

# Geschäftsbericht 2021



**CS Realwerte**  
Aktiengesellschaft

## Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat

Dipl.-Kfm. Achim Gröger, Schellerten (Vorsitzender)  
Unternehmensberater

Michael Weingarten, Itzehoe (stellvertretender Vorsitzender)  
Bankkaufmann

Dipl.-Oec. Manuela Benecke, Erkerode  
wissenschaftliche Mitarbeiterin



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

### Vorstand

Jörg Benecke, Erkerode  
Bankkaufmann

CS Realwerte Aktiengesellschaft  
Salzbergstraße 2  
38302 Wolfenbüttel  
Telefon 053 31 .97 55-11  
Telefax 053 31 .97 55-55  
eMail info@csrealwerte.de  
Web www.csrealwerte.de

Wertpapier-Kenn-Nummer 543 040



Jörg Benecke  
Vorstand, CS Realwerte AG



## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist regelmäßig vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung der Gesellschaft, die wesentlichen Ereignisse und Vorhaben sowie grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik sowohl in schriftlicher Form, per email wie auch in persönlichen Gesprächen unterrichtet worden.

Im Rahmen der Berichtspflichten des Vorstandes an den Aufsichtsrat nach § 90 AktG werden alle gesetzlichen Vorgaben mindestens eingehalten. Über die Vorgaben hinaus berichtet der Vorstand monatlich an den Aufsichtsrat über den Stand der Geschäfte und das aktuelle Fondsportfolio sowie anlaßbezogen über jede wesentliche Entwicklung bei den in unserem Portfolio enthaltenen Immobilienfonds. Darüber hinaus bespricht der Vorstand zu Beginn eines jeden Monats mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Grundsatzzfragen der Geschäftspolitik und die Anlagestrategie.

Für Geschäfte und Ereignisse, die für die Rentabilität oder Liquidität der Gesellschaft von erheblicher Bedeutung sein konnten oder aus sonstigen wichtigen Anlässen hat der Vorstand dem Aufsichtsrat stets rechtzeitig Beschlussvorlagen bzw. Berichte erstattet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben vier Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Es nahmen hieran jeweils alle Aufsichtsratsmitglieder sowie der Vorstand teil. An der Sitzung, in der der Jahresabschluß für das Geschäftsjahr 2020 festgestellt wurde, hat die Wirtschaftsprüferin teilgenommen. Den Aufsichtsratsmitgliedern wurde hierzu vorab der Bericht der Wirtschaftsprüferin über die Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft übersandt. In den Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand über die turnusgemäße Berichterstattung hinaus nochmals ausführlich den aktuellen Geschäftsverlauf der Gesellschaft dargestellt und die ergänzenden Fragen des Aufsichtsrates hierzu beantwortet.

Die Gesellschaft arbeitet auf der Grundlage eines auf ihre Spezifika zugeschnittenen Geschäftsentwicklungsplans. Die Planung wurde erstmals im Januar 2020 durch einen die Entwicklung aller geschäftlichen Kennzahlen erfassenden Abwicklungs-Betriebsplan mit Detailplanung für die Geschäftsjahre 2020 bis 2024 und Globalplanung für die Geschäftsjahre ab 2025 erweitert. Die Detailplanung wird regelmäßig anlaßbezogen aktualisiert. Die letzte Aktualisierung erfolgte im Februar 2022.

Zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat, sofern darüber nicht zeitnah in einer turnusmäßigen Sitzung beschlossen werden konnte, im Umlaufverfahren entschieden.

Beanstandungen zur Zusammenarbeit mit dem Vorstand hatte der Aufsichtsrat nicht.

Schließlich hat sich der Aufsichtsrat nicht nur generell, sondern auch laufend anhand beispielhafter Einzelfälle mit dem Berichtswesen, dem internen Kontrollsystem und dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft auseinandergesetzt. Die Systeme wurden vom Aufsichtsrat als effizient und ausreichend beurteilt.

Der Jahresabschluß der CS Realwerte AG für das Geschäftsjahr 2021 wurde von der PKF FASSELL Partnerschaft mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Braunschweig, erstellt und mit der entsprechenden Bescheinigung versehen. Alle Abschlußunterlagen sowie der Erstellungsbericht von PKF FASSELL wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der Bilanzsitzung übermittelt.

