

GESCHÄFTSBERICHT 2007



RCM Beteiligungs AG ■ ■ ■



Beteiligungs AG

## Zielsetzungen für das Geschäftsjahr 2008 im Konzern der RCM Beteiligungs AG

Stand per März 2008:	
Beurkundetes Investitionsvolumen (nach Kosten für Anschaffung und Sanierung)	> 60 Mio. Euro
Beurkundeter Investitionsbestand per 31.12.2008	> 100.000 m <sup>2</sup> Fläche
Mietrendite p.a. bezogen auf die Jahresnetto-Sollkaltmiete	ca. 10 %
Einstand pro m <sup>2</sup> Fläche (inkl. ggf. notwendiger Sanierungsmaßnahmen)	600 Euro
Durchschnittlicher monatlicher Mietertrag pro m <sup>2</sup>	5 Euro

Die gemachten Angaben entstammen der Unternehmensplanung für den Konzern der RCM Beteiligungs AG. Trotz sorgfältiger Planung kann eine Gewähr für das Eintreffen der Planzahlen bzw. das Eintreffen der den Planzahlen zugrunde liegenden Annahmen nicht übernommen werden.

## Auszug aus dem Mietspiegel Dresden für das Jahr 2008

Wohnungen in guter Ausstattung, Größe 51 – 75 m <sup>2</sup>				
in EUR	bis 1918	1919 – 1945	1946 – 1990	nach 1990
mittlere Lage	4,53 – 5,90	4,73 – 5,74	3,44 – 4,89	keine Angabe
(Mittelwert)	(5,19)	(5,20)	(4,21)	
gute Lage	4,78 – 6,22	4,45 – 6,30	3,44 – 4,89	keine Angabe
(Mittelwert)	(5,49)	(5,36)	(4,21)	

Wohnungen in bester Ausstattung, Größe 51 – 75 m <sup>2</sup>				
in EUR	bis 1918	1919 – 1945	1946 – 1990	nach 1990
mittlere Lage	4,71 – 5,78	4,83 – 5,54	4,41 – 5,56	5,10 – 6,48
(Mittelwert)	(5,29)	(5,20)	(4,99)	(5,76)
gute Lage	5,20 – 6,35	4,89 – 6,08	4,69 – 5,60	5,34 – 6,67
(Mittelwert)	(5,72)	(5,40)	(5,14)	(6,11)

# INHALTSVERZEICHNIS

Brief an die Aktionäre . . . . .	Seite 4
Bericht des Aufsichtsrats . . . . .	Seite 6
Die Aktie der RCM Beteiligungs AG . . . . .	Seite 8
Das Geschäftskonzept der RCM Beteiligungs AG . . . . .	Seite 11
Die geschäftliche Entwicklung der RCM Beteiligungs AG . . . . .	Seite 14
Die Übernahme der SM Capital AG . . . . .	Seite 17
Platzierung einer 4%-Wandelanleihe 2007/2012 im Volumen von 20 Mio. Euro . . . . .	Seite 18
Freiwilliges Übernahmeangebot für die SM Wirtschaftsberatungs AG . . . . .	Seite 19
Gründung der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH . . . . .	Seite 21
Der Immobilienmarkt in Deutschland und in Sachsen . . . . .	Seite 22
Die US-Subprime-Krise . . . . .	Seite 28
Konzernlagebericht . . . . .	Seite 30
Bilanz . . . . .	Seite 55
Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	Seite 56
Konzern-Bilanz . . . . .	Seite 57
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung . . . . .	Seite 58
Konzern-Kapitalflussrechnung . . . . .	Seite 59
Konzern-Eigenkapitalpiegel . . . . .	Seite 60
Konzernanhang . . . . .	Seite 62
Bestätigungsvermerke des Wirtschaftsprüfers . . . . .	Seite 81



3

## BRIEF AN DIE AKTIONÄRE



Martin Schmitt  
Vorstandsvorsitzender



Reinhard Voss  
Vorstand

*Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,*

die RCM Beteiligungs AG hat im Geschäftsjahr 2007 den eingeschlagenen Wachstumspfad konsequent fortgesetzt. Aus den Anfängen unseres Immobilieninvestitionskonzeptes hat sich die RCM Beteiligungs AG zu einer kapitalstarken Aktiengesellschaft mit einer Börsenkapitalisierung von derzeit ca. 32 Mio. Euro entwickelt. Inzwischen bildet die RCM Beteiligungs AG einen Konzern mit der im Berichtsjahr mehrheitlich übernommenen SM Capital AG, einer im Immobilienbereich ebenfalls im Raum Dresden tätigen Gesellschaft.

Im Geschäftsbericht des Vorjahres schrieb der Vorstand der RCM Beteiligungs AG an dieser Stelle, dass die Gesellschaft neue Geschäfts- und Ertragsdimensionen erreicht habe. Im Geschäftsjahr 2007 ist es der RCM Beteiligungs AG gelungen, die schon sehr guten Ergebnisse des Vorjahres nochmals zu übertreffen. Als Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (nach IAS/IFRS) wurde zum 31.12.2007 im Konzern ein Gewinn von annähernd 7 Mio. Euro erwirtschaftet. Damit wurde das Vorjahreseinzelergebnis um mehr als 50 % übertroffen. Auch das Ergebnis pro Aktie, berechnet auf das durchschnittliche gewichtete Kapital, konnte weiter ausgebaut werden und erreichte 45 Cent pro Aktie nach 40 Cent pro Aktie im Vorjahr. Bedingt durch die aus den USA aufziehende Subprime-Krise, die sich in Deutschland bislang eher als Banken-Vertrauenskrise bemerkbar macht, konnte der Börsenkurs der Aktie der RCM Beteiligungs AG die bis dahin erfreuliche unterjährige Performance nicht durchhalten und schloss das Berichtsjahr bei EUR 3,12, nachdem der Kurs am 29.12.2006 ca. 7 % höher bei EUR 3,36 gelegen hatte. In einem sich deutlich verschlechternden Umfeld für Immobilienaktien hat sich die RCM Beteiligungs AG damit noch gut behauptet.

Die für das Geschäftsjahr 2007 ursprünglich vorgesehene Ausweitung des Immobilienportfolios wurde bewusst nicht mehr im vollem Umfang umgesetzt. Die Schatten, die die Subprime-Krise auf den heimischen Immobilienmarkt geworfen hat, hat die RCM Beteiligungs AG seit der zweiten Jahreshälfte 2007 zu einer etwas vorsichtigeren Investitionspolitik veranlasst. Aufgrund des im Jahr 2006 einsetzenden Preisanstiegs am Immobilienmarkt, der sich bis weit in das Jahr 2007 fortgesetzt hat, hat die RCM Beteiligungs AG die Investitionstätigkeit zur Erreichung des geplanten Endinvestitionsvolumens zeitlich gestreckt, da in einem sich zunehmend unsicher gestaltenden Umfeld nicht übermäßige Investitionen auf Höchstpreisniveau umgesetzt werden sollten. Inzwischen sind deutliche Preisberuhigungstendenzen spürbar, so dass sich die RCM Beteiligungs AG in ihrer vorsichtigeren Investitionspolitik bestätigt sieht. An dem bereits im Geschäftsjahr 2007 für den 31.12.2008 definierten Bestandsziel im Konzern von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> Fläche hält die RCM Beteiligungs AG fest. Die Erreichbarkeit der Bestandsziele der Gesellschaft hängt allerdings entscheidend von der weiteren Preis- und Umsatzentwicklung des Immobilienmarktes ab.

Die zwischenzeitlich erreichten Immobilienbestände der RCM Beteiligungs AG haben auch im Hinblick auf die veränderte Aktionärsstruktur der Gesellschaft Anpassungen hinsichtlich der personellen Ausstattung der Gesellschaft erforderlich gemacht. Zur Mitte des Geschäftsjahres 2007 wurden im Rahmen eines Teilbetriebsübergangs neun Angestellte von der SM Wirtschaftsberatungs AG zur Abdeckung der Arbeitsbereiche Vermietung, Verwaltung und Bau übernommen. Gleichzeitig wurde das Modell der Geschäftsbesorgung an diese neue Struktur angepasst.

Neuland hat die RCM Beteiligungs AG mit der von ihr im Juli 2007 im Volumen von 20 Mio. Euro begebenen Wandelanleihe betreten. Mit der so gewonnenen Liquidität hat die Gesellschaft eine auch kalkulatorisch gesicherte Grundlage für weiteres Unternehmenswachstum gewonnen. Darüber hinaus ergeben sich spürbare Kostentlastungen bei der Refinanzierung des wachsenden Immobilienportfolios. Eine der Auswirkungen der Subprime-Krise ist eine deutliche Zurückhaltung potenzieller



Geldgeber bei der Finanzierung von größeren Immobilienpaketen. Auch wenn Immobilienpakete mit einem Umfang von mehr als 50 Mio. Euro außerhalb des Tätigkeitsgebietes der RCM Beteiligungs AG liegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzierbarkeit von Immobilien generell erschwert wird. Insofern hat die RCM Beteiligungs AG mit der Emission der Wandelanleihe einen wichtigen Schritt zur Sicherung des Unternehmenswachstums gemacht. Allerdings hat die Platzierung dieser Wandelanleihe nach der Rechnungslegung HGB zu einer einmaligen außerordentlichen Kostenbelastung der Gesellschaft i.H.v. ca. TEUR 675 geführt. Gemeinsam mit den Kosten, die für das freiwillige Übernahmeangebot für die SM Wirtschaftsberatungs AG entstanden sind und den Belastungen, die sich aus der bilanziellen Behandlung der Wandelanleihe ergeben, hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2007 in der HGB-Bilanz zukunftsbezogene Aufwendungen von über einer Mio. Euro getragen.

Die RCM Beteiligungs AG ist im abgelaufenen Geschäftsjahr sozusagen „erwachsen“ geworden. Die Gesellschaft hat nicht zuletzt mit der gelungenen mehrheitlichen Übernahme der SM Capital AG, die mit deutlichen Ergebnisanteilen zu dem guten Konzernergebnis der RCM Beteiligungs AG beigetragen hat, die Größe und Ertragskraft erlangt, um von institutioneller Seite verstärkt wahrgenommen zu werden. Ein weiterer deutlicher Wachstumsschritt war mit der Abgabe eines freiwilligen Übernahmeangebotes für die SM Wirtschaftsberatungs AG geplant worden. Zum Bedauern von Vorstand und Aufsichtsrat war mit dem Übernahmeangebot von EUR 15,53 pro Aktie der SM Wirtschaftsberatungs AG die angestrebte qualifizierte Mehrheitsbeteiligung von mindestens 75 % an der SM Wirtschaftsberatungs AG jedoch nicht erreicht worden. Angesichts der positiven Ergebnis- und Geschäftsentwicklung der SM Wirtschaftsberatungs AG war von deren Aktionären offensichtlich ein höheres Angebot erwartet worden. Auch wenn durch diese Transaktion deutliche Synergieeffekte u. a. im Vertrieb, in An- und Verkauf sowie bei der Refinanzierung realisiert werden sollten, sahen Vorstand und Aufsichtsrat der RCM Beteiligungs AG insbesondere auch wegen des Kursrückgangs bei zahlreichen Aktien aus dem Immobiliensektor keine Notwendigkeit, zusätzliche Liquidität, die zum weiteren Ausbau der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft verwendet werden soll, für eine Übernahme der SM Wirtschaftsberatungs AG in Form eines erhöhten Angebotspreises zur Verfügung zu stellen. Die derzeitige Beteiligungsquote der RCM Beteiligungs AG an der SM Wirtschaftsberatungs AG lässt jedoch auch zukünftig alle strategischen Optionen hinsichtlich der SM Wirtschaftsberatungs AG offen.

Die RCM Beteiligungs AG erwartet im laufenden Geschäftsjahr eine sich beruhigende Preisentwicklung am heimischen Immobilienmarkt. Angesichts ihrer guten Liquiditätsausstattung sieht sich die Gesellschaft jedoch gut gerüstet, um in einer solchen Situation sich ergebende Investitionsmöglichkeiten auszunutzen. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass die für das laufende Geschäftsjahr ausgegebenen Investitionsziele im Konzern auch durch Akquisition von anderen im Immobilienmarkt tätigen Unternehmen erreicht werden können. Eines muss an dieser Stelle jedoch auch klar gesagt werden: Jegliche Anstrengungen der Gesellschaft zur Geschäfts- und Ertragsausweitung können durch nicht erwartete Entwicklungen, wie z. B. die anhaltenden Turbulenzen an den Kapitalmärkten, überlagert werden. Eine andere als die von uns erwartete Marktentwicklung, z. B. aufgrund von gesamtwirtschaftlichen oder auch politischen Entwicklungen, kann dazu führen, dass die Ziele der Gesellschaft, wie sie im vorliegenden Geschäftsbericht beschrieben werden, nicht bzw. nicht in vollem Umfang realisiert werden können. Das Erreichen der Umsatz- und Immobilienbestandsziele der Gesellschaft ist unabdingbare Voraussetzung für das Erreichen unserer Ertragsziele.

Die RCM Beteiligungs AG hat zukünftig noch viel vor. Wir freuen uns darauf, dass Sie die RCM Beteiligungs AG auch in diesem Jahr als Aktionär oder auch als Geschäftspartner bei dem weiteren Ausbau der Gesellschaft interessiert begleiten werden.

Der Dank des Vorstands für die im vergangenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit gilt sowohl den Mitarbeitern der SM Wirtschaftsberatungs AG, die die Geschäftstätigkeit in der RCM Beteiligungs AG im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages wahrgenommen haben, als auch den Mitarbeitern der RCM Beteiligungs AG, die mit außerordentlichem Engagement und ihrem hohen Einsatz für die RCM Beteiligungs AG tätig waren. Ebenso dankt der Vorstand allen Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern für ihre bisherige und zukünftige Unterstützung der RCM Beteiligungs AG.

Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss

## BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Wolfgang Rück  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

*Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,*

der Aufsichtsrat der RCM Beteiligungs AG hat die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 umfassend begleitet. Dazu fanden im Berichtsjahr sechs Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben. Der Aufsichtsratsvorsitzende hat darüber hinaus diverse weitere informelle Gespräche mit dem Vorstand teilweise persönlich, teils per Telefon geführt. Alle Geschäfte und Maßnahmen, die nach Gesetz oder Satzung der Genehmigung durch den Aufsichtsrat bedürfen, sind mit dem Vorstand besprochen und vom Aufsichtsrat genehmigt worden.



Gerrit Keller  
(Aufsichtsrat)

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat vor allem über die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage des Unternehmens sowie der Konzerntochtergesellschaft SM Capital AG unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls detailliert über die Immobilienan- und -verkäufe informieren lassen und hat diesen nach jeweiligen lebhaften Beratungen zugestimmt. Der Aufsichtsrat hat mit dem Vorstand die Investitionsstrategie der Gesellschaft intensiv diskutiert. Neben der Steuerung der Immobilieninvestitionen, die im Jahresverlauf aufgrund der Marktsituation einvernehmlich etwas verhaltener als ursprünglich geplant umgesetzt wurden, bildeten vor allem die strategischen Optionen zum Ausbau der Beteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG sowie hierzu mögliche Alternativen einen Schwerpunkt der Beratungen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat die Gründe zur Abgabe eines freiwilligen Übernahmeangebotes für die SM Wirtschaftsberatungs AG detailliert dargelegt. Dieser hat nach Beratung mit dem Vorstand der Abgabe eines freiwilligen Übernahmeangebotes einstimmig zugestimmt. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat anschließend zeitnah über die Entwicklung des Übernahmeangebotes informiert. Intensiv haben Aufsichtsrat und Vorstand über eine mögliche Erhöhung des Angebotspreises beraten, um auf diese Weise die angestrebte Beteiligungsschwelle zu erreichen, nachdem absehbar wurde, dass die Annahmquote auf niedrigem Niveau verbleibt. Nach Abwägung aller Aspekte haben Aufsichtsrat und Vorstand jedoch übereinstimmend beschlossen, eine Erhöhung des Angebotspreises aus wirtschaftlichen Gründen im Hinblick auf die herrschende Situation an den Kapitalmärkten, vor allem zur Vermeidung eines erhöhten Liquiditätsabflusses der Gesellschaft, nicht vorzunehmen.



Thorsten Mattis  
(Aufsichtsrat)

Einstimmig hat der Aufsichtsrat den im Berichtsjahr vom Vorstand beschlossenen Kapitalmaßnahmen zugestimmt. Dabei hat der Vorstand dem Aufsichtsrat die geplanten Vorhaben zur zweimaligen Erhöhung des Grundkapitals gegen Sacheinlage zum Zweck der Akquisition

der SM Capital AG sowie zum teilweisen Aufbau der Beteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG ausführlich dargestellt. Der Aufsichtsrat hat diesen Beschlüssen nach eigener Prüfung der entsprechenden Gutachten einstimmig Zustimmung erteilt. Auch über den im Berichtsjahr erfolgten Beschluss zur Begebung einer Wandelanleihe hat der Vorstand den Aufsichtsrat umfänglich informiert, woraufhin der Aufsichtsrat diesem Beschluss einstimmig zugestimmt hat.

Im Rahmen der längerfristigen Unternehmensplanung hat der Vorstand den Aufsichtsrat darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Aufbau eines eigenen Mitarbeiterstabes in der RCM Beteiligungs AG unumgänglich wird, um das Unternehmenswachstum abzusichern. Der Aufsichtsrat hat hierüber intensiv mit dem Vorstand beraten und hat diesem Vorhaben sodann einstimmig zugestimmt.



Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auch über den geplanten Aufbau einer Hausverwaltungsgesellschaft in Form einer GmbH informiert und hat dabei die dieser Absicht zugrunde liegenden Gründe erläutert. Der Aufsichtsrat hat diesem Vorhaben ebenfalls einstimmig Zustimmung erteilt.

Als Prüfungsschwerpunkte der Jahresabschlussprüfung wurden u. a. Ansatz und Bewertung der Immobilien des Umlaufvermögens sowie der Wertpapiere des Anlage- und Umlaufvermögens, Ansatz und Bewertung der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen, Ansatz und Dotierung der sonstigen Rückstellungen sowie Ansatz und Bewertung der Wandelschuldverschreibung gewählt.

