

Aktionärsbrief vom Dezember 2015

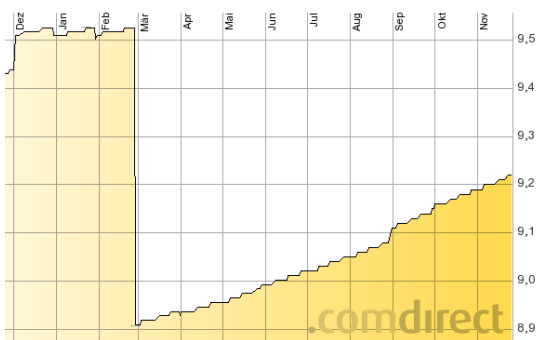
1. Dezember 2015

Im November setzte sich die im Vormonat begonnene teils kräftige Kurserholung unserer Immobilienfonds fort. Gestützt wurde dies bei den größten Fonds durch öffentliche Kaufangebote von Hedgefonds. Über die erwartungsgemäß bis zum 11.12. verlängerten Kaufangebote der Botticelli International spc (ein von den Cayman Islands operierendes Anlagevehikel des neuntgrößten Hedgefonds der Welt) für den CS Euroreal mit 20,00 € und für den KanAm grundinvest mit 24,00 € pro Anteil hatten wir schon im letzten Aktionärsbrief berichtet. Dort hatten wir außerdem die Erwartung eines baldigen Kaufangebotes für den SEB ImmoInvest geäußert - welches dann am 17.11. tatsächlich gekommen ist.

AXA Immoselect: Signifikante Ausschüttung noch im Dezember 2015

Der Verkauf der größten noch verbliebenen Fonds-Immobilie Anfang Oktober zu einem Preis fast auf Höhe des letzten Verkehrswertes erhöhte die Liquiditätsquote des Fonds auf mehr als 50 %. Das schuf die Voraussetzungen für eine substantielle Ausschüttung, die noch vor Weihnachten erfolgen wird. Wir rechnen im optimistischen Fall mit 2,50 bis 3,00 Euro pro Anteil. Unsere Bestände stocken wir im Hinblick auf die bevorstehende Ausschüttung derzeit noch etwas weiter auf.

DEGI Europa / DEGI International: Musterbeispiele von Stabilität auch in der Endphase



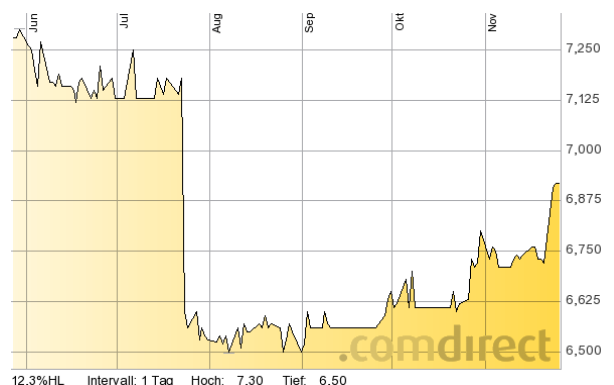
DEGI Europa: Offizieller Rücknahmewert letzte 12 Monate
Quelle: comdirect Bank

Nach der Ende Februar erfolgten Ausschüttung kam der offizielle Rücknahmewert des DEGI Europa auf 8,91 € zu liegen. Durch kontinuierlich fließende Mieteinnahmen aus den zwei verbliebenen Fondsobjekten stieg der Wert nach Verrechnung aller Kosten des Fonds bis heute um 31 cent auf 9,22 €. Der Börsenkurs folgte dieser Entwicklung, wenn auch in anderem Rhythmus. Ein 9-Monats-Zuwachs im offiziellen Wert von 31 cent sind auf das Jahr hochgerechnet 41 cent. Bezogen auf unseren Einstandskurs von 6,24 € ergibt das eine Netto-Rendite von 6,6 % p.a.

Dieses Beispiel zeigt, daß unsere Ertragsaussichten nicht nur von Wertaufholungen beim fortlaufenden

Verkauf der Fonds-Objekte bestimmt werden, sondern in einem fast genau so starken Maße auch von den laufenden Renditen der im Grundsatz ja immer noch guten Objekt-Bestände unserer Fonds.

Die beiden DEGI-Fonds markierten den Beginn unserer Investitionen in abwickelnde Offene Immobilienfonds. Sie waren vor dem weiteren Portfolio-Aufbau auch die ersten großen Positionen der CS Realwerte AG und wurden vor ziemlich genau einem Jahr erworben. Die in der Bestandsübersicht erkennbaren Wertzuwächse von 12 % bzw. 17 % entsprechen den mit diesen Fonds erzielten p.a.-Renditen. Wir zeigen Ihnen diese Entwicklung hier, da sie unserer Ansicht nach ziemlich repräsentativ ist für das, was wir auch bei den übrigen, in der Abwicklung heute noch nicht so weit fortgeschrittenen Fonds später sehen werden.



