommenden Fonds liegen die Verhältnisse nicht entscheidend anders.

Ausgehend von der unter Punkt 8 beschriebenen Bilanzstruktur (Aktiva: 3 Mio. € Fondsan-teile; Passiva: 1 Mio. € Eigenkapital und 2 Mio. € Bankkredite) lässt sich somit für die Gewinn- und Verlustrechnung folgende Mindestprognose entwickeln:

7 % laufende Ausschüttungsrendite aus den Immobilienerträgen der Zielfonds	210.000 €
Zinsaufwand	60.000 €
Transaktionskosten und Verwaltungsaufwand	12.000 €
Personalaufwand	26.000 €
Ergebnis vor Steuern	112.000 €
Ertragssteuern (50 % steuerfreie Erträge unterstellt)	16.000 €
Ergebnis nach Steuern = 48,00 € pro Aktie	96.000 €

Beständige hohe Ausschüttungen,
geplante Dividendenrendite 5,14 % plus X



Ausgehend von dieser Planung beabsichtigen wir eine jährliche Dividendenzahlung von 45,00 € pro Aktie. Bei einem Erwerbskurs von 875,00 € pro Aktie entspricht dies einer Dividendenrendite von 5,14 %.

Die Ertragsplanung basiert ausschließlich auf den mit 7 % p.a. angenommenen Ausschüttungen aus laufenden Immobilienerträgen der Zielfonds, die vor allem auch wegen i.d.R. noch mehrjährig laufender Mietverträge als verhältnismäßig gesichert angesehen werden können. Realisierte Wertzuwächse aus unseren Investments, die in der bisherigen Historie dieser Sparte zu Gesamrenditen zwischen 11,29 % und 14,57 % p.a. führten, sind in der Ertragsvorschau ausdrücklich nicht berücksichtigt. Träten sie auch zukünftig ein, so würden sie bei naturgemäß unveränderten Kosten die mögliche Ausschüttung und damit die Dividendenrendite überproportional erhöhen.

Aufgrund der steuerlichen Verhältnisse der CS Realwerte AG bliebe über die Zeit verteilt bei plangemäßigem Anfall auch steuerfreier Erträge (bei Stück 2.000 dividendenberechtigten Aktien) ein Ausschüttungsbetrag von 106,50 € pro Aktie als Eigenkapitalrückzahlung aus EK 04 für die Aktionäre der CS Realwerte AG ebenfalls steuerfrei.

10 Wie ist der Zeitplan?

Parallel zur Benachrichtigung der Aktionäre mittels dieses Exposé wurde im elektronischen Bundesanzeiger eine entsprechende Aufforderung zur Ausübung des Bezugsrechts auf Aktien der CS Realwerte AG veröffentlicht. Sofern Ihre Aktien der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere depotverwahrt sind, erhalten Sie von Ihrer Depotbank zeitnah eine entsprechende Mitteilung, aus der Ihr bezugsberechtigter Aktienbestand ersichtlich ist. Diese Mitteilung reichen Sie uns bitte bis zum 15.12.2014 zusammen mit Ihrer Bezugserklärung ein.

Die CS Realwerte AG ist operativ funktionsfähig und hat den Geschäftsbetrieb bereits aufgenommen. Die bisher von der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere direkt gehaltenen Investmenfonds-Anteile sind veräußert, zeitgleich wurden entsprechende Positionen bei der CS Realwerte AG neu aufgebaut.

Bis zum 15.12.2014 mittags 12 Uhr eingehend können die Aktionäre der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere ihr Bezugsrecht auf Aktien der CS Realwerte AG im Verhältnis 250:1 zum Kurs von 875,00 € pro Aktie mit Dividendenanspruch ab 01.01.2015 ausüben und/oder eine Überbezugserklärung abgeben.

Am Abend des 15.12.2014 werden Vorstand und Aufsichtsrat der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere im Rahmen einer turnusgemäßen Aufsichtsratssitzung die eingegangenen Bezugs- und Überbezugserklärungen sichten und bewerten, das Zuteilungsverfahren festlegen sowie nötigen Falls eine Kapitalerhöhung der CS Realwerte AG wie unter Punkt 8 vorbehalten beschließen bzw. genehmigen.

Bis zum 22.12.2014 mit der Post abgehend werden wir die Ausübung des Bezugsrechts bestätigen und/oder mitteilen, ob und in welchem Umfang Überbezugsrechte gewährt wurden.