Der Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie der Lage- und Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs AG wurden durch den von der ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2007 gewählten Abschlussprüfer, die BW Revision Jakobus & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Holzmaden, geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat hat sich während der bilanzfeststellenden Aufsichtsratssitzung am 6. März 2008 intensiv mit den Jahresabschlussunterlagen beschäftigt und hat diese in Anwesenheit des Abschlussprüfers detailliert erörtert. Der Aufsichtsrat schließt sich nach eigener Prüfung dem Prüfungsergebnis des Abschlussprüfers an und billigt einstimmig den vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2007 aufgestellten Jahresabschluss und Konzernabschluss.

Gemäß § 172 AktG ist der Jahresabschluss der Gesellschaft damit festgestellt. Hinsichtlich der Verwendung des Bilanzergebnisses schließt sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an.

Um die Anforderungen eines wachsenden Unternehmens auch zukünftig abdecken zu können, hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft in seiner Sitzung vom 23. März 2007 beschlossen, Herrn Reinhard Voss zum weiteren alleinvertretungsberechtigten Vorstandsmitglied zu bestellen.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung vom 25. Juli 2007 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand der Gesellschaft gemeinsam beschlossen, der Hauptversammlung der RCM Beteiligungs AG vorzuschlagen, die jährliche Aufsichtsratsvergütung für das einfache Aufsichtsratsmitglied von derzeit EUR 1.500,00 für das einfache Aufsichtsratsmitglied auf EUR 5.000,00 zu erhöhen. Mit dieser maßvollen Erhöhung der Aufsichtsratsvergütung auf ein im Durchschnitt der börsennotierten Aktiengesellschaften immer noch eher unterdurchschnittliches Niveau will die Gesellschaft den aufgrund des Unternehmenswachstums erhöhten Anforderungen an das einzelne Aufsichtsratsmitglied Rechnung tragen. Der Aufsichtsrat bittet daher die Aktionäre um Zustimmung zu diesem Vorschlag.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der Gesellschaft sowie allen Mitarbeitern der SM Wirtschaftsberatungs AG, die Geschäfte der RCM Beteiligungs AG auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages abgewickelt haben, für ihren großen Einsatz und die von ihnen geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat

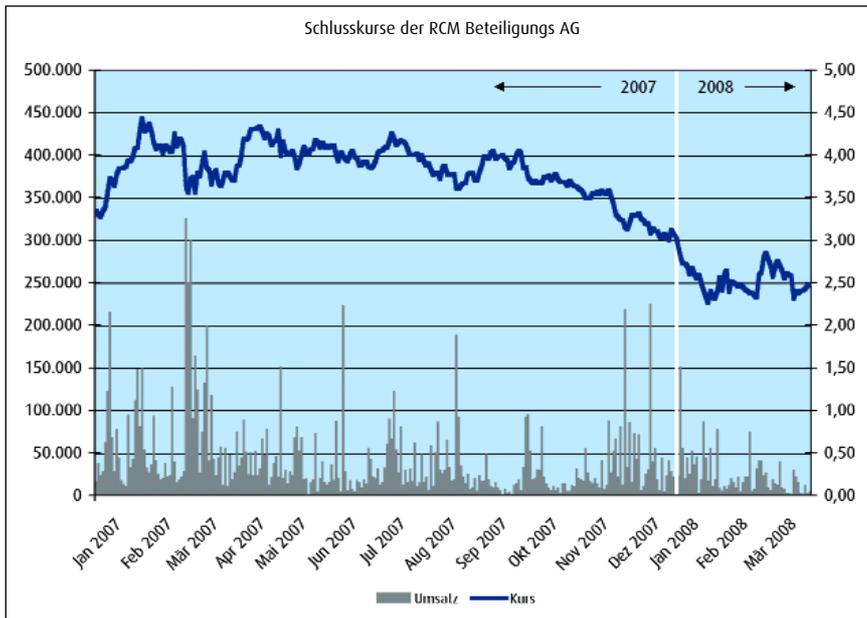
Wolfgang Rück  
Aufsichtsratsvorsitzender



## DIE AKTIE DER RCM BETEILIGUNGS AG IM GESCHÄFTSJAHR 2007

### Die Aktie der RCM Beteiligungs AG (alle Kurs- und Umsatzangaben für das elektronische Handelssystem Xetra):

Kenn-Nr.:	511 720
ISIN:	DE0005117204
Börsenplätze:	Xetra, Frankfurt, Stuttgart, München, Hamburg, Berlin (OpenMarket)
Kursentwicklung im Jahr 2006:	Kurs zu Jahresbeginn: EUR 1,30
	Jahreshöchstkurs am 18.12.2006: EUR 3,46
	Jahrestiefstkurs am 05.01.2006: EUR 1,25
	Jahresschlusskurs: EUR 3,36
	Im Gesamtjahr 2006: + 166 %
Kursentwicklung im Jahr 2007:	Kurs zu Jahresbeginn: EUR 3,36
	Jahreshöchstkurs am 30.01.2007: EUR 4,46
	Jahrestiefstkurs am 12.12.2007: EUR 3,00
	Jahresschlusskurs: EUR 3,12
	Im Gesamtjahr 2007: -7 %
Gesamtumsatz auf Xetra im Jahr 2007:	10.803.200 (Vorjahr 10.559.500)
Durchschnittlicher Umsatz an Umsatztagen auf Xetra im Jahr 2007:	ca. 43.200 (Vorjahr 41.900)
Marktkapitalisierung am 28.12.2007:	TEUR 43.212 (Vorjahr TEUR 31.090)





## **Jahreshoch bereits im Januar erreicht**

Zügig konnte die Aktie der RCM Beteiligungs AG im Januar 2007 an die beeindruckende Kursperformance des Jahres 2006 anschließen und erreichte nach einem steilen Anstieg am 30.01.2007 den Jahreshöchststand von EUR 4,46. Damit endete ein ungefähr 15 Monate andauernder und nur von kurzen Konsolidierungsphasen unterbrochener Kursanstieg. Der Aktienkurs der Gesellschaft honorierte das weitere zügige Unternehmenswachstum, das u. a. durch die Konzernbildung nach der erfolgreichen Mehrheitsübernahme der SM Capital AG, einer Immobiliengesellschaft mit ähnlichem Geschäftsmodell, die zu ca. 80 % im Großraum Dresden investiert, realisiert werden konnte. Sowohl Substanz als auch Ertragskraft der Gesellschaft waren mit dieser Akquisition weiter gesteigert worden.

## **Kursrutsch im Februar nach Einbruch an der Börse in Shanghai wird rasch aufgeholt**

Es schloss sich eine für einen derartigen Kursanstieg übliche Phase der Kurskonsolidierung an, die bis in den November andauerte und in deren Verlauf der Kurs der Aktie zwischen EUR 3,40 und EUR 4,40 schwankte. Ein an der Börse in Shanghai Ende Februar ausgelöster Kurssturz, in dessen Folge die Aktienkurse weltweit unter Druck gerieten, ließ den Aktienkurs der Gesellschaft innerhalb von zwei Tagen zwar um ca. 13 % fallen, aber nur wenige Tage später war dieser Kursrutsch jedoch schon wieder ausgegült. Dabei stützten Meldungen über die Geschäftszahlen des Jahres 2006, das mit dem bis dahin besten Ergebnis der Firmengeschichte abgeschlossen worden war, den Kurs nachhaltig. Auch die im Jahresverlauf vorgelegten Quartalsergebnisse sowie weitere positive Unternehmensnachrichten wie die Platzierung einer 4%-Wandelanleihe im Volumen von 20 Mio. Euro sowie die Abgabe des freiwilligen Übernahmeangebotes für die SM Wirtschaftsberatungs AG sorgten für Umsatz und Kurs belebende Nachfrageschübe.



## **Zunehmende Sorgen um die Subprime-Krise bringen im Jahresverlauf den gesamten Immobiliensektor an der Börse unter Druck**

Den ersten Belastungen der in den USA ausgelösten Subprime-Krise hatte der Aktienkurs der RCM Beteiligungs AG innerhalb dieser Bandbreite im Herbst noch widerstehen können, ehe auf den Immobilienmarkt zunehmend negativ ausstrahlende Meldungen den Kurs der Aktie im November 2007 unter die wichtige Unterstützungslinie von EUR 3,40 drückten. Unsicherheiten über Risiken hinsichtlich der Bewertung von Immobilien sowie die künftige Finanzierbarkeit von Immobilienpaketen führten zu einem erheblichen Abgabedruck bei Immobilientiteln. Die Investoren machten sich in diesem Zusammenhang ebenso Sorgen um die Finanzierung künftigen Wachstums von Immobiliengesellschaften wie um die Bewertung der bereits im Bestand befindlichen Immobilien. Wie es an der Börse häufig bei branchenweiten Bewegungen der Fall ist, unterblieb dabei eine Differenzierung der einzelnen Gesellschaften. Die Aktie der RCM Beteiligungs AG notierte zum Jahresschluss in einer engen Range zwischen EUR 3,00 und EUR 3,20. Die Jahresschlussnotiz lag bei EUR 3,12, womit die Aktie im Jahresverlauf ca. 7 % verloren hatte. Damit hatte die Aktie der RCM Beteiligungs AG im Jahresschlusskursvergleich immer noch deutlich besser abgeschnitten als der Durchschnitt der gesamten Immobilienbranche.

## **EPRA – Immobilienindex fällt im Jahresverlauf um mehr als 35 %**

Die Entwicklung des EPRA-Index, einem breitgefassten europäischen Immobilien-Index der European Public Real Estate Association, zeigt das Dilemma der Immobilienaktien im Jahr 2007. Nachdem der Index noch zu Beginn des Jahres 2007 bei ca. 3.020 Punkten stand und kurze Zeit später sein historisches Hoch bei 3.195 Punkten markiert hatte, rutsche er im Dezember erstmals im Jahr 2007 sogar unter die Marke von 2.000 Punkten und erreichte am 20.12.2007 mit 1.890 Punkten einen Jahrestiefstand. Damit war der Index im Jahresverlauf mehr als 35 % gefallen. Die Talfahrt setzte sich zu Beginn des Jahres 2008 fort, am 22.01.2008 erreichte der Index mit 1.757 Punkten einen neuen Tiefstand.



## Neue Sorgen um Investmenthäuser belasten auch im Jahr 2008 die Kapitalmärkte

Auch im laufenden Geschäftsjahr bestimmt die Nachrichtenlage um die Hypothekenkrise in den USA die Kapitalmärkte. Verschiedene namhafte Investmenthäuser in den USA aber auch in Europa mussten mit Finanzspritzen im Mrd.-Bereich gestützt werden. In Deutschland ist diese Krise vor allem mit dem Namen der IKB Deutsche Industriebank AG verbunden, wobei jedoch auch viele andere Institute Abschreibungen in bis dahin nicht gekannten Dimensionen mitteilen mussten. Obwohl diese Krise in Deutschland bislang kaum auf die Entwicklung der Immobilienpreise durchgeschlagen hat, sondern sich vielmehr als Bankenvertrauenskrise herauskristallisiert (die für einen funktionierenden Geldmarkt wichtigen Ausleihungen unter Banken sind im laufenden Geschäftsjahr in Deutschland teilweise nahezu zum Erliegen gekommen), wirkt sich diese Entwicklung nach wie vor auf die Immobilienaktien in Form anhaltender Sorgen um die Finanzierbarkeit von Immobilien aus. Immobilienaktien müssen daher im laufenden Geschäftsjahr immer wieder Rückschläge verkraften, von denen auch die Aktie der RCM Beteiligungs AG nicht verschont blieb. Der Kurs der Aktie fiel im Zuge dieser Entwicklungen im Januar des Jahres 2008 bis auf EUR 2,25. Im Februar setzte dann eine scharfe Gegenbewegung ein, die den Kurs der Aktie der RCM Beteiligungs AG in wenigen Tagen wieder auf Kurse von über EUR 2,80 trieb. Neue Sorgen um die fünftgrößte US-amerikanische Investmentbank Bear Stearns, deren Liquiditätsprobleme eine mehrere Mrd. US \$ umfassende Finanzspritze der FED sowie der zweitgrößten US-amerikanischen Bank JP Morgan Chase & Co. notwendig machten, führten dann jedoch zu einem erneuten Kursrückgang, der den Kurs der Aktie bei niedrigen Umsätzen wieder in den Bereich von EUR 2,30 führte.

## Marktentwicklung bietet Chancen vor allem für liquiditätsstarke Gesellschaften

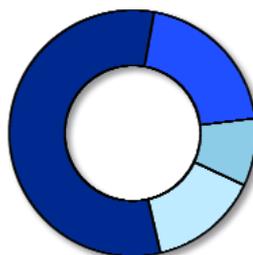
Dass die aktuelle Marktentwicklung auch Chancen beinhaltet, zeigen mehrere teilweise auch heftige Kursanstiege in den Kapitalmärkten, die sich zumeist in der Folge von Zinsentscheidungen der Notenbanken vollziehen und oftmals mit einer deutlichen Liquiditätszufuhr gepaart sind. Neben der Entwicklung der Immobilienpreise bleibt damit die Finanzierungsseite ein entscheidendes Kriterium für die Entwicklung von Immobilienaktien und damit auch für die Entwicklung der Aktie der RCM Beteiligungs AG. Die RCM Beteiligungs AG verfügt insbesondere aufgrund der im Berichtsjahr im Volumen von 20 Mio. Euro emittierten Wandelanleihe über eine Liquiditätsausstattung, die es ihr ermöglicht, sich kurzfristig ergebende Investitionschancen konsequent zu nutzen. Sich abzeichnende Preisberuhigungen am heimischen Immobilienmarkt können derartige Investitionschancen bieten. Sinkende Zinsen können darüber hinaus die weiteren Finanzierungskosten entlasten und denjenigen Immobilien, die eine überdurchschnittliche Mietrendite abwerfen, zu erhöhter Attraktivität verhelfen. Die RCM Beteiligungs AG sieht sich daher auch in einem zur Zeit schwierigeren Marktumfeld für die zukünftigen Herausforderungen gut gerüstet. Die Gesellschaft hält daher an ihren schon im Jahr 2007 definierten Unternehmenszielen für das Geschäftsjahr 2008, die darauf basieren, dass im Konzern der Gesellschaft zum Jahresende 2008 ein beurkundetes Flächenvolumen von über 100.000 m<sup>2</sup> erreicht wird, unverändert fest.

### Grundkapitalentwicklung der RCM Beteiligungs AG

Gründung im Jahr 1999	EUR 7.500.000,00
Barkapitalerhöhung im April 2006 um EUR 725.000,00 auf	EUR 8.225.000,00
Barkapitalerhöhung im September 2006 um EUR 1.028.125,00 auf	EUR 9.253.125,00
Sachkapitalerhöhung im April 2007 um EUR 2.646.875,00 auf	EUR 11.900.000,00
Sachkapitalerhöhung im August 2007 um EUR 1.950.000,00 auf	EUR 13.850.000,00

### Aktionärsstruktur zum 31.12.2007

(soweit der Gesellschaft bekannt und bei Zutreffen von der Gesellschaft bekannten Informationen)



■ Streubesitz	56,5%
■ Inländische institutionelle Anleger	20,4%
■ Inländische Investmentfonds	8,7%
■ Ausländische institutionelle Anleger	14,4%



## DAS GESCHÄFTSKONZEPT DER RCM BETEILIGUNGS AG

Die RCM Beteiligungs AG hat sich im Immobilienmarkt für ein im ersten Moment sehr einfach klingendes Geschäftsmodell entschieden. „Markteintritt zu günstigen Markteintrittsbedingungen“, eine scheinbare Floskel, jedoch um vieles leichter gesagt als realisiert. Das Geschäftskonzept der Gesellschaft basiert auf der Idee, Immobilien gezielt aus Verwertungs- und sonstigen Sondersituationen in den Bestand zu nehmen. Dadurch sollen die Immobilien zu Preisen spürbar unter den aktuellen Verkehrswerten erworben werden. Häufig stehen diese Immobilien bei dem Erwerb und damit zu Beginn ihres Weges in der Wertschöpfungskette der RCM Beteiligungs AG noch unter Zwangsverwaltung. Nun müssen zielgerichtet Verbesserungen an der Substanz bzw. Maßnahmen zur Optimierung und/oder Stabilisierung der Mieterstruktur der Immobilie vorgenommen werden. Derartige Verbesserungen sind unabdingbare Voraussetzung dafür, dass ein Objekt zu einem späteren Zeitpunkt nach Durchlaufen der gesamten Wertschöpfungskette der Gesellschaft erfolgreich an den Immobilienmarkt zurückgegeben werden kann.



Mit dem Geschäftsmodell der RCM Beteiligungs AG werden eine ganze Reihe von Vorteilen gebündelt:

- » Die Investition in Immobilienobjekte in ausgesuchten Wohnlagen mit dem besonderen Schwerpunkt Dresden gewährleistet die Erzielung überdurchschnittlich hoher Mietrenditen auf Basis der Jahresnetto-Sollkaltmieten von im Durchschnitt ca. 9–10 % p. a. nach Erwerbsnebenkosten, bezogen auf den Kaufpreis unter Einbeziehung der bereits beim Ankauf eingeschätzten Aufwendungen für Maßnahmen zur Beseitigung eines ggf. vorhandenen Instandhaltungsrückstaus.
- » Der Erwerb der Objekte aus Zwangsversteigerungen oder sonstigen wirtschaftlichen Sondersituationen ermöglicht das Legen von Bewertungsreserven bereits beim Ankauf der Objekte durch Erwerb zu Preisen, die spürbar unter den aktuellen Verkehrswerten (nach Ertragswertverfahren) der Objekte liegen.
- » Sicherung hoher Eigenkapitalrenditen sowie eines möglichst hohen Investitionsvolumens durch Fremdfinanzierung der Bestandsobjekte bei möglichst niedriger Eigenkapitalbindung.

Die ursprünglich auf den Großraum Dresden ausgerichtete Investitionstätigkeit der Gesellschaft wurde inzwischen auf weitere interessante Standorte in Sachsen ausgedehnt. Im Rahmen der Ankaufsanalyse werden neben den Makro- und Mikrolagen der in Frage kommenden Standorte vor allem die Entwicklungsmöglichkeiten des einzelnen Objektes geprüft. Diese werden dann in Relation zu dem Kaufpreis der Immobilie, jeweils natürlich unter Einbeziehung der weiteren voraussichtlichen Aufwendungen für die geplante Substanzverbesserungen der zu prüfenden Immobilie, gesetzt.