12,3%HL Intervall: 1 Tag Hoch: 7,30 Tief: 6,50
DEGI Europa: Börsenkurs letzte 6 Monate
Quelle: comdirect Bank

SEB ImmoInvest: Potsdamer-Platz-Abwicklung im Plan, neues Kaufangebot

Am 13.10.2015 meldete der ImmoInvest den Verkauf seines Immobilien-Ensembles am Potsdamer Platz in Berlin an den kanadischen Immobilienriesen Brookfield Properties zum Preis von 1,275 Mrd. €. Ein ganzes Drittel des Immobilienbestandes des größten aller abwickelnden Fonds geht damit auf einen Schlag ab. Die Durchführung der Transaktion liegt weiter im Plan und dürfte nach allem, was wir hören, bis Mitte Dezember mit Fließen des Kaufpreises abgeschlossen sein. Damit stünde der größte Teil des Kaufpreises bereits für die nächste, für den 4.1.2016 avisierte Ausschüttung des SEB ImmoInvest zur Verfügung. Die Wirtschaftsprüfer rechnen auch bereits. Wir erwarten eine Ausschüttung oberhalb von 6,00 € pro Anteil, was dem Kurs spätestens bei offizieller Bekanntgabe weitere Impulse geben sollte.

Wie von uns erwartet erfolgte am 17.11. ein öffentliches Kaufangebot der Burlington Loan Management (ein Anlagevehikel des siebtgrößten Hedgefonds der Welt) in Höhe von 22,75 € pro Anteil. Der aktuelle Börsenkurs liegt (wie in der gleichen Situation zeitweise auch beim CS Euroreal) allerdings bereits über dem hier gebotenen Preis - aus unserer Sicht auch völlig zu Recht. Auf Grund dessen hat unsere größte Depotposition im November auch am stärksten zum Anlageerfolg beigetragen.

aktuelle Bestandsübersicht und Ertragslage

Die aktuelle Bestandsübersicht finden Sie auf dem grauen Beiblatt. Per 30.11. verzeichnen wir einen zu 68,5 % auch bereits realisierten Gesamtertrag von 461.394 € (zum 31.10. waren es 327.293 €). Bezogen auf das im bisherigen Jahresverlauf durchschnittlich gebundene Eigenkapital von 3,38 Mio. € (aktuell: 4,93 Mio. €) entspricht dies einer ganz im Rahmen unserer Erwartungen liegenden p.a.-Brutto-Anlagerendite von 13,65 % vor Kreditzinsen und 11,00 % nach Kreditzinsen.

wahrer Regen an Ausschüttungen steht bevor

Die von einem Mega-Verkauf befeuerte Ausschüttung des SEB ImmoInvest im Januar kumuliert mit der Tatsache, daß der UBS 3 Sector im März mit Auskehrung des größten Teils der Liquidität „reinen Tisch“ machen wird. Dazu kommen noch eine Vielzahl turnusgemäßer Ausschüttungen. Terminlich bereits konkret angekündigt sind:

Dez. 2015: TMW Immobilien Weltfonds (1,00 € am 17.12.) und AXA Immoselect (vor Weihnachten)

Jan. 2016: SEB ImmoInvest (4.1.) und CS Euroreal (26.1.),

außerdem schüttet im Januar auch der DEGI Europa und der Santander Kapitalprotekt turnusgemäß aus

März 2016: UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe

Insgesamt rechnen wir hier mit Kapitalrückzahlungen von 2,8 Mio. €, also ein knappes Fünftel unseres aktuellen Anlagevolumens. Der optimierten Wiederanlage dieser Zuflüsse wird in den nächsten Wochen und Monaten unser Hauptaugenmerk gelten.

abschließende Kapitalerhöhung

Im Dezember 2015 werden wir die nunmehr letzte Kapitalerhöhung der CS Realwerte AG durchführen. Der Ausgabepreis für die ab 01.01.2016 dividendenberechtigten Aktien liegt bei unverändert 875,00 €. Wie bei den letzten Kapitalerhöhungen bieten wir Ihnen - ganz unabhängig vom später noch separat ausübbar gesetzlich Bezugsrecht der Aktionäre - für Ihren Aktienerwerb das inzwischen bestens bewährte System der „verbindlichen Reservierung“ an. Bitte beachten Sie für den beiliegenden Vordruck den spätesten **Abgabetermin 08.12.2015**.

Mit freundlichen Grüßen

CS REALWERTE AKTIENGESELLSCHAFT
- Der Vorstand -