Nach Eingang dieser Mitteilung wird eine 1. Rate in Höhe von 20 % des Bezugspreises = 175,00 € pro Aktie der CS Realwerte AG fällig und zahlbar. Diese Rate muß bis zum 15.01.2015 auf dem angegebenen Bankkonto eingegangen sein, anderenfalls verfällt das Bezugsrecht ersatzlos.

Mit Mitteilung der Lieferbereitschaft der Aktien, spätestens jedoch zum 10.03.2015, wird die 2. Rate in Höhe von 80 % des Bezugspreises fällig und zahlbar. Die Zahlung muß bis zum 10.03.2015 auf dem angegebenen Bankkonto eingegangen sein, anderenfalls verfallen das Bezugsrecht und die geleistete 1. Rate ersatzlos.



*Ein Objekt des CS Euroreal:
Hamburg, Lübeckertordamm
derzeitiger Verkehrswert: 59,9 Mio. €*

*Ein Objekt des SEB Immoinvest:
225 Bush Street, San Francisco, USA
erbaut 1920 als New Standard Oil Building*



11 Welche Chancen haben Sie beim Überbezugsrecht?

In welchem Maße die rechtliche Verselbständigung unserer de-facto-Sparte OIF-Investitionen im Aktionärskreis auf Interesse stößt vermögen wir nicht vorherzusagen. Wenn tatsächlich alle Aktionäre der Aktien-Gesellschaft für Historische Wertpapiere ihr Bezugsrecht voll ausüben, stehen für die Bedienung von Überbezugserklärungen zunächst nur wenige Stücke zur Verfügung. Entscheidend wird es dabei auf das Verhalten unserer beiden Großaktionäre ankommen, mit denen wir wegen des aktienrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes für alle Aktionäre und zur Vermeidung von Insiderwissen keine Vorklärung vorgenommen haben.

Wenn Sie also die hier beschriebene Spezialsituation interessant finden und bei dieser Investition mit in unser Boot kommen wollen, empfehlen wir Ihnen, über Ihr reguläres Bezugsrecht hinaus eine Überbezugserklärung abzugeben. Wir sind an einer breiten und ausgewogenen Aktionärsstruktur bei der CS Realwerte AG sehr interessiert und werden deshalb, wenn es irgendwie möglich ist, gerade auch kleinere Bezugswünsche besonders wohlwollend bescheiden. Die ausdrücklich vorbehaltene Kapitalerhöhung im Falle eines größeren Überbezugsinteresses gibt hierfür ausreichenden Spielraum.



*Ein Objekt des AXA Immoselect
(52,195 % Anteil):
Düsseldorf, Wilhelm-Böttskes-Straße 1
Hauptverwaltung der IKB
anteiliger Verkehrswert 109,09 Mio. €
Restlaufzeit des Mietvertrages: 12,3 Jahre*

12 Wann und wie bekommen Sie Ihre Aktien geliefert?

Die CS Realwerte AG wird effektive Aktienurkunden drucken lassen. Gleichzeitig streben wir die Möglichkeit der Girosammelverwahrung an. Sollten hier keine heute nicht vorhergesehenen Hinderungsgründe auftreten, können Sie die Aktien wahlweise in effektiven Stücken oder per Depotübertrag erhalten.

Die Lieferung erfolgt nach Entrichtung des Bezugspreises voraussichtlich im I. Quartal 2015 unverzüglich nach Ausführung des Aktiendrucks und der Einbeziehung in die Girosammelverwahrung.

*Ein Objekt des CS Euroreal:
Berlin, Reichpietschufer, Shell-Haus
derzeitiger Verkehrswert: 61,4 Mio. €*



Ein spektakulärer Paketverkauf des KanAm grundinvest im Okt. 2014:

Für die vier Objekte wurden Verkehrswerte von zuletzt zusammen 707,5 Mio. € festgestellt.

Verkauft an ein südkoreanisches Versicherungskonsortium für zusammen rd. 740 Mio. €.

810 Seventh Street,
Washington D.C. (USA)



Rue de la Boitié, Paris (Frankreich)



Bell Canada Campus Phase I,
Verdun/Montreal (Kanada)



Bell Canada Campus Phase II,
Verdun/Montreal (Kanada)



*Rückseite:
Sumatrakontor im Herzen der
HafenCity Hamburg
Letzter Verkehrswert beim **TMW Immobilien
Weltfonds** 121 Mio. €, im Mai 2014 für
106 Mio. € an einen Blackstone-Fonds verkauft.*



CS Realwerte
Aktiengesellschaft

Salzbergstraße 2 · D 38302 Wolfenbüttel
Telefon 05331.97550 · Telefax 05331.975555
eMail info@csrealwerte.de · www.csrealwerte.de