Detaillierte statistische Erhebungen sind unumgänglich zur Beurteilung der Entwicklungschancen einer Immobilie. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftvergleiche, aber auch Struktur von Gewerbeansiedlungen und nicht zuletzt die Finanzierbarkeit einer Immobilie sind nur einige von vielen Parametern, die die RCM Beteiligungs AG auswertet, bevor eine Kaufentscheidung getroffen wird.

Während der Bestandsphase einer Immobilie soll die Gesellschaft an den von ihr ausgewählten Investitionsstandorten von einer überdurchschnittlichen Mietrendite p.a. profitieren. Liegt diese im Bundesdurchschnitt bei nur ca. 5% p.a., so kann die RCM Beteiligungs AG Mietrenditen von ca. 9–10% p.a., bezogen auf die Jahresnetto-Sollkaltmiete und unter Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten und Kosten, die für die Sanierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen bereits beim Einkauf veranschlagt worden sind, erzielen. Dabei wird bei in Sanierung befindlichen Objekten die nach Abschluss der Sanierungsarbeiten voraussichtlich erzielbare Kaltmiete in die Kalkulation einbezogen.

Nachdem die Immobilien die bereits erwähnte Wertschöpfungskette in der RCM Beteiligungs AG weitest möglich durchlaufen haben, werden diese, sofern die Marktumfeldbedingungen es zulassen, wieder an den Immobilienmarkt zurückgegeben. Die zunehmende Größe der Gesellschaft verbessert dabei deutlich die Vertriebsmöglichkeiten für die zum Verkauf vorgesehenen Immobilien. Die RCM Beteiligungs AG hat es sich zur Aufgabe gemacht, möglichen Investoren, die Immobilien in Sachsen erwerben wollen, optimal an die Bedürfnisse des Investors angepasste Immobilienpakete anzubieten. Nicht zuletzt aus diesem Grund sucht die RCM Beteiligungs AG weiterhin nach Wegen, mit ihrer Geschäftstätigkeit als auf Sachsen spezialisierte Immobiliengesellschaft alle interessanten Standorte in Sachsen in ihr Portfolio zu integrieren.

#### Das Objekt „Gostritzer Straße 16“ vor und nach der Sanierung durch die RCM Beteiligungs AG





Das Wertsteigerungspotenzial entlang der Wertschöpfungskette innerhalb der RCM Beteiligungs AG lässt sich an der Leerstands-entwicklung der von der RCM Beteiligungs AG im Konzern im Bestand gehaltenen Objekte sehr gut verdeutlichen.

Die im Geschäftsjahr 2007 in den Bestand genommenen Objekte weisen aufgrund ihrer noch vorhandenen strukturellen Mängel eine recht hohe Leerstandsquote von 27% auf. Hierin eingeschlossen sind auch solche Flächen, die aufgrund von durchzuführenden Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten derzeit nicht vermietbar sind. Es handelt sich in diesen Fällen also um Objekte, die noch ganz am Beginn der Wertschöpfungskette der Gesellschaft stehen.



Foto: DWI / Dittrich

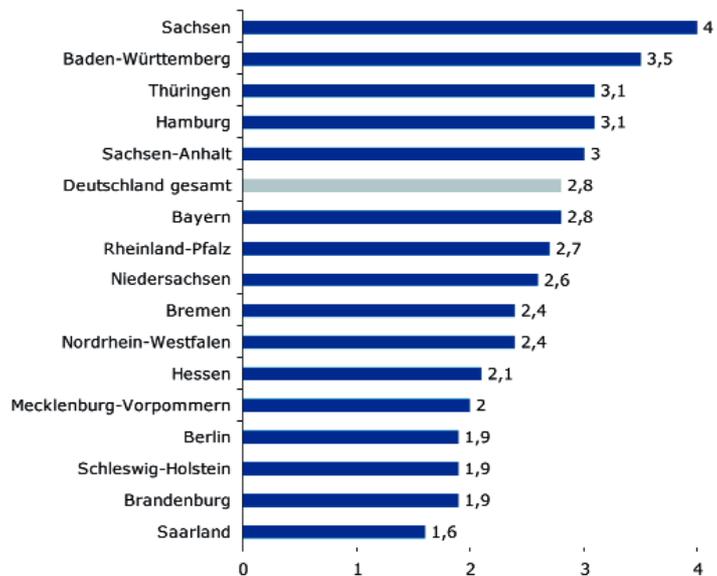
Für die Flächen, die sich bereits seit dem Jahr 2006 im Konzern-Bestand der Gesellschaft befinden und die vermietbar sind bzw. zwischenzeitlich in einen vermietfähigen Zustand gebracht wurden, ist es gelungen, die Leerstandsquote auf einen Wert von ca. 12% zu drücken. Damit wurde in diesen Beständen bereits nach einem Jahr ein für die Investitionsregion durchschnittlicher Wert erreicht, der weiter verbessert werden soll. Diese Objekte haben die Wertschöpfungskette innerhalb der Gesellschaft bereits zu einem großen Teil durchlaufen. Sie sind nunmehr strukturell und in ihrer Gebäudesubstanz in einem Zustand, der die Rückführung in den örtlichen Immobilienmarkt ermöglicht. Ob und wann eine Rückführung und damit verbunden die Realisierung der von der Gesellschaft durchgeführten Maßnahmen zur Substanz- und Strukturverbesserung verwirklicht werden kann, hängt jedoch in hohem Maße von dem Immobilienmarktumfeld ab. Abweichungen von der geplanten Umsatzentwicklung haben daher ganz wesentlichen Einfluss auf die Gewinnentwicklung der Gesellschaft, wobei die Aufnahmefähigkeit des Immobilienmarktes von der RCM Beteiligungs AG nicht beeinflusst werden kann.



1) Quelle: Arbeitskreis „VGR der Länder“, Berechnungsstand: Februar 2007

2) Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen

Bruttoinlandsprodukt 2006 nach Bundesländern¹  
(Preisbereinigtes Wachstum gegenüber 2005 in %)





## DIE GESCHÄFTLICHE ENTWICKLUNG DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007

### Das Geschäftsjahr 2007 in Zahlen

Die RCM Beteiligungs AG hat im Geschäftsjahr 2007 das Rekordergebnis des Vorjahres nochmals deutlich steigern können. Das Geschäftsjahr 2007 (Einzelergebnis, alle Zahlen gemäß Rechnungslegung nach IAS/IFRS) schloss mit einem um 12,7% erhöhten Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von TEUR + 5.122 (Vorjahr TEUR + 4.544). Nach Berücksichtigung einer Steuerposition von TEUR 1.304 (Vorjahr TEUR 1.312), die trotz Steuersatzsenkung in ähnlicher Höhe wie im Vorjahr zu bilden war, ergibt sich als Jahresergebnis ein Gewinn in Höhe von TEUR 3.818 (Vorjahr TEUR + 3.232).

In dem erstmalig zu erstellenden Konzernabschluss, der die Ergebnisse der im Geschäftsjahr 2007 mehrheitlich übernommenen SM Capital AG auf vollkonsolidierter Basis einschließt, zeigt sich im Vergleich zum Einzelabschluss des Vorjahres eine noch deutlichere Ergebnisverbesserung. So weist das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Konzern einen Gewinn von TEUR 6.985 aus, gegenüber dem Einzelergebnis des Vorjahres von TEUR 4.544 bedeutet dies eine Steigerung um mehr als 50%. Das Jahresergebnis nach Steuern lag im Konzern nach Abzug der auf Anteile Dritter entfallenden Ergebnisanteile bei TEUR 5.196, damit wurde das Vorjahreseinzelergebnis um mehr als 60% übertroffen.

Die Umsätze konnten im Konzern im Geschäftsjahr 2007 gegenüber dem Umsatz in der Einzelgesellschaft im Vorjahr um 36,1% auf TEUR 12.717 (Vorjahr TEUR 9.342) gesteigert werden.

### Die Ergebnisse (IAS/IFRS) im Überblick:

RCM Beteiligungs AG		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:	TEUR + 5.122 (Vorjahr TEUR + 4.544)	+ 12,7 %
Jahresergebnis nach Steuern:	TEUR + 3.818 (Vorjahr TEUR + 3.232)	+ 18,1 %

RCM Beteiligungs AG Konzern		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:	TEUR + 6.985 (Vorjahr TEUR + 4.544)	+ 53,7 %
Jahresergebnis nach Steuern:	TEUR + 5.196 (Vorjahr TEUR + 3.232)	+ 60,8 %

Das Ergebnis pro Aktie lag nach Steuern und bezogen auf das gewichtete Grundkapital bei EUR 0,45 (Vorjahr EUR 0,40) pro Aktie. Erfreulicherweise ist es der RCM Beteiligungs AG gelungen, die guten Jahresergebnisse im Geschäftsjahr 2007 auch bei einer in der zweiten Jahreshälfte deutlich zurückhaltenderen Investitionspolitik zu erzielen. Die sich aufgrund der in den USA ausgelösten Subprime-Krise ergebenden Unsicherheiten hinsichtlich der allgemeinen Immobilienmarktentwicklung sowie der Finanzierbarkeit von Immobilienpaketen haben die Gesellschaft angesichts der sich in den vergangenen 12–24 Monaten vollzogenen Preissteigerungen des hiesigen Immobilienmarktes veranlasst, Teile des für das Jahr 2007 geplanten Investitionsvolumens zeitlich in das Geschäftsjahr 2008 zu verlegen. Die bereits im vergangenen Jahr für Ende des Geschäftsjahres 2008 gesetzten Investitionsziele im Konzern von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> Fläche bei einem Investitionsvolumen von über 60 Mio. Euro bleiben als Zielgröße für das laufende Geschäftsjahr bestehen.



## Immobilienbestand steigt im Geschäftsjahr 2007 deutlich an

Ausgehend vom Jahresendbestand des Geschäftsjahres 2006 mit ca. 28.800 m<sup>2</sup> Fläche konnte die RCM Beteiligungs AG ihren Flächenbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr im Konzern mehr als verdoppeln. Zum 31.12.2007 hatte die RCM Beteiligungs AG ca. 62.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche beurkundet, was einem Investitionsbestand von ca. 33 Mio. Euro entsprach. In diesen Zahlen sind auch jene Immobilien enthalten, deren Ankauf im Jahr 2007 beurkundet wurde, deren wirtschaftlicher Übergang jedoch in das Jahr 2008 fällt. Diese Objekte können aufgrund der bilanziellen Vorschriften keinen Eingang mehr in die Jahresendbilanz des Geschäftsjahres 2007 finden.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 44 Immobilien mit einer Gesamtfläche von fast 33.000 m<sup>2</sup> neu in den Bestand genommen, damit werden über 16 Mio. Euro neu investiert. Die Neuinvestitionen wurden dabei nicht nur im Großraum Dresden sondern auch an weiteren interessanten sächsischen Standorten wie z.B. Bautzen, Döbeln, Eilenburg, Riesa, Plauen und Zwickau vorgenommen.



### Neuinvestitionen im Konzern der RCM Beteiligungs AG im Geschäftsjahr 2007

Bezeichnung	Ort	Einheiten	Fläche m <sup>2</sup>
Arnoldstraße 9	Bautzen	9	427,70
Lauengraben 14	Bautzen	9	618,86
Stolpener Straße 16, 18, 20	Bischofswerda	14	798,52
Grimmaische Straße 46	Döbeln	9	728,63
Oberwerder 2, 3	Döbeln	20	1.855,86
Sandhäuser 5	Döbeln	6	302,59
Weststraße 1, 2	Döbeln	12	854,66
Alte Moritzburger Straße 15	Dresden	6	484,71
Altpieschen 3	Dresden	15	1.048,73
Altplauen 10	Dresden	8	455,52
Eilenburger Straße 16	Dresden	19	1.674,84
Gostritzer Straße 26	Dresden	6	344,82
Gostritzer Straße 28	Dresden	9	522,97
Großzschachwitzer Straße 15	Dresden	6	442,74
Hechtstraße 143	Dresden	7	319,58
Ockerwitzer Straße 49	Dresden	6	387,00
Riesaer Straße 4	Dresden	8	564,00
Bernhardistraße 23	Eilenburg	7	643,19
Puschkinstraße 22	Eilenburg	11	680,76
Puschkinstraße 23	Eilenburg	7	450,12
Röberstraße 9	Eilenburg	18	1.090,60
Windmühlenstraße 1	Eilenburg	9	571,48
Am Sachsenpark 23	Frankenberg	14	622,13
Weisbachstraße 1	Freiberg	8	661,70
Lessingstraße 3	Freital	6	345,00
Schulstraße 2	Glashütte	5	417,60
Hauptstraße 63a-b, 64a-d	Großweitzschen	28	1.676,38
Leipziger Straße 29	Markranstädt	11	992,70
Falkestraße 6	Neukirchen	6	417,70
Nonnengasse 4	Oschatz	10	560,51
Bahnhofstraße 36	Plauen	6	1.050,39
Freiheitsstraße 14	Plauen	6	536,00
Hölderlinstraße 6	Plauen	6	440,00
Martin-Luther-Straße 53	Plauen	6	346,29
Wartburgstraße 3	Plauen	4	383,03
Bahnhofstraße 6 b, c	Riesa	73	4.711,73
Friedrich-Engels-Straße 2	Riesa	8	503,92
Ritterstraße 1	Torgau	9	742,00
Sachsenstraße 39	Weinböhla	1	285,00
Markt 49	Werdau	9	663,43
Bahnhofstraße 17	Wilthen	7	538,00
Bahnhofstraße 21a	Wurzen	8	545,91
Eduard-Soermus-Straße 16	Zwickau	3	224,00
Moritzstraße 13	Zwickau	15	1.066,31
<b>Summe</b>		<b>470</b>	<b>32.997,61</b>

### Entwicklung des Immobilienbestands der RCM Beteiligungs AG in den zurückliegenden Geschäftsjahren:

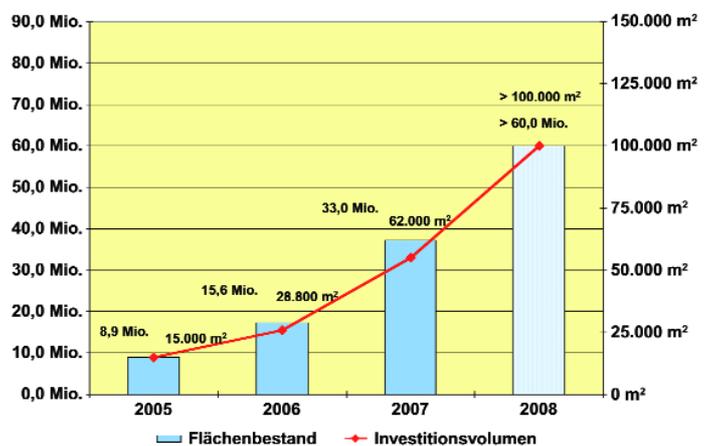
	2005	2006	2007*
Investitionsvolumen** (TEUR)	8.900	15.600	33.000
Beurkundeter Flächenbestand (ca. m <sup>2</sup> )	15.000	28.800	62.000
Anzahl Einheiten	220	397	884
Mietrendite p.a.*** (ca. %)	10,4	10,1	10,5

\* Für das Jahr 2007 im Konzern.

\*\* Das Investitionsvolumen umfasst neben dem vertraglich vereinbarten Kaufpreis bzw. Zuschlagspreis bei Zwangsversteigerungen die Anschaffungsnebenkosten sowie Aufwendungen für die Beseitigung von möglicherweise vorhandenem Instandhaltungsrückstau, die bereits beim Einkauf einkalkuliert werden.

\*\*\* Bezogen auf die Jahresnetto-Sollkaltmiete; diejenigen Objekte, die derzeit saniert werden, werden dabei mit dem nach Abschluss der Sanierungsarbeiten voraussichtlich erzielbaren Mietpreis einbezogen.

### Portfolioentwicklung von 2005 bis 2008 (für 2008 Planzahlen)





### **Vorsichtigere Einkaufspolitik im zweiten Halbjahr aufgrund der nicht übersehbaren Auswirkungen der Subprime-Krise**

Die in den USA ausgelöste Subprime-Krise führte im zweiten Halbjahr verstärkt zu Unsicherheiten bei vielen Marktteilnehmern hinsichtlich der zukünftigen Finanzierbarkeit von Immobilienpaketen. Spürbar sinkende Umsätze indizierten im Spätherbst 2007 deutlich eine bevorstehende Preisberuhigung am heimischen Immobilienmarkt. Die RCM Beteiligungs AG verlangsamte daher das bisherige Investitionstempo. Die zunehmenden Unsicherheiten hinsichtlich der allgemeinen Immobilienmarktentwicklung sowie der Finanzierbarkeit von Immobilienpaketen haben die Gesellschaft angesichts der sich in den vergangenen 12–24 Monaten vollzogenen Preissteigerungen des hiesigen Immobilienmarktes veranlasst, Teile des für das Jahr 2007 geplanten Investitionsvolumens zeitlich in das Geschäftsjahr 2008 zu verlegen. Die gesamte Einkaufsleistung lag im Geschäftsjahr 2007 trotzdem noch bei ca. 33.000 m<sup>2</sup> Fläche, damit wurden durchschnittlich wöchentlich ca. 635 m<sup>2</sup> Fläche neu in den Bestand genommen.

### **Hohe Ergebnisbeiträge durch Objektverkäufe**

Im Berichtsjahr wurden im Konzern der RCM Beteiligungs AG 22 Immobilien mit annähernd 15.000 m<sup>2</sup> Fläche verkauft. Gemeinsam u. a. mit der SM Capital AG als Konzerntochtergesellschaft und der SM Wirtschaftsberatungs AG als Partner ist es im August 2007 gelungen, den Verkauf eines mehr als 13 Mio. Euro umfassenden Immobilienpakets abzuwickeln. Der Anteil der RCM Beteiligungs AG und der SM Capital AG an dem gesamten Paket lag bei ca. 60%. Die bei dem Verkauf erzielte Gewinnmarge ergab sich deutlich oberhalb der Unternehmensplanung. Die gesamte Vertriebsleistung lag im Jahr 2007 damit über den ursprünglichen Konzernzielen hinsichtlich des prozentualen Flächenumsatzes im Verhältnis zum Gesamtbestand.