Die zuständige Wirtschaftsprüferin stand für ergänzende Fragen des Aufsichtsrats während der Bilanzsitzung am 10. März 2022 zur Verfügung. Der Jahresabschluß wurde im Aufsichtsrat erörtert. Der Aufsichtsrat nahm den Erstellungsbericht zustimmend zur Kenntnis. Er prüfte den Jahresabschluß im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen. Es bestanden keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat in seiner heutigen Sitzung den aufgestellten Jahresabschluß gebilligt. Der Jahresabschluß ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Wolfenbüttel, den 10. März 2022

Für den Aufsichtsrat

Dipl.-Kfm. Achim Gröger  
Vorsitzender

### CS Realwerte AG

Allgemeine Auswertung Marktvolumen im Segment OIF i.A. (Werte in Mio. EUR, fett gedruckt)

Stand: 30.12.2021

Fonds	Anteile wir haben	in %	Kurs	Börsenwert	KAG	KAG-Wert
AXA Immoselect	48.138.860		0,17	<b>8,2</b>	0,22	<b>10,6</b>
AXA Immosolutions	374.785		1,67	<b>0,6</b>	2,23	<b>0,8</b>
CS Euroreal	102.694.665	3.716.000	3,6%	2,74	<b>281,4</b>	3,84 <b>394,3</b>
CS Property Dynamic	2.646.500	426.155	16,1%	9,69	<b>25,6</b>	13,58 <b>35,9</b>
DEGI Europa	26.194.029	1.407.434	5,4%	0,47	<b>12,2</b>	0,55 <b>14,4</b>
DEGI German Business	2.651.019	100.000	3,8%	0,80	<b>2,1</b>	1,12 <b>3,0</b>
DEGI Global Business	3.356.533		0,81	<b>2,7</b>	1,04	<b>3,5</b>
DEGI International	35.971.088	1.005.000	2,8%	1,50	<b>54,0</b>	2,10 <b>75,5</b>
KANAM Grundinvest	71.612.582	3.277.985	4,6%	4,05	<b>290,0</b>	5,27 <b>377,4</b>
SEB Immoinvest	116.559.401		1,09	<b>127,3</b>	1,38	<b>160,9</b>
SEB Immo Portfolio Target Return	6.465.095		5,61	<b>36,3</b>	6,33	<b>40,9</b>
TMW Immobilien	15.106.111		0,59	<b>8,9</b>	0,66	<b>10,0</b>
UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe	34.683.955		0,22	<b>7,6</b>	0,26	<b>9,0</b>
				<b>857,0</b>		<b>1.136,3</b>



Letztes Objekt des **KanAm grundinvest**: früheres **ROBECOHUIS** in Rotterdam  
Anfang 2019 Verkehrswert: 29,2 Mio. €  
Ein gut 19.000 m<sup>2</sup> großer Büroturm im Stadtzentrum von Rotterdam. 2006 hatte die Investmentfirma **ROBECO** ihr Hauptquartier für ca. 75 Mio. € an den **KanAm** verkauft und dann für 10 Jahre zurückgemietet. 2016 war **ROBECO** ausgezogen, **KanAm** wertete das Objekt in der Folge bis auf 29,2 Mio. € ab. Im September 2018 dann die Sensation: In das gleichzeitig in **ALLIANZTOWER** umbenannte Hochhaus zog nach einigen Umbauten Mitte 2020 der niederländische Arm der Allianz-Versicherung ein, der das komplette Gebäude für 15 Jahre anmietete. Laut niederländischem Grundkataster wurde das im Jahresverlauf 2019 bereits wieder auf 40 Mio. € aufgewertete **Robecohuis** im Nov. 2019 für 86,5 Mio. € an den französischen Immobilien-Giganten **Amundi** verkauft.

Die Fonds sind zum 31.12.2021 praktisch vollständig immobilienfrei. Die Fondsvermögen (KAG-Wert) bestehen im wesentlichen nur noch aus Bankguthaben.

**CS Realwerte Aktiengesellschaft**  
Wolfenbüttel

**Bilanz zum 31. Dezember 2021**

<b>A k t i v a</b>		<b>P a s s i v a</b>	
	EUR	EUR	Stand am 31.12.2020 EUR
<b>A. Anlagevermögen (Finanzanlagen)</b>			
1. Beteiligungen	2.150,00		1.612.800,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	30.663.253,59		8.632.375,00
	<u>30.665.403,59</u>		<u>558.857,00</u>
		9.967.620,30	1.418.722,24
			<u>12.222.754,24</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> (sonstige Vermögensgegenstände) (davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 0,00 EUR, i. V. 0,00 EUR)	2.620.625,77	24.100,00	33.600,00
<b>II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>	76.380,55		21.727.143,60
		3.031.801,93	946.453,89
			<u>23.372.689,61</u>
			<u>33.364.409,91</u>
			<u>34.929.951,73</u>
			<u>34.929.951,73</u>

Die CS Realwerte Aktiengesellschaft mit Sitz in Wolfenbüttel wird beim Amtsgericht Braunschweig unter der Nummer HRB 8134 geführt.