Der Wiederverkauf von Immobilien ist im Geschäftskonzept der RCM Beteiligungs AG ein ganz wesentlicher Ertragsfaktor, da auf diese Weise die zuvor durchgeführten Substanz- und Strukturverbesserungen der erworbenen Immobilien mit entsprechender Gewinnmarge wieder realisiert werden sollen. Die RCM Beteiligungs AG unterscheidet sich daher sehr deutlich von den sogenannten Immobilien-Bestandshaltern, für die die Mieteinnahme die einzige Ertragsquelle darstellt. Die Unternehmensziele der RCM Beteiligungs AG basieren auf der Annahme, dass 25% des im Jahresdurchschnitt vorhandenen Immobilienbestands weiterveräußert werden und dass dieser Flächenabgang durch Neuinvestitionen aufgefangen werden kann. Auf diese Weise soll ein anhaltend hohes Investitionsvolumen sichergestellt werden.

### **Zielsetzungen für das Jahr 2008**

Die Zielsetzungen für das laufende Geschäftsjahr sind klar definiert: Die RCM Beteiligungs AG will im Konzern zum 31.12.2008 einen beurkundeten Flächenbestand von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> Fläche erreichen. Dabei geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Umsatzschwäche des Immobilienmarktes nicht über das 2. Quartal hinaus fortsetzen wird und sich die aus der Subprime-Krise für den Immobilienmarkt ergebenden belastenden Faktoren zunehmend preisberuhigend auswirken.

Die gute Liquiditätsausstattung der Gesellschaft lässt ein flexibles Reagieren auf sich aus der derzeitigen Situation ergebende Geschäftsmöglichkeiten zu. Die Investitionsziele im Konzern von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> beurkundeter Fläche bei einem Investitionsvolumen von über 60 Mio. Euro bleiben als Zielgröße für das laufende Geschäftsjahr bestehen. Die Erreichung der Umsatz- und Immobilienbestandsziele der Gesellschaft bildet dabei die Voraussetzung für das Erreichen der Ertragsziele der RCM Beteiligungs AG. Neben der Immobiliendirektinvestition ist ein konzernweiter Flächenausbau auch durch Investitionen in andere Immobiliengesellschaften denkbar. Dies gilt zukünftig insbesondere, jedoch nicht ausschließlich, für Akquisitionen, mit denen nicht nur eine Bestandsflächenausweitung, sondern auch eine Geschäftsausweitung auf nicht im direkten Investitionsfokus der Gesellschaft liegende interessante Standorte realisiert werden kann.



## DIE ÜBERNAHME DER SM CAPITAL AG

Im Januar 2007 hat die RCM Beteiligungs AG ein privates Umtauschangebot vorgelegt, mit dem bis zu 94,9% der Anteile der SM Capital AG erworben werden sollten. Dazu hatte die RCM Beteiligungs AG den betroffenen Aktionären der SM Capital AG das Angebot gemacht, eine Aktie der SM Capital AG in 0,56 neue Aktien der RCM Beteiligungs AG zu tauschen. Ein zuvor in Auftrag gegebenes Wertgutachten eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers hatte den Wert der SM Capital AG mit mehr als 10 Mio. Euro eingeschätzt. Zur Abwicklung der Übernahme der SM Capital AG wurde eine Sachkapitalerhöhung durchgeführt. Im Rahmen des Umtauschangebotes sind der RCM Beteiligungs AG dann 4.726.563 Aktien des 5 Mio. Aktien umfassenden Grundkapitals der SM Capital AG zum Umtausch eingereicht worden. Insgesamt hält die RCM Beteiligungs AG inzwischen ca. 94,6% der Anteile der SM Capital AG. Das Grundkapital der RCM Beteiligungs AG erhöhte sich aufgrund dieser Unternehmensübernahme nach Eintragung der Sachkapitalerhöhung in das Handelsregister im April 2007 um EUR 2.646.875,00 auf EUR 11.900.000,00.

Die RCM Beteiligungs AG hat mit der Übernahme der SM Capital AG ein zu ca. 75% im Großraum Dresden angesiedeltes Wohnimmobilienportfolio, das in seiner strukturellen Zusammensetzung den Immobilienbestand der RCM Beteiligungs AG optimal ergänzt, erworben. In dem neu entstandenen Konzern der RCM Beteiligungs AG sind auf diese Weise mehr als 17.000 m<sup>2</sup> Fläche hinzugekommen, die noch dazu nebenkostenfrei erworben werden konnten. Zum Ende des Geschäftsjahres 2007 belief sich der beurkundete Flächenbestand der SM Capital AG auf ca. 18.500 m<sup>2</sup> Fläche, der im laufenden Geschäftsjahr auf ca. 25.000 – 30.000 m<sup>2</sup> Fläche ausgebaut werden soll. Darüber hinaus hat die SM Capital AG zum Zeitpunkt der Anteilsübernahme einen nicht unbeträchtlichen für Körperschaftsteuer nutzbaren Verlustvortrag in Höhe von mehr als 1 Mio. Euro eingebracht. Die RCM Beteiligungs AG hat sich mit dieser Akquisition ein attraktives Immobilienportfolio gesichert, das zu diesem Zeitpunkt in seiner auf Dresden fokussierten Zusammensetzung auf einen Schlag am Markt nicht hätte erworben werden können.

Die SM Capital AG wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich in den Verkauf eines mehr als 7 Mio. Euro umfassenden Immobilienpakets eingebunden, im Rahmen dessen von der SM Capital AG vier Objekte mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> Fläche unter Erzielung der erwarteten Marge abgegeben werden konnten.





## PLATZIERUNG EINER 4%-WANDELANLEIHE 2007/2012 IM VOLUMEN VON 20 MIO. EURO

Im Juni 2007 hat die RCM Beteiligungs AG die Emission einer 4%-Wandelschuldverschreibung 2007/2012 (Teilschuldverschreibung) im Volumen von bis zu EUR 20.000.000,00 beschlossen. Zum Bezug der Wandelanleihe wurde den Aktionären der Gesellschaft ein Bezugsrecht eingeräumt, wobei jeweils 60 Bezugsrechte zum Bezug von einer Teilschuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 100,00 zum Bezugspreis von 100% des Nennwertes berechtigten. Der im Rahmen des Bezugsrechts nicht bezogene Teil der Emission wurde ebenso wie ein aufgrund von Rundungen verbleibender Spitzenbetrag in einer Privatplatzierung interessierten Anlegern zu dem festgesetzten Bezugspreis angeboten. Für diese Privatplatzierung lag ein hohes Zeichnungsinteresse vor, so dass die Anleihe in vollem Umfang von 20 Mio. Euro platziert werden konnte.

Das Wandelungsrecht kann entsprechend den Wandelungsbedingungen der Wandelschuldverschreibung vom Tag nach der ordentlichen Hauptversammlung der RCM Beteiligungs AG im Jahr 2008 an bis in den Juni 2012 ausgeübt werden, wobei Wandelschuldverschreibungen im Nennwert von jeweils EUR 100,00 in zwanzig Aktien der RCM Beteiligungs AG mit der Kenn-Nr. 511720 getauscht werden können. Dies entspricht einem Preis von EUR 5,00 für eine Aktie der RCM Beteiligungs AG. Die genauen Wandelungsbedingungen können den Anleihe-Bedingungen entnommen werden.

Die Begebung dieser Wandelanleihe hat im Berichtsjahr zu einmaligen Belastungen in Höhe von ca. EUR 675.000,00 geführt. Durch die Ausgabe der Wandelanleihe fällt der Gesellschaft z. B. im Vergleich zur Emission einer einfachen Schuldverschreibung ein nicht unerheblicher Zinsvorteil zu. Die Vorschriften hinsichtlich der bilanziellen Behandlung der Wandelanleihe machen eine Kapitalrücklagendotierung in Höhe genau dieses der Gesellschaft zufallenden Zinsvorteils notwendig. Als Ausgleichsposition ist hierfür ein Disagio zu aktivieren, das über die gesamte Laufzeit der Anleihe linear abgeschrieben wird. Der Zinsvorteil aus der Ausgabe der Wandelanleihe bleibt der Gesellschaft wirtschaftlich natürlich erhalten, in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung wird dieser jedoch aufgrund der beschriebenen Vorschriften neutralisiert und führt so zu einer bilanziellen Ergebnisbelastung. Das Jahresergebnis der RCM Beteiligungs AG (HGB) ist daher durch die Begebung der Wandelanleihe um mehr als EUR 800.000,00 belastet worden, die zum größten Teil jedoch die zukünftige Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterstützende Einmalaufwendungen des Geschäftsjahres 2007 darstellen.

Die RCM Beteiligungs AG hat mit dieser Emission eine wichtige Grundlage für das weitere Unternehmenswachstum gelegt und so weitreichende Planungssicherheit hinsichtlich der Kapitalunterlegung für ihre weiteren Investitionen gewonnen. Mit dieser Emission wurden neue Refinanzierungsmittel, die ein deutlich flexibleres Management der Refinanzierung des Immobilienportfolios ermöglichen und dabei eine auch kalkulatorisch gesicherte Grundlage für das weitere interne wie auch externe Unternehmenswachstum darstellen, gewonnen. Darüber hinaus ergeben sich entsprechend der jeweiligen

Zinsentwicklung spürbare Kostenentlastungen bei der Refinanzierung des wachsenden Immobilienportfolios. Gleichzeitig hat die RCM Beteiligungs AG ihren Aktionären ein Kapitalmarktinstrument mit attraktiver Verzinsung zum Bezug angeboten, das eine interessante Möglichkeit bietet, am zukünftigen Unternehmenswachstum zu partizipieren.

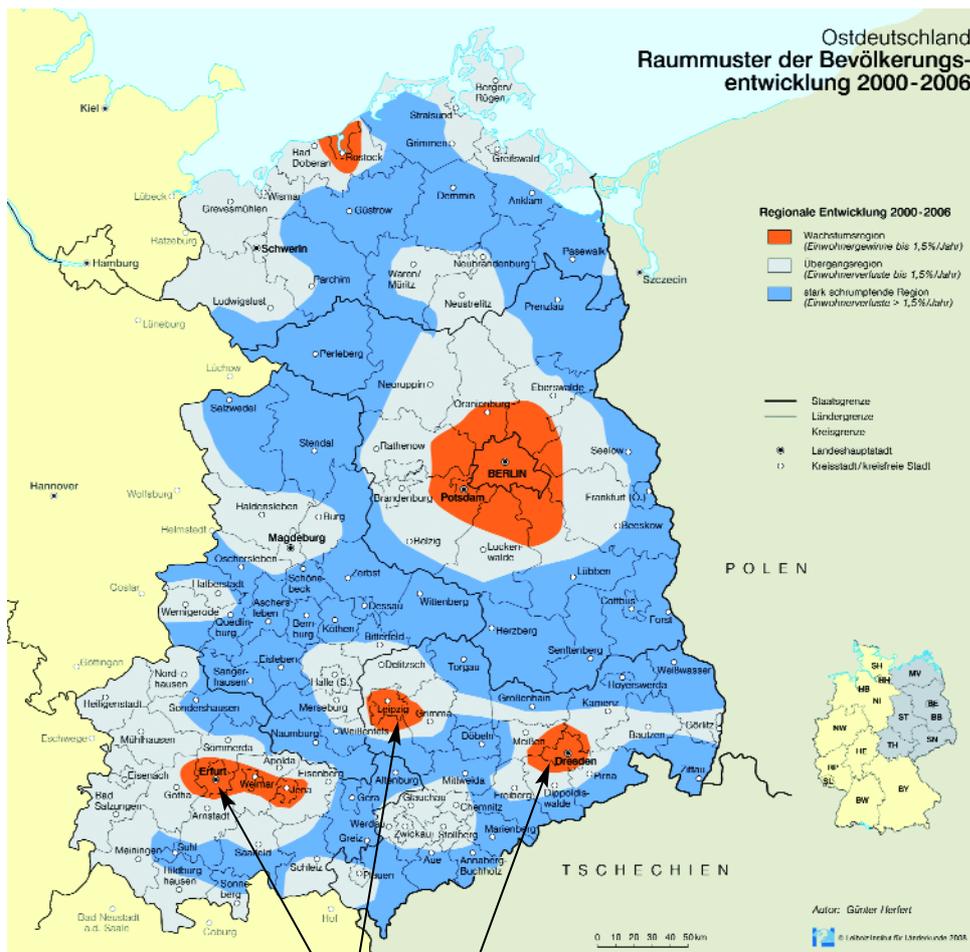




# FREIWILLIGES ÜBERNAHMEANGEBOT FÜR DIE SM WIRTSCHAFTSBERATUNGS AG



Im August 2007 hatte die RCM Beteiligungs AG ihren Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs AG u. a. im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage deutlich von 8% auf ca. 28,5% erhöht. Zum Erwerb von 487.500 Aktien der SM Wirtschaftsberatungs AG waren 1.950.000 neue Aktien der RCM Beteiligungs AG im Verhältnis 4:1 ausgegeben worden. Zu der Festlegung des Umtauschverhältnisses war im Vorfeld der Kapitalerhöhung für beide Gesellschaften ein Wertgutachten einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft eingeholt worden. Mit dieser liquiditätsschonenden Transaktion war damit im Konzern der RCM Beteiligungs AG neben dem eigenen Portfolioaufbau die Grundlage für zusätzliches neues Wachstum gelegt worden. Gleichzeitig hat die RCM Beteiligungs AG damit den Zugang zu attraktiven Standorten in Nordwest-Sachsen mit dem Zentrum Leipzig sowie zu interessanten Standorten in Thüringen erschlossen. Das Portfolio der SM Wirtschaftsberatungs AG an diesen Standorten umfasste zum Ende des Geschäftsjahres 2007 mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beurkundetes Flächenvolumen. Neben dem Großraum Dresden, in dem die RCM Beteiligungs AG im Konzern nachhaltig präsent ist, gibt es in den neuen Bundesländern nur wenige sog. Wachstumsregionen. Die nachstehende Grafik des Leibniz-Instituts für Länderkunde e.V. verdeutlicht diese Aussage.



**Wachstumsregionen  
in den neuen  
Bundesländern**

Quelle: Leibniz-Institut für Länderkunde e.V.

Investitionsschwerpunkt im Konzern der RCM Beteiligungs AG  
Investitionsschwerpunkt der SM Wirtschaftsberatungs AG,  
derzeitige Beteiligungsquote ca. 29,7%



Neben Berlin und Rostock gibt es nur drei in Sachsen und Thüringen gelegene Regionen, die als Wachstumsregionen klassifiziert werden: Die Großräume Dresden und Leipzig sowie der an der Autobahn Dresden–Frankfurt am Main (A 4) gelegene thüringische Städtégürtel Erfurt, Weimar und Jena sowie die angrenzenden Gemeinden, also jene Regionen, die die SM Wirtschaftsberatungs AG als Investitionsschwerpunkte gewählt hat.

Um eine qualifizierte Mehrheitsbeteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG zu erreichen, hatte die RCM Beteiligungs AG den Aktionären der SM Wirtschaftsberatungs AG angeboten, alle Stückaktien der SM Wirtschaftsberatungs AG im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots gegen Barzahlung in Höhe von EUR 15,53 je Stückaktie der SM Wirtschaftsberatungs AG zu erwerben.

Mit der mehrheitlichen Übernahme der SM Wirtschaftsberatungs AG sollten die sich aus einem entsprechend vergrößerten Konzern ergebenden Vorteile manifestiert werden. Insbesondere sollte die Präsenz der RCM Beteiligungs AG in Sachsen verbessert werden, um damit den Marktauftritt des Konzerns der RCM Beteiligungs AG deutlich zu stärken und neue Geschäftsmöglichkeiten zu erschließen. Darüber hinaus sollten Synergieeffekte im Vertrieb, in An- und Verkauf sowie bei der Refinanzierung vertieft werden. Ziel der Transaktion war es, das gemeinsame Wachstums- und Ertragspotenzial zusätzlich zu den eigenen Wachstumschancen in einem gemeinsamen Konzern zu vereinigen.

#### **Annahmequote des Übernahmeangebotes nur bei 7,18%**

Am 16. November musste die RCM Beteiligungs AG jedoch mitteilen, dass das freiwillige Übernahmeangebot für die SM Wirtschaftsberatungs AG mit nur 195.724 Aktien angenommen worden war. Die anvisierte qualifizierte Mehrheitsbeteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG von mindestens 75% war daher zum Bedauern von Aufsichtsrat und Vorstand nicht erreicht worden; das Übernahmeangebot war somit nicht zustande gekommen. Aus dem Aktionärskreis der SM Wirtschaftsberatungs AG waren dem Vorstand Hinweise zugegangen, wonach angesichts der positiven Ergebnis- und Geschäftsentwicklung der SM Wirtschaftsberatungs AG ein höheres Angebot erwartet worden war und das Übernahmeangebot in der vorgelegten Höhe keinen ausreichenden Gegenwert aus Aktionärssicht darstellte. Im Rahmen des veröffentlichten Übernahmeangebots hatte der Vorstand der RCM Beteiligungs AG bereits darauf verwiesen, dass der gewählte Angebotspreis nicht nur den gesetzlichen Erfordernissen entsprach, sondern aus seiner Sicht auch angemessen war. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft sahen daher insbesondere auch wegen des einsetzenden Kursrückgangs bei zahlreichen Aktien aus dem Immobilienbereich keine Notwendigkeit, zusätzliche Liquidität, die zum weiteren Ausbau der Gesellschaft verwendet soll, für eine Übernahme der SM Wirtschaftsberatungs AG in Form eines erhöhten Angebotspreises zur Verfügung zu stellen.

Mit der aktuellen Beteiligungsquote an der SM Wirtschaftsberatungs AG von ca. 29,7% hat sich die RCM Beteiligungs AG einen Zugang zu neuen interessanten Investitionsstandorten verschafft. Die Entwicklung dieser Standorte ist für die RCM Beteiligungs AG von nicht unwesentlicher Bedeutung und birgt für die Gesellschaft zukünftig interessantes Wachstumspotenzial.

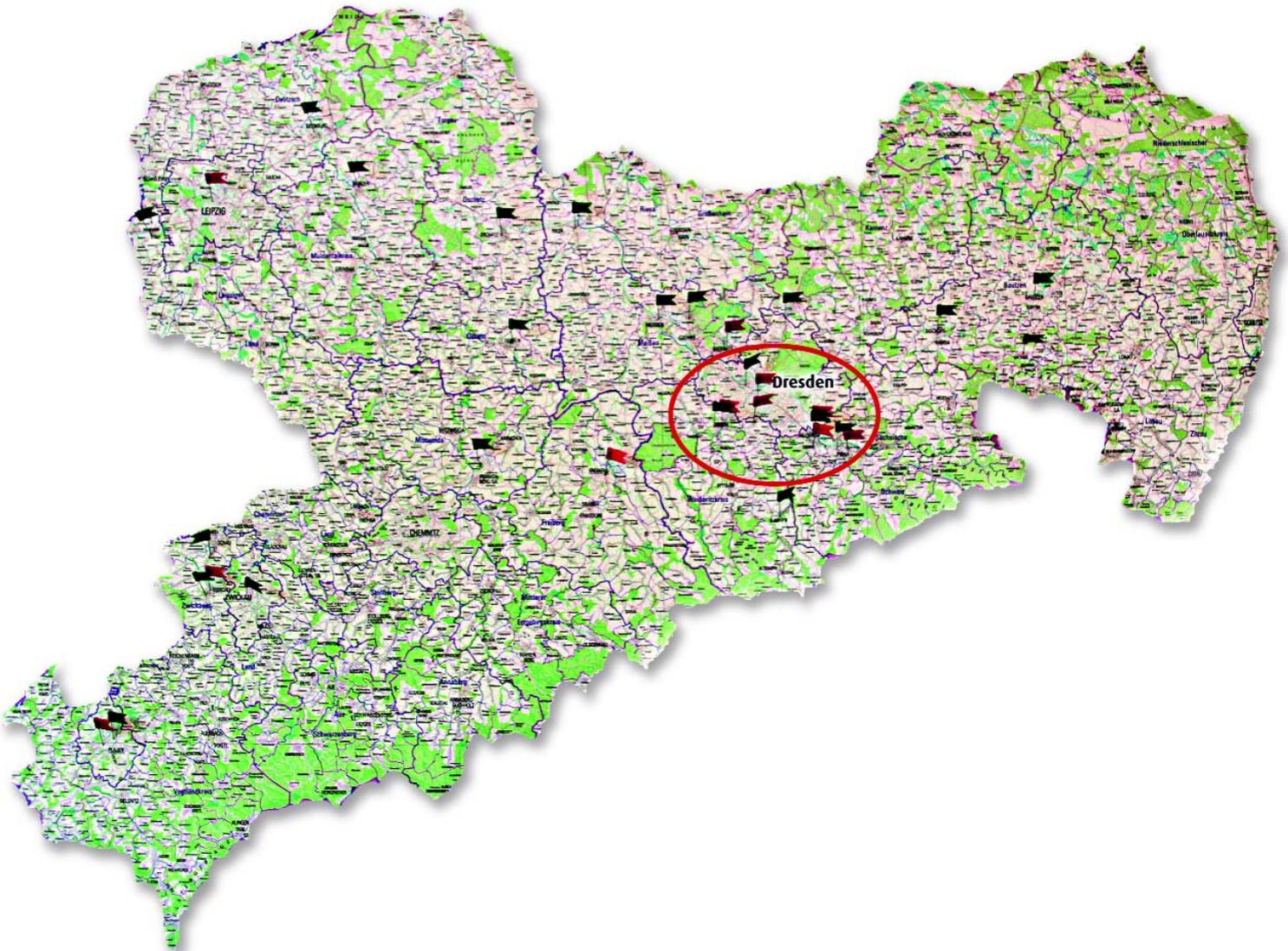


## GRÜNDUNG DER APOLLO HAUSVERWALTUNG DRESDEN GMBH RUNDET PRODUKTPALETTE AB

Im Dezember 2007 wurde mit der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, an der die RCM Beteiligungs AG zu 100% beteiligt ist, eine eigene Hausverwaltung gegründet, die zukünftig einen großen Teil der im Konzern vor allem im Großraum Dresden gehaltenen Immobilienbestände verwalten soll. Ebenso ist auch die Verwaltung der Immobilien von anderen Eigentümern wie z. B. Immobilieninvestoren, denen nicht nur individuell zugeschnittene Immobilienpakete, sondern auch Lösungen für die Hausverwaltung angeboten werden sollen, um die aufwendigen Verwaltungsarbeiten bei Objektübergängen zu vermeiden, denkbar. Die RCM Beteiligungs AG erhofft sich von dem Aufbau einer eigenen Hausverwaltung neben der Realisierung von Synergieeffekten eine straffe und den Interessen der RCM Beteiligungs AG und ihren Mietern dienende Verwaltung des Immobilienbestandes der Gesellschaft.



### Investitionsstandorte im Konzern der RCM Beteiligungs AG



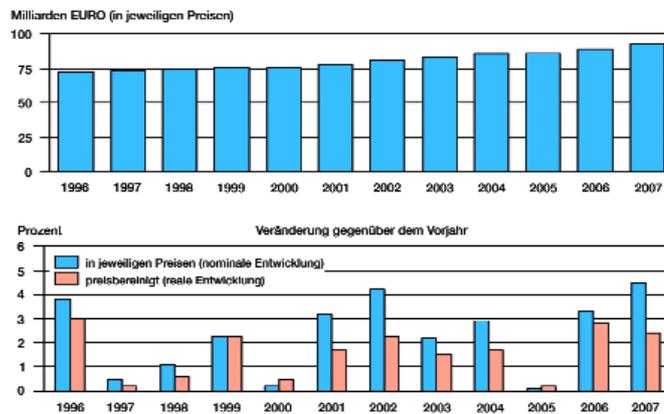
## DER IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND UND IN SACHSEN

„Der deutsche Immobilienmarkt ist international am weitesten weg von einer Übertreibung“, sagte Michael Hüther, Direktor des Instituts der deutschen Wirtschaft, Anfang des Jahres 2008. Damit brachte er den schlagkräftigen Vorteil des hiesigen Marktes auf den Punkt. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Allgemeinen sowie die Fundamentaldaten in der hiesigen Immobilienwirtschaft sind seit Jahren stabil und intakt. In die gleiche Kerbe schlägt die Ernst & Young Real Estate GmbH und prognostiziert, dass Deutschland im Jahr 2008 im Vergleich zum europäischen Ausland der Top-Standort für Immobilieninvestments sein wird. Einig sind sich die Beobachter darin, dass sich die Transaktionen auf kleine und mittlere Immobilienpakete verlagern werden; Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich werden seltener.

### Pluspunkt für Immobilienstandort Deutschland: Stabile Konjunktur

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hat sich die konjunkturelle Dynamik im Vorjahr weltweit deutlich abgeschwächt. Das deutsche Wirtschaftswachstum lag dabei mit einem Rückgang von 2,9% auf 2,5% in etwa auf dem Niveau der Eurozone, die ein BIP-Plus von 2,6% gegenüber 2,8% im Jahr 2006 auswies. Inzwischen kommt der Aufschwung, wenn auch verlangsamt, auch am Arbeitsmarkt an. So sollen die Beschäftigungszahlen in Deutschland deutlich zunehmen, prognostizieren die Wirtschaftsforschungsinstitute.

#### Bruttoinlandsprodukt in Sachsen ab 1996<sup>1)</sup>



1) Berechnungsstand: 1996 bis 2006 – August 2007; Jahr 2007 – Februar 2008 (VGR des Bundes)  
Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007 +++ IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007 +++



**Standort:** Alte Moritzburger Straße  
Dresden

**Einheiten:** 6

**Fläche:** ca. 485 m<sup>2</sup>



**Standort:** Am Strehlaer Wasser  
Bautzen

**Einheiten:** 14

**Fläche:** ca. 827 m<sup>2</sup>



**Standort:** Augsburger Straße  
Dresden

**Einheiten:** 10

**Fläche:** ca. 838 m<sup>2</sup>



**Standort:** Caspar-David-Friedrich-Straße  
Dresden

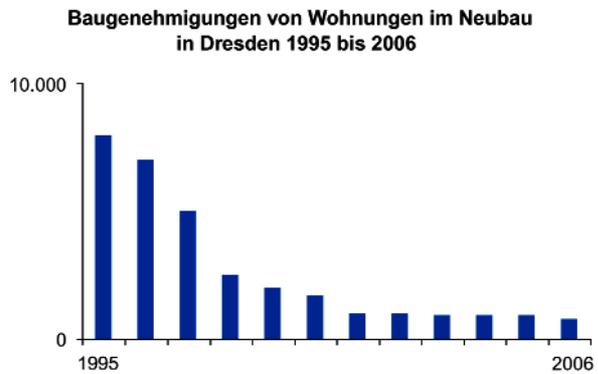
**Einheiten:** 6

**Fläche:** ca. 455 m<sup>2</sup>



### Mittel- und langfristig werden Wohnungen knapp

Die Zahl der Neubauten ist seit Jahren rückläufig, vor allem bei Wohnimmobilien. Von Januar bis Juni 2007 wurden laut dem Statistischen Bundesamt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 17,8% weniger Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser erteilt. Noch drastischer, nämlich um 37,9%, sanken die Baugenehmigungen für Wohnungen. Mit 46,8% schrumpften die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser am stärksten. Im Vergleich über einen längeren Zeitraum zeigt sich die Misere des Mietwohnungsneubaus drastisch. Annähernd 130.000 Baugenehmigungen im Mietwohnungsbau im Jahr 1996 standen zehn Jahre später im Jahr 2006 noch ca. 30.000 Baugenehmigungen gegenüber.



Quelle: Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2006  
Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Diese absehbare künftige Unterversorgung wird voraussichtlich steigende Preise, besonders in Ballungsgebieten, nach sich ziehen. Denn die Zahl der Privathaushalte soll nach Angaben des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2025 stetig zunehmen. 2007 wurden insgesamt 39,6 Mio. Haushalte gezählt, bis 2025 soll diese Zahl um 2,3% auf 40,5 Mio. steigen. Gleichzeitig steigt der Wohnflächenbedarf pro Person. In den kommenden 20 Jahren wird mit einem zunehmenden Wohnflächenbedarf pro Kopf von 20% und mehr gerechnet. Der derzeitige Wohnflächenbedarf von ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person soll aktuellen Forschungen gemäß im Jahr 2030 auf mindestens 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche steigen.

++ IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007 +++ IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007



**Standort:** Comeniusstraße  
Dresden  
**Einheiten:** 6  
**Fläche:** ca. 412 m<sup>2</sup>



**Standort:** Friedrich-Engels-Straße  
Riesa  
**Einheiten:** 8  
**Fläche:** ca. 504 m<sup>2</sup>



**Standort:** Großenhainer Straße  
Dresden  
**Einheiten:** 8  
**Fläche:** ca. 847 m<sup>2</sup>



**Standort:** Häckelstraße  
Dresden-Heidenau  
**Einheiten:** 6  
**Fläche:** ca. 391 m<sup>2</sup>

Die m<sup>2</sup>-Angaben sind den vorliegenden Unterlagen entnommen und können von den tatsächlichen m<sup>2</sup> abweichen.



## Noch immer lockt der deutsche Immobilienmarkt viele ausländische Investoren an

Nach wie vor fallen besonders ausländische Investoren im deutschen Immobilienmarkt als aktive Akteure auf. Deutsche Wohnimmobilien locken mit niedrigen Einstiegskosten und einem stabilen Markt. Da in Deutschland ein Spekulationsboom wie z.B. in den USA, in England oder in Spanien nicht stattgefunden hat, ist die Angst vor einem Crash gering. Die Käufer für deutsche Wohnimmobilien stammen u.a. aus Großbritannien, den Niederlanden, Dänemark und inzwischen auch aus Polen, Russland und dem arabischen Raum. Fonds und Pensionskassen, z.B. aus Skandinavien und der Schweiz, haben große Summen in deutsche Wohnimmobilien investiert. Auch offene und geschlossene Fonds, u.a. aus Deutschland und dem angelsächsischen Raum, entdecken die Wohnimmobilie wegen des guten Chance-Risiko-Profiles sowie der stabilen und relativ hohen Cashflows als Investment. Viele Investoren heben dabei die besseren Renditeaussichten des deutschen Wohnimmobilienmarkts gegenüber dem Gewerbesektor hervor. Ein Grund dafür ist z.B. die bessere Risikoverteilung im Wohnsektor auf viele Mieter. Bei Gewerbeimmobilien wird die Immobilie dagegen häufig von einem Hauptmieter dominiert.

Im Immobilienmarkt in Deutschland wurde 2007 laut Fondsgesellschaft Degi ein Gesamtinvestitionsvolumen von 61,3 Mrd. Euro getätigt, das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Plus von 33 %. Der Büroimmobiliensektor hatte daran mit 33,6 % abermals den größten Anteil, auf Wohnimmobilien entfielen 14,8 %, Einzelhandelsimmobilien machten 13 % aus.

## Nach Jahren der Stagnation kommen die Mietpreise langsam in Bewegung

Die Wohnmieten in Deutschland lagen dem Immobilienverband Deutschland (IVD) zufolge Mitte 2007 um knapp 1 % höher als Mitte 2006. In Städten ab 100.000 Einwohnern legten sie um bis zu 2 % stärker zu als im Durchschnitt. Besonders gefragt waren Altbauwohnungen in Großstädten mit guter Ausstattung in guten Wohnlagen. Langfristig steigen die Mieten allerdings nur moderat: Die Nettokaltmiete für eine durchschnittliche Wohnung nahm in den vergangenen zehn Jahren nur um 5 % zu. Auch die Preise für klassische Ein- und Zweifamilienhäuser bewegen sich laut IVD nahezu auf dem Niveau des Jahres 1997. Die Kaufpreise hielten sich insgesamt stabil, in Großstädten wurden Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2 % teurer.

24

IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007 +++ IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007 +++



**Standort:** Reissstraße  
Dresden

**Einheiten:** 8  
**Fläche:** ca. 556 m<sup>2</sup>



**Standort:** Ritterstraße  
Torgau

**Einheiten:** 9  
**Fläche:** ca. 742 m<sup>2</sup>



**Standort:** Schneebergstraße  
Dresden

**Einheiten:** 9  
**Fläche:** ca. 806 m<sup>2</sup>



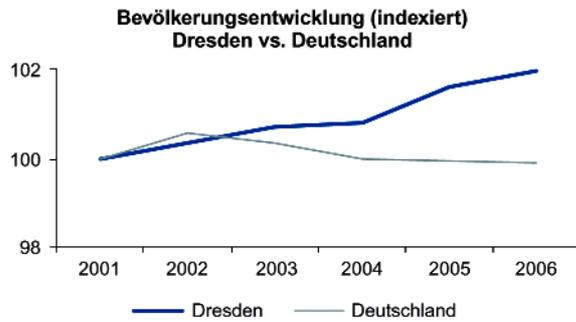
**Standort:** Stephanstraße  
Dresden

**Einheiten:** 12  
**Fläche:** ca. 588 m<sup>2</sup>



**Im Blickfeld der Investoren: Wohnimmobilien in Sachsen**

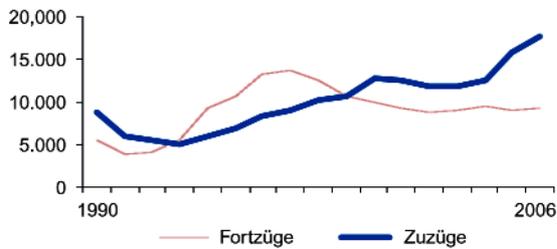
Nachdem die Mietrenditen in Großstädten wie Frankfurt, München und Stuttgart aufgrund der hohen Preise für Investoren nicht mehr attraktiv genug sind, wenden sich viele Investoren verstärkt den ostdeutschen Regionen zu. Für Sachsen spricht dabei vor allem das kontinuierlich wachsende reale BIP: 2007 legte die Kennziffer im Vergleich zu 2006 um 2,7% zu, übertrumpfte damit den Bundesdurchschnitt und lag gleichauf mit Baden-Württemberg. Besser schnitten lediglich Bayern mit einem Plus von 2,9% und Hamburg mit 2,8% ab. Die Arbeitslosenquote in Sachsen ging von 18,9% im Jahr 2006 deutlich auf 16,4% im Jahr 2007 zurück. Dabei fallen vor allem Dresden und Leipzig mit einer langfristig zunehmenden Zahl der Erwerbstätigen positiv auf. Sachsen hat jedoch nach wie vor einen negativen Saldo der Bevölkerungswanderung, der sich jedoch sehr unterschiedlich über die Regionen verteilt. Dresden und Leipzig verzeichnen einen gegenläufigen Trend, hier nimmt die Bevölkerung, wenn auch von niedrigem Niveau aus, stetig zu. Die Bevölkerung in Dresden erhöhte sich 2007 um 0,7% auf rund 508.400 Einwohner. 2006 lag der Zuwachs sogar bei 1,6%. In Leipzig nahm die Bevölkerung im Jahr 2007 ebenfalls um 0,7% auf 510.300 zu. Im Vorjahr stieg die Einwohnerzahl dort um 0,8%. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Sachsen geht für Dresden im Mittel der untersuchten Szenarien bis zum Jahr 2020 von einem Anstieg der Bevölkerung auf 522.000 Einwohner aus.



Quelle: Statistisches Bundesamt und Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Gegen den Trend in den neuen Bundesländern fällt der Wanderungssaldo in der Elb-Metropole Dresden positiv aus. Die größte Zuwanderung ist aus dem Dresdner Umland (u. a. aus dem Kreis Meißen, dem Weißeritzkreis und der Sächsischen Schweiz), aber auch aus dem übrigen Sachsen zu verzeichnen. Nur wenige Dresdner kehren ihrer Stadt den Rücken, um ins Ausland auszuwandern.