Der BfG:ImmoInvest (heute: SEB ImmoInvest) ist mit seinem Auflagejahr 1989 der zweitälteste der Offenen Immobilien-Fonds, die im Gefolge der Finanzkrise nach der Lehmann-Pleite in die Abwicklung gezwungen wurden. Älter war nur noch der DEGI Europa mit Auflagejahr 1972.

Traurige Wahrheit ist heute, daß selbst beim SEB ImmoInvest trotz seines beträchtlichen Alters die Abwicklungsphase am Ende länger gedauert haben wird als die aktive Schaffenszeit. Bei den jüngeren Fonds kommt die Dauer der Abwicklungsphase sogar locker auf mehr als das Doppelte der aktiven Schaffenszeit.



## Gewinn- und Verlustrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	EUR	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		0,00	88,24
2. sonstige betriebliche Erträge		539.007,67	88.445,91
3. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	74.415,76		72.660,00
b) soziale Abgaben	5.462,63		5.685,20
		79.878,39	78.345,20
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		376.639,88	89.993,26
5. Erträge aus Beteiligungen	218.479,65		213.400,64
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	280.470,41		302.391,11
		-61.990,76	-88.990,47
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-36.174,15
8. Ergebnis nach Steuern		20.498,64	-132.620,63
9. sonstige Steuern		7.632,58	80.451,20
10. Jahresüberschuss (i. V. Jahresfehlbetrag)		12.866,06	-213.071,83
11. Gewinnvortrag		662.722,24	1.631.794,07
Ertrag aus Kapitalherabsetzung		1.512.000,00	0,00
Aufwand aus Kapitalrückzahlung		1.512.000,00	0,00
12. Bilanzgewinn		675.588,30	1.418.722,24

Auf unserer Internet-Seite [www.CSrealwerte.de](http://www.CSrealwerte.de) informieren wir in der Rubrik „Neuigkeiten“ tagesaktuell über neue Entwicklungen in unseren Fonds und Wissenswertes rund um die Immobilienmärkte. Außerdem veröffentlichen wir hier bereits wenige Tage nach Monatsende die neueste Bestandsübersicht. Immer mal wieder reinschauen lohnt sich auf jeden Fall.

## Anhang

Die Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem Schema für große Kapitalgesellschaften (§§ 266, 275 HGB).

Bei der Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) angewendet worden.

Die Gesellschaft hat von den größenabhängigen Erleichterungen als Kleinstkapitalgesellschaft i.S.v. § 267 a Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung erkennbarer Risiken bewertet und im wesentlichen zum Nennwert angesetzt.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 100.800,00 € und ist zum Nennbetrag bewertet. Es ist eingeteilt in 12.600 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der für den 26. August 2022 angesetzten ordentlichen Hauptversammlung der CS Realwerte AG vorschlagen, den Bilanzgewinn von 675.588,30 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für Ertragsteuern bestehen keine Rückstellungen.

Die sonstigen Rückstellungen decken sowohl die erkennbaren Risiken als auch die ungewissen Verpflichtungen und wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert.

Unter den sonstigen Rückstellungen werden ausgewiesen

Kosten für Abschlusserstellung und Steuerberatung 2021 .....	T€	4,5
Kosten für die Hauptversammlung .....	T€	4,0
Kosten für Archivierung .....	T€	15,6

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben sämtlich eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### Sonstige Angaben

*Zu Mitgliedern des Aufsichtsrates sind bestellt*

- Dipl.-Kfm. Achim Gröger, Schellerten (Vorsitzender)  
Unternehmensberater
- Michael Weingarten, Itzehoe (stellvertretender Vorsitzender)  
Bankkaufmann
- Dipl.-Oec. Manuela Benecke, Erkerode  
wissenschaftliche Mitarbeiterin

*Als Vorstand ist bestellt*

- Jörg Benecke, Bankkaufmann, Erkerode

Die Gesamtvorstandsbezüge betragen im Geschäftsjahr 71.039,35 €. Die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2021 betrug gemäß Beschluß der Hauptversammlung vom 27. August 2021 9.100,00 €.