**Wanderung zwischen Dresden und dem übrigen Sachsen und Ostdeutschland 1990 bis 2006**



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

Die Zuwanderung in Leipzig wird vor allem von ostdeutschen Singles und kinderlosen Paaren mit überdurchschnittlicher Bildung getragen. In der Stadt an der Weißen Elster leben nach Angaben des Gutachterausschusses viele qualifizierte Facharbeiter, Ingenieure und Wissenschaftler. Der Wohnungsbestand ging im Jahr 2007 leicht auf rund 314.400 zurück, die Bevölkerungsdichte steigt kontinuierlich seit 2001 und erreichte nun 1.710 Einwohner/km<sup>2</sup>.

++ IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007 +++ IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007



**Standort:** Theodor-Kunzemann-Straße Döbeln  
**Einheiten:** 8  
**Fläche:** ca. 553 m<sup>2</sup>



**Standort:** Villa Clara Hartha  
**Einheiten:** 5  
**Fläche:** ca. 261 m<sup>2</sup>



**Standort:** Villa Elsa Hartha  
**Einheiten:** 4  
**Fläche:** ca. 404 m<sup>2</sup>



**Standort:** Wendel-Hipler-Straße Dresden  
**Einheiten:** 9  
**Fläche:** ca. 513 m<sup>2</sup>

Die m<sup>2</sup>-Angaben sind den vorliegenden Unterlagen entnommen und können von den tatsächlichen m<sup>2</sup> abweichen.



## Dresden erneut Dynamik-Sieger im Städteranking

Im Bundesländerranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft (INSM) in Kooperation mit dem Magazin „Wirtschaftswoche“ schneidet Sachsen im Bestandsranking auf Platz 9 als bestes ostdeutsches Bundesland ab. In der Dynamik-tabelle belegt Sachsen Platz 6. Das Bundesland belegt beim Reduzieren der Schulden in Deutschland Platz eins. Dresden und Leipzig sind die zwei wirtschaftlichen Vorzeigestädte Sachsens. Fast schon traditionell wurde Dresden auch im INSM-Städteranking 2007 wieder als Dynamiksieger gewählt. Pluspunkte waren hohe Investitionen, starke Produktivität und niedrige Schulden. Leipzig landete im Dynamikranking mit Platz sieben ebenfalls weit vorne. Hier überzeugte die demografische Entwicklung, der große Anteil an Hochqualifizierten bei den Beschäftigten und die Wirtschaftsfreundlichkeit der Stadt, für die u. a. die hohe Gewerbeanzahl spricht.

Aber auch im gesamten Großstadtranking machen Dresden und Leipzig Plätze gut. Dieter Rath, Geschäftsführer der INSM, kommentiert die Entwicklung mit den Worten: „Durch eine konsequente und zukunftsfähige Investitionspolitik und der daraus entstandenen Wirtschaftskraft und den sprudelnden Steuereinnahmen konnte sich Dresden als beste ostdeutsche Stadt auf Platz acht vorschieben (Vorjahr Platz 10). Leipzig machte einen großen Sprung im Vergleich zum Vorjahr und verbesserte sich im Gesamtranking immerhin auf Rang 34 (Vorjahr 41)“.

## Bei Gewerbeimmobilien schließen Dresden und Leipzig langsam auf

Die zwei ostdeutschen „Boom-Towns“ Leipzig und Dresden holen mittlerweile auch bei den Gewerbeimmobilien auf, liegen aber bundesweit noch deutlich hinter den Städten in den alten Bundesländern zurück. Nach Angaben des Maklerhauses Atis Real werden für Büro- und Geschäftshäuser im Zentrum Leipzigs Preise bis zum 20-fachen einer Jahresmiete gezahlt. Bei den Einzelhandelsimmobilien zählt die Stadt inzwischen nach Angaben des Maklers Kemper zu den teuersten Städten Deutschlands: Bei den Ladenmieten gewinnen Leipzig und Dresden langsam den Anschluss an die deutsche Spitzengruppe, die von München (EUR 275,00/m<sup>2</sup>) und Stuttgart (EUR 220,00/m<sup>2</sup>) angeführt wird. Leipzig liegt mit einer Spitzen-Ladenmiete von EUR 95,00/m<sup>2</sup> aktuell auf Platz 10, gefolgt von Dresden mit EUR 82,00/m<sup>2</sup>. Der Abstand zu Essen auf Platz 9 (EUR 152,00/m<sup>2</sup>) ist jedoch noch beachtlich. Allerdings sind die Renditen für die Gewerbeimmobilien durch die wachsende Nachfrage nach Anlageobjekten in den vergangenen Jahren deutlich auf 6–7% gesunken. Noch immer sind kleinere, gut ausgestattete Büros in guten Lagen in Leipzig Mangelware. Der gesamte Büro-Leerstand geht zwar kontinuierlich zurück, liegt mit 19% aber immer noch hoch, die Spitzenmiete stagniert bei EUR 10,00–11,00/m<sup>2</sup>.

26

IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007 +++ IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007 +++



**Standort:** Am Sachsenpark  
Frankenberg

**Einheiten:** 14

**Fläche:** ca. 622 m<sup>2</sup>



**Standort:** Bahnhofstraße  
Wilthen

**Einheiten:** 7

**Fläche:** ca. 538 m<sup>2</sup>



**Standort:** Bahnhofstraße  
Riesa

**Einheiten:** 73

**Fläche:** ca. 4.711 m<sup>2</sup>



**Standort:** Röberstraße  
Eilenburg

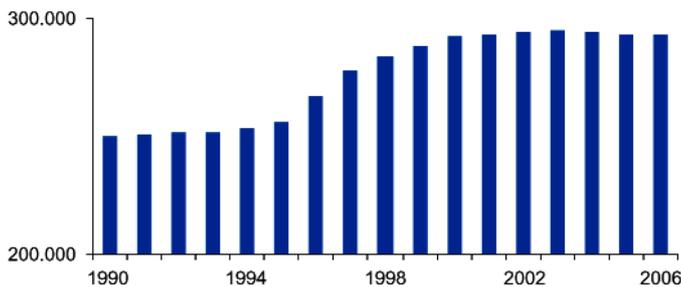
**Einheiten:** 18

**Fläche:** ca. 1.090 m<sup>2</sup>

### Die Sachsen zieht es wieder in die Stadt

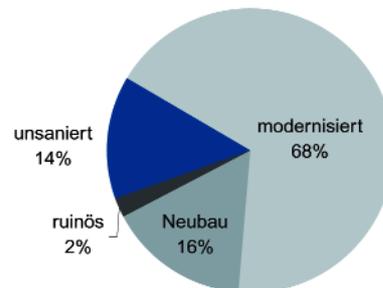
Die große Investorennachfrage begünstigt auch der neue Trend, in Sachsen wieder in die Stadt zu ziehen. Das „Wohnen im Grünen“ wird durch steigende Versorgungskosten wegen der abnehmenden Wohndichte unattraktiv. Die größte Wohnungsdichte weisen die Städte Dresden, Leipzig, Chemnitz und Zwickau auf. Nach Angaben des Immobilienanalysehauses Bulwien Gesa sind 2007 die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Zwickau und Chemnitz im Vergleich zum Vorjahr besonders stark gestiegen. Die zwei Städte liegen mit EUR 155.000,00 für ein Eigenheim mittlerweile gleichauf, Chemnitz erzielte ein Plus von 3,3 %, Zwickau legte mit einer Wertsteigerung von 6,9% sogar doppelt so viel Dynamik vor. In Leipzig hielt sich der Preis für ein Einfamilienhaus auf deutlich höherem Niveau mit EUR 220.000,00 stabil. Der Spitzenreiter ist Dresden mit einem leichten Wertzuwachs um 0,9% auf EUR 232.000,00.

**Entwicklung des Wohnungsbestandes in Dresden  
1990 bis 2006**



Quelle: Wohnungsmarktbericht der Landeshauptstadt Dresden 2006

**Zustand der Wohnungen in Dresden  
Wohnungsbestand insgesamt: 293.600 Wohneinheiten**



++ IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007 +++ IMMOBILIEN IM KONZERN DER RCM BETEILIGUNGS AG IM JAHR 2007



**Standort:** Sandhäuser  
Döbeln

**Einheiten:** 6

**Fläche:** ca. 302 m<sup>2</sup>



**Standort:** Gostritzer Straße 16  
Dresden

**Einheiten:** 10

**Fläche:** ca. 713 m<sup>2</sup>



**Standort:** Grimmaische Straße 46  
Döbeln

**Einheiten:** 9

**Fläche:** ca. 729 m<sup>2</sup>



**Standort:** Gostritzer Straße 28  
Dresden

**Einheiten:** 9

**Fläche:** ca. 523 m<sup>2</sup>

Die m<sup>2</sup>-Angaben sind den vorliegenden Unterlagen entnommen und können von den tatsächlichen m<sup>2</sup> abweichen.

## DIE US-SUBPRIME-KRISE



Am 3. April 2007 kam ein Stein ins Rollen, der mittlerweile in der internationalen Finanzwelt eine Lawine ausgelöst hat und die Kapitalmärkte weltweit erschütterte: Der US-Subprime-Finanzierer New Century meldete Konkurs an.

Was war passiert? Der Subprime-Markt ist ein Teil des Marktes für Hypothekendarlehen, der überwiegend aus Kreditnehmern mit geringer Bonität besteht. Die traditionell hohen Verbraucherausgaben in den USA, die zwei Drittel des dortigen Bruttoinlandsprodukts ausmachen, werden seit jeher

mit einer hohen Verschuldung der Privathaushalte finanziert. Jeder US-Bürger besitzt durchschnittlich neun Kreditkarten. Für den Fall einer Sperrung gab es weitere Möglichkeiten, Ausgaben auf Pump zu finanzieren, z.B. mit Subprime-Darlehen. Als Sicherheiten dafür dienten die ursprüngliche Hypothek auf eine Immobilie und bereits geleistete Tilgungen. Schuldenfalle und Konsumrausch lagen dicht beieinander.

Das auf den Immobilienmarkt spezialisierte Wirtschaftsforschungsinstitut SMR Research stellte fest, dass bereits im Juni 2006 10% aller Zweithypotheke in den USA notleidend waren. Im Frühsommer 2007 verdichteten sich die Probleme zusehends: Die zuvor steigenden Immobilienpreise in den USA stagnierten, in einzelnen Regionen begannen sie bereits zu fallen. Dazu kam, dass immer mehr Schuldner ihre Kreditraten nicht mehr bedienen konnten, was u.a. an den kontinuierlichen Zinserhöhungen seit 2007 und den damit verbundenen Belastungen für die Hypothekenschuldner lag. Der Großteil der Subprime-Kredite ist variabel verzinst, die veränderte Zinspolitik mit steigenden Zinssätzen der US-Notenbank wirkte sich direkt auf den Subprime-Markt aus. Baufinanzierer beantragten reihenweise Gläubigerschutz. Schon bald weitete sich die Krise über die Grenzen des Subprime-Segments aus, die größte Hypothekenbank Countrywide Financial Corporation musste an die Bank of America verkauft werden.

Wie konnte dieses regionale Wirtschaftsproblem der USA auf die internationalen Finanzmärkte übergreifen? Die Krux liegt in der Refinanzierung der Kredite. Die Finanzinstitute verbrieften dazu die Darlehen in Asset-backed Commercial Papers (ABCP) und verkauften diese über den ganzen Globus hinweg an institutionelle Investoren wie Fonds, Versicherungen und Banken. Deutlich zweistellige Renditen lockten, es gab kaum einen internationalen Kapitalmarktteilnehmer, der hier nicht beherzt zugriff. Längst waren nicht nur wagnisbereite Hedge-Fonds investiert, auch sonst eher konservative Investmentfonds luden sich das Risiko ins Portfolio. In den vergangenen zwei Jahren lag das Volumen der Subprime-Kredite bei insgesamt 1,5 Billionen US-Dollar. Gleichzeitig wurden Kreditforderungen von 900 Mrd. Dollar verbrieft.

Als die ersten Hedge-Fonds geschlossen wurden, entzogen private und institutionelle Anleger dem Kapitalmarkt in kurzer Zeit große Geldbeträge. Die Zinsen am Geldmarkt stiegen rasant an. Die abnehmende Risikobereitschaft großer Investoren brachte den Absatz der Asset-backed Commercial Papers zum Stillstand. Investoren waren aus Unsicherheit über Werthaltigkeit der diesen Instrumenten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände nicht mehr bereit, die ABCPs im bisherigen Umfang zu erwerben. Die dadurch erzeugte Liquiditätsverknappung führte zu einer rapiden Abnahme der Ausleihungen unter Banken, deren Bilanzen zusätzlich durch Wertverluste der in den Portfolios befindlichen und auf nachrangig besicherten Hypothekendarlehen basierenden Produkten belastet wurden. Die Subprime-Krise der USA entwickelte sich so zu einer Bankenvertrauenskrise in Deutschland und Europa. Im Juli 2007 schlug die Subprime-Krise in Deutschland auf. Die deutsche Mittelstandsbank IKB hatte sich – außerhalb ihres eigentlichen Geschäftes – mit Spezialgesellschaften am US-Immobilienmarkt verspekuliert. Zweistellige Milliardenbeträge mussten abgeschrieben werden, andere Banken und der Eigentümer KfW stützten das Institut mit milliardenschweren Garantien. Mitte August räumte auch die Sächsische Landesbank Liquiditätsprobleme bei einer irischen Zweckgesellschaft ein, weil auch diese sich am US-Hypothekenmarkt verzockt hatte. Nur scheinbar kam mit Veröffentlichung der Geschäftszahlen ans Tageslicht, welche Finanzinstitute in welchem Volumen betroffen waren, der Finanzsektor erlitt einen erheblichen Vertrauensverlust. Anstelle der sonst



üblichen Ausleihungen unter Banken mussten nun die Zentralbanken in die Bresche springen und stellten kurzfristig dreistellige Milliardenbeträge zur Verfügung. Geldgeber aus dem Nahen Osten traten als Retter für die angeschlagene US-Bank Citigroup auf. Andere Investmenthäuser wie Merrill Lynch und der Private Equity-Riese Blackstone meldeten hohe Verluste. Die fünftgrößte US-Investmentbank Bear Stearns musste an JP Morgan Chase notverkauft werden, um der Pleite zu entgehen. Die schweizerische Großbank UBS schrieb wegen der US-Hypothekenspanien einen zweistelligen Milliardenbetrag in Schweizer Franken ab.

Eine wesentliche Folge der Subprime-Krise für die internationalen Immobilienmärkte ist, dass Banken Kredite an Immobilieninvestoren nur noch gegen hohe Zinsaufschläge vergeben. Außerdem müssen die Kreditnehmer deutlich mehr Eigenkapital vorweisen als bislang üblich: Statt 5–15 % des Objektvolumens werden nun Eigenkapitalunterlegungen von bis 30 % und mehr verlangt. Der Umsatz großvolumiger Pakete von Wohnimmobilien im Wert von über 100 Mio. Euro ging drastisch zurück. Inzwischen drückt derzeit nicht oder nur schwer finanzierbares Angebot die Preise für große Immobilienpakete. War bisher der heimische Immobilienmarkt von dieser Krise wenig betroffen, zeigen sich inzwischen aufgrund der zunehmend schwierigeren Finanzierbarkeit von Immobilienpaketen spürbare Preisberuhigungstendenzen. Wegen der Refinanzierungsproblematik sinken die Immobilienumsätze. Vor allem Zwischenhändler ohne ausreichende Eigenkapitalausstattung fallen als Marktteilnehmer aus. Auf die Anlagepolitik der internationalen institutionellen Immobilieninvestoren hat die Subprime-Krise bisher jedoch wenig Einfluss gehabt. Eine Umfrage des deutschen Immobilienhandelsunternehmens Estavis ergab Anfang des Jahres 2008, dass fast 70 % der befragten Investoren ihr Deutschland-Portfolio im laufenden Jahr vergrößern wollen.



## KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht der RCM Beteiligungs AG basiert im Wesentlichen auf dem Lagebericht der Muttergesellschaft, der inhaltlich nahezu in vollem Umfang wiedergegeben worden ist. Da die Geschäftstätigkeit der SM Capital AG sehr ähnlich derjenigen der RCM Beteiligungs AG ist, gelten die für die RCM Beteiligungs AG gemachten Aussagen, die nicht in einem erkennbaren individuellen gesellschaftlichen Bezug stehen, für die SM Capital AG in gleicher Weise.

Darüber hinaus wurden an allen Stellen, an denen ein besonderer Bezug auf den Konzern und dessen Entwicklung notwendig war und entsprechende Aussagen nicht schon in den bereits gemachten Ausführungen enthalten waren, Erläuterungen eingefügt, die sich zumeist an die Ausführungen des jeweiligen Punktes zu der Muttergesellschaft anschließen. Konzernbilanzzahlen, auf die im Konzernlagebericht Bezug genommen wurde, wurden nach den Rechnungslegungsvorschriften IAS/IFRS ermittelt.

Da im Vorjahr eine Konzernabschlusserstellung nicht notwendig war, sind Konzernvergleichszahlen für das Vorjahr nicht angegeben.

### I. Geschäft und Rahmenbedingungen

#### 1. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

##### 1.1. Rechtliche Gesellschaftsstruktur

Der Konzern der RCM Beteiligungs AG umfasst neben der Muttergesellschaft die Gesellschaften:

- » SM Capital AG, Sindelfingen
- » Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden

Da das aus nur ca. einem Monat bestehende Rumpfgeschäftsjahr 2007 der Apollo Hausverwaltung nur unbedeutenden Einfluss auf das Konzernergebnis der RCM Beteiligungs AG hat, wurde dieses im Berichtsjahr wegen untergeordneter Bedeutung nicht in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs AG einbezogen.

Beteiligungen über 25 % aber unter 50 % bestanden zum 31.12.2007 an der:

- » SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen mit 29,69 %

Das Grundkapital der RCM Beteiligungs AG von EUR 13.850.000,00 ist eingeteilt in 13.850.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

An dem Grundkapital der Gesellschaft waren zum 31.12.2007, soweit uns bekannt, folgende Aktionäre mit einem Anteil von mehr als 10 % beteiligt:

- » SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen mit ca. 10,7 %

Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 4 der Satzung aus einer oder mehreren Personen. Die konkrete Anzahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Ist nur ein Vorstandsmitglied bestellt, so vertritt dieses die Gesellschaft gemäß § 4 der Satzung allein. Besteht der Vorstand aus mehreren Personen, so wird die Gesellschaft durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Der Aufsichtsrat kann einzelnen Vorstandsmitgliedern Einzelvertretungsbefugnis erteilen. Den derzeit amtierenden Vorstandsmitgliedern ist vom Aufsichtsrat jeweils Einzelvertretungsbefugnis erteilt worden.



Der Vorstand wird gemäß § 84 AktG vom Aufsichtsrat auf höchstens fünf Jahre bestellt, eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig.

Gemäß § 7 der Satzung ist der Aufsichtsrat ermächtigt, Änderungen der Satzung zu beschließen, die lediglich die Fassung betreffen. Im Übrigen gelten für Satzungsänderungen die gesetzlichen Vorschriften des AktG.

Gemäß § 3 der Satzung ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft in der Zeit bis zum 15. Mai 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder in mehreren Teilbeträgen um bis zu EUR 2.676.562,00 zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen. Das Bezugsrecht kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats insbesondere in den folgenden Fällen ausgeschlossen werden:

- » zum Ausgleich von Spitzenbeträgen
- » wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen erfolgt
- » wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Satzung dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital neu anzupassen.

Gemäß § 3 der Satzung ist das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 4.626.562,00 bedingt erhöht durch Ausgabe von bis zu 4.626.562 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien. Das bedingte Kapital dient ausschließlich der Gewährung neuer Aktien an die Inhaber oder Gläubiger von Options- oder Wandelschuldverschreibungen, die gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 16.05.2007 durch die Gesellschaft oder durch mittelbare oder durch unmittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft ausgegeben werden. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit ausgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen von ihren Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch machen oder Wandlungspflichten aus solchen Schuldverschreibungen erfüllt werden.

Mit Beschluss vom 13.06.2007 hat der Vorstand die Begebung einer mit 4% verzinslichen Wandelschuldverschreibung im Gesamtbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00 beschlossen. Auf der Grundlage dieses Beschlusses hat die Gesellschaft am 06.07.2012 fällige 4%-Wandelschuldverschreibungen im Gesamtbetrag von EUR 20.000.000,00 begeben. Während der Wandlungsfrist können Teilschuldverschreibungen im Nennwert von EUR 100,00 vorbehaltlich einer ggf. notwendigen Anpassung des Wandlungspreises in 20 Aktien der Gesellschaft gewandelt werden.

## 1.2. Geschäftsfelder und Organisationsstruktur

Die Geschäftsfelder der RCM Beteiligungs AG sind gegliedert in die Bereiche:

- » Vermögensverwaltung auf eigene Rechnung und Beteiligungsgeschäft
- » Bereich „Eigene Immobilien“

Die Geschäftsfelder der SM Capital AG gliedern sich aufgrund der ähnlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ebenso wie die der RCM Beteiligungs AG.

Die Tätigkeit der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH umfasst derzeit ausschließlich den Bereich der Hausverwaltung für Dritte.



### 1.3. Wesentliche Standorte

Der Sitz der RCM Beteiligungs AG ist Sindelfingen. Ein weiterer Unternehmensstandort bestand im Geschäftsjahr 2007 in Dresden. In der unselbständigen Niederlassung in Dresden erfolgt die Steuerung des in der Gesellschaft abzuwickelnden Immobiliengeschäftes bzw. die Umsetzung der im Rahmen der Geschäftsbesorgung angebotenen Dienstleistungen im Immobilienbereich.

Der Sitz der SM Capital AG ist Sindelfingen, der Sitz der Apollo Hausverwaltung GmbH ist Dresden. Weitere Standorte bestehen im Konzern nicht.

### 1.4. Leitung und Kontrolle

#### 1.4.1. Organisation der Leitung und Kontrolle

Die Leitung der Gesellschaft wird gemäß § 76 AktG durch den Vorstand ausgeübt. Im Berichtsjahr gehörten dem Vorstand an:

- » Herr Martin Schmitt, Gechingen (Vorstandsvorsitzender)
- » Herr Reinhard Voss, Neu-Anspach (seit dem 23.03.2007, im Handelsregister eingetragen am 22.05.2007)

Zum weiteren Führungskreis einer Gesellschaft gehören diejenigen Mitarbeiter, denen Prokura erteilt worden ist. Im Berichtsjahr war keinem Mitarbeiter Prokura erteilt.

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Wolfgang Rück, Waiblingen (Aufsichtsratsvorsitzender)
- » Herr Gerrit Keller, Auenwald-Lippoldweiler (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)
- » Herr Thorsten Mattis, Calw

Dem Vorstand der SM Capital AG gehörten im Berichtsjahr an:

- » Herr Martin Schmitt, Gechingen
- » Herr Reinhard Voss, Neu-Anspach (seit dem 13.12.2007, die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 21.02.2008)

Dem Aufsichtsrat der SM Capital AG gehörten im Berichtsjahr an:

- » Prof. Dr. Peter Steinbrenner, Leiter Fachbereich Bank an der Berufsakademie Stuttgart, Affalterbach (Vorsitzender)
- » Florian Fenner, Fondsmanager, Berlin
- » Dr. Eberhard Weiershäuser, Geschäftsführer, Bad Homburg

Die Geschäftsführung der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH wird durch Herrn Reinhard Voss ausgeübt.

In den Konzerngesellschaften wurden im Berichtsjahr keine weiteren dem Führungskreis zuzurechnenden Personen beschäftigt.

#### 1.4.2. Grundzüge des Vergütungssystems

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 125. Die ab dem 01.08.2007 vergüteten Bezüge des Vorstands teilen sich wie folgt auf:

<b>Betrag in EUR</b>	<b>Schmitt</b>	<b>Voss</b>
Festgehalt	83.333,35	41.666,65
Zurückgestellte Tantieme für das Berichtsjahr	20.833,34	10.416,66
<b>Summe</b>	<b>104.166,69</b>	<b>52.083,31</b>



Für die Mitarbeiter der Gesellschaft gilt grundsätzlich ein Vergütungssystem auf der Basis von feststehenden Monatsgehältern. Für den Vorstand gilt daneben eine erfolgsbezogene Tantiemeregelung.

Die Vorstandstätigkeit der SM Capital AG wird nicht vergütet, für die Geschäftsführung der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH wird ebenfalls keine Vergütung gezahlt.

### 1.5. Wichtige Produkte, Dienstleistungen und Geschäftsprozesse

In dem Bereich „Eigene Immobilien“ wird ein Immobilieninvestitionskonzept umgesetzt, das Investitionen vor allem an Standorten in Dresden und den angrenzenden Landkreisen vorsieht. Ziel der Investitionen ist der Ankauf von Immobilien, die aufgrund wirtschaftlicher Notlagen der vorherigen Eigentümer unterschiedliche strukturelle Schwächen aufweisen und daher im Ankauf oft unter ihren Verkehrswerten liegen. Beim Wiederverkauf der Immobilie sollen die von der Gesellschaft zwischenzeitlich vorgenommenen Substanzverbesserungen realisiert werden. Auf diese Weise soll die gesamte Wertschöpfungskette in der Immobilieninvestition ausgeschöpft werden. Während der Bestandsphase soll die Gesellschaft zusätzliche Erträge aus der Vermietung erzielen. Zum 31.12.2007 hatte die RCM Beteiligungs AG einen Immobilienbestand mit ca. 44.000 m<sup>2</sup> Fläche beurkundet. Im Konzern der RCM Beteiligungs AG betrug der beurkundete Flächenbestand zum 31.12.2007 ca. 62.000 m<sup>2</sup> Fläche.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die RCM Beteiligungs AG einen eigenen Mitarbeiterstab durch Übernahme von insgesamt neun Mitarbeitern der SM Wirtschaftsberatungs AG aufgebaut und diesen erweitert. Dadurch hat sich das bisher eingesetzte Geschäftsmodell, in dem die für die Umsetzung des Immobilieninvestitionskonzeptes notwendigen Tätigkeiten im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages eingekauft wurden, verändert. Inzwischen kann die RCM Beteiligungs AG die Tätigkeiten Vermietung, Verwaltung und Bau (hierzu zählen die Auftragsvergabe von Sanierungs- bzw. Renovierungsarbeiten sowie der Einsatz von eigenen Handwerkern zum Soforteinsatz bei leichten Instandhaltungstätigkeiten u. ä.) aus dem eigenen Mitarbeiterbestand vorhalten und auch anbieten. Entsprechend wurde das bisher praktizierte Geschäftsbesorgungsmodell an die neuen Mitarbeiterstrukturen angepasst, wodurch inzwischen auch Erträge aus der Geschäftsbesorgung generiert werden.

Im Bereich Beteiligungen prüft die RCM Beteiligungs AG interessante Beteiligungsmöglichkeiten, die vor allem zur Stärkung ihrer Immobiliengeschäftstätigkeit beitragen sollen. Es sind jedoch auch andere strategische Beteiligungsansätze denkbar.

Die Geschäftstätigkeit der SM Capital AG unterscheidet sich nur unwesentlich von derjenigen der RCM Beteiligungs AG, eine gesonderte Darstellung erübrigt sich daher. Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH soll zukünftig einen großen Teil der im Konzern und ggf. auch von anderen Eigentümern vor allem im Großraum Dresden befindliche Immobilienbestände verwalten.

### 1.6. Wesentliche Absatzmärkte und Wettbewerbsposition

Für das Immobilien-Investitionsportfolio ist die Entwicklung des Immobilienmarktes in Sachsen und hier vor allem des Großraums Dresden von erheblicher Bedeutung. Dieser profitierte in den vergangenen Jahren von einem stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl auf wieder über 500.000 Einwohner. Sowohl Bevölkerungsentwicklung als auch wirtschaftliche Entwicklung des Großraums Dresden beeinflussen wesentlich die Vermietungs- und Vermarktungsfähigkeit der in diesem Portfolio befindlichen Immobilien.

Im Gegensatz zu den großen institutionellen Wettbewerbern am Immobilienmarkt, die Immobilien vor allem im Paketgeschäft umsetzen, erwerben die RCM Beteiligungs AG und die SM Capital AG bevorzugt die einzelne Immobilie, deren Potenzial vorab individuell eingeschätzt wird. Gleichzeitig unterscheiden sich die Gesellschaften in diesem Geschäftsbereich aber auch deutlich von den sog. „Immobilienbestandhaltern“, da ein wesentlicher Teil der in diesem Geschäfts-



bereich geplanten Erträge bzw. Umsätze aus dem Verkauf derjenigen Immobilien erzielt werden soll, die die Wertschöpfungskette in der RCM Beteiligungs AG weitest möglich durchlaufen haben.

### **1.7. Rechtliche und wirtschaftliche Einflussfaktoren**

Im Bereich Immobilien wird die Geschäftstätigkeit in der Bestandsvermietung auf rechtlicher Seite vor allem durch die Mietrechtsentwicklung beeinflusst. Aber auch aus der Anwendung des neuen Gleichbehandlungsgesetzes können sich heute noch nicht absehbare Rechtsfolgen ergeben, soweit ein Vermieter sogenanntes Massengeschäft betreibt, d.h. in der Regel mehr als 50 Wohnungen vermietet. Seitens des Gesetzgebers bestand in den letzten Jahren darüber hinaus die Tendenz, die Eigentümer von Immobilien mit diversen Kosten verursachenden Vorschriften im Bereich der Energiekosteneinsparung zu konfrontieren, deren Umsetzung Einfluss auf die erzielte Rendite einer Immobilie haben kann.

In der Bestandsvermietung hat die Leerstandsreduzierung oberste Priorität. Die Vermietbarkeit von Wohnraum entscheidet sich vor allem durch regionale Standortvor- bzw. -nachteile, in den neuen Bundesländern vor allem beeinflusst von Bevölkerungsbewegungen. Dabei wird die Bevölkerungsbewegung, die in den vergangenen 15 Jahren vor allem von Ost nach West verlief, inzwischen teilweise von einer Bevölkerungsbewegung vom Land in die Stadt abgelöst, wobei Dresden weiterhin auch eine positive Bevölkerungsbewegung im Ost-West-Saldo verzeichnet. Gerade von dieser neuen Entwicklung profitieren Großstädte wie Dresden, deren Wanderungssaldo auch aufgrund dieser Entwicklung seit einigen Jahren positiv ausfällt. In zweiter Linie werden diese Rahmenbedingungen durch staatliche Maßnahmen zur Wohnungsleerstandsbekämpfung geprägt. Hier sind es z.B. die staatlich geförderten Abrissprogramme, die die Leerstandssituation an einzelnen Standorten nachhaltig beeinflussen können. Eine wichtige Rolle bei der Standortqualität spielt daneben die kommunale Wirtschaftspolitik, die für die wirtschaftliche Attraktivität eines Standortes von Bedeutung ist.

Die Entwicklung von Immobilienprojekten wird wesentlich durch das Baurecht und durch die Zusammenarbeit mit den kommunalen Behörden beeinflusst. Die Vermarktung der Immobilienprojekte unterliegt im Wesentlichen den Einflüssen des Bau- und Wohnungsmarktes, die allerdings immer im Zusammenhang mit den lokalen Standortbedingungen betrachtet werden müssen. Letztlich sind die regionalen Marktbedingungen und die Art und Weise, in der bereits in der Planungsphase eines Objektes auf diese Bedingungen Rücksicht genommen wurde, entscheidend für die erfolgreiche Vermarktungsfähigkeit eines Entwicklungsobjektes.

## **2. Unternehmenssteuerung, Ziele und Strategie**

### **2.1. Unternehmensinternes Steuerungssystem**

#### **2.1.1. Verwendete Steuerungskennzahlen**

Die Unternehmenssteuerung der RCM Beteiligungs AG wie des Konzerns erfolgt vor allem über betriebswirtschaftliche Kennzahlen wie Cashflow, Eigenkapital- sowie allgemeine Bilanzrelationen. Für die Steuerung des Immobilienportfolios werden zudem Kennzahlen wie Kaufpreis pro m<sup>2</sup>, Eigenkapitalrendite p.a. und Mietrendite p.a. eingesetzt.

Von besonderer Bedeutung ist darüber hinaus die Eigenkapitalbindung im Immobilienportfolio verbunden mit dem Einfluss auf das insgesamt erreichbare Investitionsvolumen.

## **3. Forschung und Entwicklung**

### **3.1. Ausrichtung der F&E-Aktivitäten**

Die RCM Beteiligungs AG versucht, die Renditechancen ihres Immobilienbestandes auch durch die Auswertung von ständig aktualisiertem statistischen Datenmaterial zu optimieren. Die Gesellschaft sieht daneben in der Schulung und fachlichen Weiterbildung ihrer Mitarbeiter die Chance, diese gezielt auf zukünftige Anforderungen einzustellen.



### 3.2. Kauf von F&E-Know-how

Zur Verwaltung ihres Immobilienbestandes wird die RCM Beteiligungs AG im Konzern zukünftig Datenbanktechnologie einsetzen. Ein entsprechender Entwicklungsauftrag ist im Berichtsjahr erteilt worden.

## 4. Überblick über den Geschäftsverlauf

### 4.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die bereits im Jahr 2006 einsetzende deutliche Belebung der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland hat sich im Berichtsjahr verstetigt. Mit einem preisbereinigten Anstieg von 2,5 % ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vergangenen Jahr erneut kräftig gewachsen, wenn auch der Anstieg des Vorjahrs von 2,9 % nicht ganz erreicht wurde. Im Gegensatz zu den Vorjahren profitierte im Jahr 2007 auch der Arbeitsmarkt von dem wirtschaftlichen Aufschwung. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahresdurchschnitt auf 39,7 Mio. an, dies entspricht einem Anstieg um 649.000 Personen.

Allerdings waren die Vorjahresvergleichszahlen durch Sondereinflüsse wie die Fußballweltmeisterschaft und vorgezogenem Konsum im Hinblick auf die Mehrwertsteuererhöhung zum 01.01.2007 deutlich überzeichnet. Um so mehr überraschten die guten Zahlen des Jahres 2007, war doch allgemein insbesondere wegen der umstrittenen Mehrwertsteuererhöhung zumindest zum Jahresbeginn mit spürbarer Konsumzurückhaltung gerechnet worden. So blieben dann auch im Gesamtjahr die inländischen Impulse für den Anstieg des BIP im Jahr 2007 mit nur 1,0 % hinter den Auslandseinflüssen mit einem Plus von 1,4 % zurück. Belastende Faktoren wie gestiegene Ölpreise und ein gegenüber dem Dollar steigender Euro wirkten sich bereits aus. Aus diesem Grund und aufgrund der erkennbaren weltwirtschaftlichen Abschwächungstendenzen geht das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) davon aus, dass sich das Expansionstempo der deutschen Volkswirtschaft im laufenden Kalenderjahr abschwächen wird. Noch nicht abzusehen ist zum jetzigen Zeitpunkt, ob sich die Subprime-Krise in den USA belastend auf die konjunkturelle Entwicklung auswirken wird.

Parallel zu der verbesserten Wirtschaftsentwicklung zogen die Verbraucherpreise im Jahresverlauf 2007 deutlich an. Im Gesamtjahresvergleich legten die Preise mit einem Plus von 2,2 % so stark zu wie seit zwölf Jahren nicht mehr. Die Jahressteigerungsrate lag damit wieder auf dem Niveau von 1994. Im Monatsvergleich erreichte die Teuerungsrate im November mit über 3 % ihr Maximum. Ausschlaggebend für die Preisentwicklung waren erneut staatlich verordnete Konsumbremsen wie die Mehrwertsteuererhöhung, aber auch ein starker Anstieg der Energiepreise.

### 4.2. Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Über lange Jahre sind inländische Immobilien im Vergleich zum europäischen Ausland wie auch im Vergleich zu Nordamerika in der Wertentwicklung deutlich zurückgeblieben. Erst mit Entdeckung des Immobilienmarktes in Deutschland vor etwa drei Jahren haben die hiesigen Immobilienpreise ihre jahrelange Talfahrt beendet, ohne jedoch auch nur annähernd das Niveau wie z. B. in den USA, England oder Spanien zu erreichen. Mit Einsetzen der Subprime-Krise in den USA im Herbst 2007 haben insbesondere diejenigen Immobilienmärkte, deren Preisniveau überproportional gestiegen war, unter den größten Preisabschlägen gelitten.