Wolfenbüttel, den 1. März 2022

CS Realwerte Aktiengesellschaft  
Der Vorstand

Jörg Benecke

### **Ergebnis der Arbeiten und Bescheinigung**

Nach dem Abschluss des Erstellungsauftrags erteilen wir der CS Realwerte Aktiengesellschaft, Wolfenbüttel, für den als Anlage 1 und 2 beigefügten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 folgende Bescheinigung:

Bescheinigung des Wirtschaftsprüfers über die Erstellung:

An die CS Realwerte Aktiengesellschaft

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung - der CS Realwerte Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und der ergänzenden Bestimmungen der Satzung unter Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die uns vorgelegten Belege, Bücher und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung unter Inanspruchnahme der Erleichterung für Kleinstkapitalgesellschaften gemäß § 264 Abs. 1 Satz 5 HGB liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung des IDW Standards: Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen (IDW S 7) durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der vorstehende Bericht über die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 (Bilanzsumme 33.364.409,91 EUR; Jahresüberschuss 12.866,06 EUR) der CS Realwerte Aktiengesellschaft haben wir in Übereinstimmung mit dem IDW Standard „Grundsätze für die Erstellung von Jahresabschlüssen“ (IDW S 7) erstattet.

Braunschweig, den 1. März 2022

**PKF Fasselt Partnerschaft mbB**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
**Rechtsanwälte**

Johannes  
Wirtschaftsprüferin

Troch  
Wirtschaftsprüferin

## Entwicklung wichtiger Kennzahlen 2014 – 2021

(Angaben in TEUR)

<b>Bilanz</b>		<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Fondsanteile	Buchwert	3.121	13.830	22.862	26.463	27.750	33.147	33.228	30.663
	Kurswert	3.260	14.219	23.827	26.135	30.191	31.191	30.484	29.829
	Stille Reserven/Lasten	139	389	965	-328	2.441	-1.956	-2.744	-834
Übrige Vermögensgegenstände		15	58	51	236	1.174	4.721	1.702	2.699
<b>Bilanzsumme</b>		<b>15</b>	<b>13.888</b>	<b>22.913</b>	<b>26.699</b>	<b>28.924</b>	<b>37.868</b>	<b>34.930</b>	<b>33.364</b>
Eigenkapital	Grundkapital	256	848	1.075	1.280	1.280	1.613	1.613	101
	Verbindlichkeiten aus Kapitalherabsetzung								1.512
	Rücklagen		3.314	4.676	6.050	6.434	9.191	9.191	9.191
	Bilanzgewinn	768	774	1.227	2.226	2.823	2.577	1.419	675
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.024</b>	<b>4.936</b>	<b>6.978</b>	<b>9.556</b>	<b>10.537</b>	<b>13.381</b>	<b>12.223</b>	<b>11.479</b>
Rückstellungen		36	23	25	242	248	158	33	24
Bankverbindlichkeiten		2.067	8.902	14.982	16.747	17.508	23.320	21.727	20.341
Übrige Verbindlichkeiten		9	27	929	154	631	1.009	946	1.520
<b>Ertragsrechnung</b>		<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Ertragsausschüttungen Investmentfonds		198	309	4.997	6.910	2	460	275	218
realisierte Kursgewinne		352	76	608	1.132	87	1.453	26	4
realisierte Kursverluste		-84	-6	-939	-2	-485	-190		-291
Abschreibungen/Wertaufholungen Finanzanlagen					-2.846	-5.021	2.581		533
realisiertes Kapitalanlageergebnis		466	379	1.820	3.019	2.185	1.723	301	464
Veränderung der stillen Reserven/Lasten		139	-2.871	576	-1.293	2.769	-4.397	-788	1.910
<b>gesamtes Kapitalanlageergebnis</b>		<b>605</b>	<b>-2.492</b>	<b>2.396</b>	<b>1.726</b>	<b>4.954</b>	<b>-2.674</b>	<b>-487</b>	<b>2.374</b>
Personalaufwand		-28	-28	-53	-99	-121	-104	-78	-80
übrige betriebliche Aufwendungen		-56	-213	-255	-226	-239	-301	-90	-85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-15	-125	-270	-313	-302	-344	-302	-280
Ergebnis der gewöhl. Geschäftstätigkeit		367	13	1.242	2.381	1.523	974	-96	20
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-35	-6	-491	-653	208	-180	-36	-
Sonstige Steuern								-81	-7
<b>Jahresüberschuß / Jahresfehlbetrag</b>		<b>332</b>	<b>7</b>	<b>751</b>	<b>1.728</b>	<b>1.731</b>	<b>794</b>	<b>-213</b>	<b>13</b>
Dividendensumme			262	630	750	1.000	945	756	756
<b>Dividende pro Aktie</b>			<b>60,00</b>	<b>75,00</b>	<b>75,00</b>	<b>100,00</b>	<b>75,00</b>	<b>60,00</b>	<b>60,00</b>