Die Auswirkungen der Subprime-Krise auf den heimischen Immobilienmarkt sind bislang in einem Rückgang des Umsatzes von hoch geleveragten Immobilienpaketen im zwei- bis dreistelligen Millionenbereich erkennbar geworden. Die Finanzierung von Immobilienpaketen ohne oder nur mit wenig Eigenkapital ist erkennbar schwieriger geworden; inwieweit dies auch auf die Finanzierung von einzelnen Immobilien durchschlagen wird, ist zur Zeit noch nicht absehbar. Aufkommende Inflations Sorgen vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2007 ließen Immobilien als Sachwertanlage mit sog. Safe-Haven-Funktion in das Interesse von Anlegern, die nach wertsichernden Anlagen Ausschau halten, rücken. Vor allem das ungebremste Geldmengenwachstum führte zu Inflations Sorgen, die zu steigenden Preisen von wertsicheren Anlagen wie z. B. auch den Edelmetallen führten. Diese Entwicklung wurde von einem sich deutlich abschwächenden Dollarkurs noch zusätzlich überzeichnet.



Die demographische Entwicklung in Deutschland wird zu einer deutlichen Differenzierung in der Vermietbarkeit bzw. Verwertbarkeit von Wohnraumbeständen führen. Vor allem in den neuen Bundesländern, zunehmend aber auch in Teilen in Gesamtdeutschland wird die Tendenz einer Bevölkerungswanderung vom Land in die zentralen Stadtregionen sichtbar. Gleichzeitig steigt die Zahl der Single-Haushalte quer durch alle Bevölkerungsschichten, was zu einem erhöhten Bedarf an m<sup>2</sup>-Wohnraum pro Person führt.

Steigende Energiepreise sowie allgemeine Kostensteigerungen haben im Berichtsjahr zu einem weiteren Anstieg der Mietnebenkosten geführt. Aufgrund der dadurch steigenden Gesamtbelastung durch die Warmmiete erfolgt seitens der Mieter oftmals eine nur ungenügende Differenzierung der Mietbestandteile, wodurch sich Mieterhöhungen, auch wenn diese grundsätzlich nur im gesetzlich zugelassenen Rahmen erfolgen, ggf. nur erschwert umsetzen lassen.

### 4.3. Wesentliche für den Geschäftsverlauf ursächliche Ereignisse

Im Januar des Jahres 2007 legte die RCM Beteiligungs AG ein privates Umtauschangebot für Aktien der SM Capital AG vor. Für je eine Aktie der SM Capital AG wurden 0,56 neue Aktien der RCM Beteiligungs AG angeboten. Die SM Capital AG ist eine ebenfalls im Großraum Dresden tätige Gesellschaft, die Immobilien mit einem der RCM Beteiligungs AG ähnlichen Geschäftsansatz erwirbt. Mit dieser Transaktion hat die RCM Beteiligungs AG ihr Engagement an dem wichtigsten Investitionsstandort, dem Großraum Dresden, deutlich ausgebaut und gleichzeitig ihre Vertriebskraft im Immobilienpaketgeschäft gestärkt. Mit dem Umtauschangebot war eine Kapitalerhöhung der RCM Beteiligungs AG um EUR 2.646.875,00 gegen Sacheinlage verbunden, wodurch das Grundkapital der Gesellschaft auf EUR 11.900.000,00 anstieg. Die RCM Beteiligungs AG besitzt nunmehr 94,6% der Anteile der SM Capital AG und bildet seit der erfolgreichen Abwicklung des privaten Umtauschangebotes einen Konzern mit der SM Capital AG, deren Ergebnisse ab dem 2. Quartal 2007 zu konsolidieren sind.

Mit einer weiteren Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage um EUR 1.950.000,00 stieg das Grundkapital der RCM Beteiligungs AG auf EUR 13.850.000,00 an. Die Gesellschaft erhöhte unter Einbringung von 487.500 Aktien der SM Wirtschaftsberatungs AG im August damit ihren Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs AG auf ca. 28,5%. Auf das in der Folge unterbreitete und an die Aktionäre der SM Wirtschaftsberatungs AG gerichtete freiwillige Übernahmeangebot zum Preis von EUR 15,53 je Aktie wurden von den Aktionären der SM Wirtschaftsberatungs AG nur 195.724 Aktien angedient. Die mit dem Übernahmeangebot anvisierte qualifizierte Mehrheitsbeteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG wurde damit nicht erreicht.

Mit der Platzierung einer 4%-Wandelschuldverschreibung 2007/2012 im Volumen von EUR 20.000.000,00 legte die Gesellschaft im Juli 2007 die Grundlage für weiteres Unternehmenswachstum. Die Anleihegläubiger haben das Recht, Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 100,00 – vorbehaltlich einer Anpassung des Wandlungspreises – in je 20 Aktien der Gesellschaft zu wandeln.

Der Aufbau des Konzern-Immobilienportfolios wurde im Berichtsjahr weiter fortgesetzt. Zum 31.12.2007 konnte im Konzern der RCM Beteiligungs AG ein beurkundeter Bestand von ca. 62.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr ca. 47.000 m<sup>2</sup>) Fläche aufgebaut werden, wobei durch Immobilienverkäufe abgegangene Flächen im Volumen von ca. 14.800 m<sup>2</sup> vollständig ersetzt wurden.

Aufgrund ihrer zunehmenden Größe hat die RCM Beteiligungs AG im Berichtsjahr den Personalbestand der SM Wirtschaftsberatungs AG der Geschäftsbereiche Vermietung, Verwaltung und Bau zum Aufbau einer eigenen Unternehmensorganisation übernommen und erweitert. Drei Mitarbeiter sind zum 01.01.2008 als Angestellte von der neu gegründeten Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH übernommen worden. Dieser Personalaufbau und die im Berichtsjahr aufgrund des deutlich gestiegenen Geschäftsumfanges eingeführte Vergütung der Vorstandstätigkeit in der Gesellschaft führte im Geschäftsjahr 2007 erstmalig zu einer deutlich spürbaren Personalkostenbelastung von TEUR 378 (Vorjahr TEUR 2). Parallel wurden die bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge an die neuen Mitarbeiterstrukturen und die zu erbringenden Dienstleistungen unter Berücksichtigung des Umfangs des in den verschiedenen Gesellschaften betreuten Immobilienbestandes angepasst.



Neben der dadurch verringerten Belastung der Gesellschaft durch Geschäftsbesorgungsentgelte ergibt sich nun erstmalig auch ein Ertrag durch an die RCM Beteiligungs AG zu zahlende Geschäftsbesorgungsentgelte; im Berichtsjahr betragen diese TEUR 54. Die Neuregelung der Geschäftsbesorgungsgebühr wurde wie der Aufbau des eigenen Personalbestands zum 01.07.2007 umgesetzt.

Im Dezember 2007 wurde mit der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, an der die RCM Beteiligungs AG zu 100% beteiligt ist, eine eigene Hausverwaltung gegründet, die zukünftig einen großen Teil der im Konzern und ggf. auch von anderen Eigentümern vor allem im Großraum Dresden gehaltenen Immobilienbestände verwalten soll. Die RCM Beteiligungs AG erhofft sich von dem Aufbau einer eigenen Hausverwaltung neben der Realisierung von Synergieeffekten eine straffe und den Interessen der RCM Beteiligungs AG und ihren Mietern dienende Verwaltung des Immobilienbestandes der Gesellschaft.

Im Berichtsjahr konnten überwiegend im Rahmen von mit anderen Gesellschaften gemeinsam angebotenen Immobilienpaketen 18 Immobilien im Gesamtvolumen von TEUR 8.782 veräußert werden. Mit insgesamt verkauften ca. 12.000 m<sup>2</sup> Fläche wurden mehr als 30% des durchschnittlichen Flächenbestandes wieder veräußert; womit die ursprünglichen Zielgrößen der Gesellschaft hinsichtlich prozentualem Flächenumsatz und Gewinnmarge übertroffen wurden.

Im Konzern wurden im Berichtsjahr Immobilien im Gegenwert von insgesamt ca. TEUR 10.600 veräußert, der Flächenumsatz betrug dabei ca. 14.800 m<sup>2</sup>, womit auch im Konzern die ursprünglichen Ziele hinsichtlich prozentualem Flächenumsatz und Gewinnmarge übertroffen werden konnten.

#### 4.4. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf durch die Unternehmensleitung

Die RCM Beteiligungs AG hat ihren Immobilienbestand im abgelaufenen Geschäftsjahr deutlich um mehr als 50% erhöht, in dem neu entstandenen Konzern der Gesellschaft wurden zum Jahresende mehr als 61.000 m<sup>2</sup> beurkundetes Flächenvolumen geführt. Damit ist die Gesellschaft zu einem namhaften Anbieter von Wohnraum im Großraum Dresden aufgestiegen. Die Eingliederung der SM Capital AG ist erfolgreich abgeschlossen worden. Die SM Capital AG trägt inzwischen in mindestens dem erwarteten Umfang zum Konzernergebnis bei.

Sehr zufrieden ist der Vorstand der Gesellschaft mit den erzielten Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Immobilien, die mehr als 80% der gesamten Umsätze im Berichtsjahr von TEUR 10.486 (Vorjahr TEUR 9.342) ausgemacht haben. Der aus den Immobilienverkäufen erzielte Ergebnisbeitrag hat ganz wesentlich zum erreichten Jahresergebnis der Gesellschaft beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2007 hat die RCM Beteiligungs AG eine Beteiligung in Höhe von ca. 29,7% an der SM Wirtschaftsberatungs AG aufgebaut. Mit einem freiwilligen Übernahmeangebot hatte die RCM Beteiligungs AG beabsichtigt, ihre Geschäftstätigkeit in einem entsprechend vergrößerten Konzern um die interessanten Standorte in Leipzig bzw. Nordwestsachsen zu erweitern, um auf diese Weise ihre Präsenz in Sachsen zu verbessern. Der Konzern der RCM Beteiligungs AG sollte damit in seinem Marktauftritt weiter gestärkt werden. Daneben hatte der Vorstand der Gesellschaft Synergieeffekte im Vertrieb, in An- und Verkauf sowie bei der Refinanzierung erwartet. Der Vorstand der RCM Beteiligungs AG bedauert, dass im Rahmen des freiwilligen Übernahmeangebotes die anvisierte qualifizierte Mehrheitsbeteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG von mindestens 75% nicht erreicht worden ist und das Übernahmeangebot damit nicht zustande gekommen ist. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft sahen jedoch insbesondere auch wegen des in den letzten Monaten des Jahres 2007 einsetzenden Kursrückgangs bei zahlreichen Aktien aus dem Immobilienbereich keine Notwendigkeit, zusätzliche Liquidität, die zum weiteren Ausbau der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft verwendet werden soll, für eine Übernahme der SM Wirtschaftsberatungs AG in Form eines erhöhten Angebotspreises zur Verfügung zu stellen.

Mit der Platzierung der 4%-Wandelschuldverschreibung 2007/2012 hat die RCM Beteiligungs AG neue Refinanzierungsmittel erlangt, die ein deutlich flexibleres Management der Refinanzierung des Immobilienportfolios ermöglichen und



dabei eine auch kalkulatorisch gesicherte Grundlage für das weitere interne wie auch externe Unternehmenswachstum darstellen. Gleichzeitig sollen deutlich spürbare Kostenentlastungen bei der Refinanzierung des Immobilienportfolios erreicht werden.

Die in den USA im Verlauf des zweiten Halbjahres 2007 ausgelöste Subprime-Krise hat zu Unsicherheiten bei diversen Marktteilnehmern hinsichtlich der zukünftigen Finanzierbarkeit von Immobilienpaketen geführt. Dies sollte aus Sicht der RCM Beteiligungs AG zumindest zu einem vorübergehenden Stillstand des deutlich spürbaren Preisanstiegs der Immobilienpreise auch in Dresden und Umgebung führen. Die RCM Beteiligungs AG und die SM Capital AG sehen sich daher mit ihrer zurückhaltenden Einkaufspolitik in der zweiten Jahreshälfte 2007 bestätigt, zumal die Liquiditätsausstattung der Gesellschaften zukünftig einen weiteren deutlichen Immobilienbestandsaufbau zulässt und die Gesellschaften in der Lage sind, auf Schwankungen des Immobilienpreinsniveaus flexibel zu reagieren.

#### 4.5. Vergleich des tatsächlichen mit dem prognostizierten Geschäftsverlauf

##### Planabweichungen beim Geschäftsverlauf

Die selbst gestellten und nach Übernahme der SM Capital AG nochmals ausgeweiteten Zielsetzungen hinsichtlich des Mengengerüsts beim Aufbau ihres Immobilienportfolios wurden im Berichtsjahr nicht vollumfänglich erreicht. Das ursprünglich noch für die RCM Beteiligungs AG als Einzelgesellschaft gesetzte Bestandsziel von 65.000 m<sup>2</sup> beurkundeter Fläche zum Jahresende wurde im Konzern mit ca. 62.000 m<sup>2</sup> zwar noch nahezu erreicht; nach der Übernahme der SM Capital AG war die Gesellschaft jedoch davon ausgegangen, im Konzern sogar einen beurkundeten Flächenbestand von 90.000 m<sup>2</sup> erreichen zu können. Aus den am Ende des vorhergehenden Kapitels genannten Gründen ist die RCM Beteiligungs AG jedoch im Jahresverlauf angesichts eines weiter steigenden Preisniveaus bei gleichzeitig im Gesamtumfeld steigenden Unsicherheiten zurückhaltender in ihrer Einkaufspolitik geblieben, um zukünftig angesichts ihrer guten Liquiditätsausstattung flexibel auf die erwarteten Marktpreisschwankungen reagieren zu können. Gleichzeitig wurde mit insgesamt verkauften ca. 12.000 m<sup>2</sup> Fläche mehr als 30 % des durchschnittlichen Flächenbestandes wieder veräußert, womit die ursprünglichen Zielsetzungen der Gesellschaft hinsichtlich des prozentualen Flächenumsatzes übertroffen wurden, so dass sich das nur der RCM Beteiligungs AG zurechenbare beurkundete Bestandsvolumen zum 31.12.2007 auf ca. 44.000 m<sup>2</sup> Fläche stellte.

Da für die SM Capital AG gleiche volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie ein gleiches Immobilienmarktumfeld gelten, hat auch die SM Capital AG im Berichtsjahr aus den gleichen Gründen die ursprünglichen Einkaufsziele nicht mehr vollständig umgesetzt, so dass die Zielsetzungen auch hinsichtlich des Konzernmengengerüsts nicht in vollem Umfang erreicht wurden. Das beurkundete Bestandsvolumen der SM Capital AG stellte sich zum 31.12.2007 auf ca. 18.500 m<sup>2</sup> Fläche und erreichte damit aus den vorgenannten Gründen die ursprünglich anvisierten 25.000 m<sup>2</sup> Fläche nicht mehr.

## II. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 1. Ertragslage

#### 1.1. Ergebnisentwicklung

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2007 wird in der Gesellschaft mit TEUR 555 (Vorjahr TEUR 1.478, Rechnungslegung HGB) ausgewiesen. Der Rückgang ergab sich vor allem durch Zukunftsinvestitionen wie der Platzierung der 4%-Wandelanleihe 2007/2012 sowie für Kapitalerhöhung und -beschaffung in Höhe von insgesamt TEUR 1.007 (Vorjahr TEUR 127). Die Vorschriften hinsichtlich der bilanziellen Behandlung der ausgegebenen Wandelanleihe machen eine Kapitalrücklagendotierung in Höhe des der Gesellschaft durch die Ausgabe der Wandelanleihe zufallenden Zinsvorteils notwendig. Als Ausgleichsposition ist hierfür ein Disagio zu aktivieren, das über die gesamte Lauf-



zeit der Anleihe linear abgeschrieben wird. Der Zinsvorteil aus der Ausgabe der Wandelanleihe bleibt der Gesellschaft wirtschaftlich erhalten, in der Bilanz bzw. GuV-Rechnung wird dieser jedoch aufgrund der beschriebenen Vorschriften neutralisiert und führt so zu einer Ergebnisbelastung.

Das deutlich gestiegene Geschäftsvolumen (die Bilanzsumme der Gesellschaft verdreifachte sich annähernd binnen Jahresfrist) hat zu einem Anstieg nahezu aller relevanten Positionen in der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007 geführt. Das gestiegene Bestandsvolumen führte zu einem Anstieg der Mieterträge aus der Bestandsvermietung auf TEUR 1.704 (Vorjahr TEUR 977). Der Umsatz aus dem Verkauf von Grundstücken stieg nochmals an und erreichte im Geschäftsjahr 2007 TEUR 8.782 (Vorjahr 8.365).

Das saldierte Ergebnis aus Finanzgeschäften auf eigene Rechnung (Ertrag aus Finanzgeschäften ./. Aufwand aus Finanzgeschäften) weist für das Geschäftsjahr 2007 ein positives Ergebnis in Höhe von TEUR 74 (Vorjahr TEUR 28) aus. Risikovorsorge auf Wertpapiere des Umlaufvermögens war nicht notwendig.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind im Berichtsjahr aufgrund der deutlichen Bestandsausweitung mit TEUR 530 (Vorjahr TEUR 169) deutlich angestiegen. Dabei wirkt der Bestandsaufbau des Jahres 2006 noch nach, denn die im Geschäftsjahr 2006 angeschafften Objekte mussten im vergangenen Geschäftsjahr erstmalig über eine volle Geschäftsjahresperiode unterhalten und verwaltet werden. Naturgemäß fallen dabei zahlreiche kleinere nicht umlagefähige Aufwendungen in das erste Jahr der Besitzübernahme durch die Gesellschaft. Das Geschäftskonzept der RCM Beteiligungs AG beinhaltet naturgemäß auch die Umsetzung diverser nicht aktivierbarer Substanzverbesserungen, die sich entsprechend bilanziell auswirken.

Angesichts des deutlich gestiegenen Geschäftsumfanges hat die RCM Beteiligungs AG im Geschäftsjahr 2007 einen eigenen Mitarbeiterstamm für die Bereiche Vermietung, Verwaltung und Bau durch Übernahme dieser Mitarbeiter von der SM Wirtschaftsberatungs AG zum 01.07.2007 aufgebaut. Hierdurch sowie durch die parallel nunmehr vergütete Vorstandstätigkeit sind in der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2007 Personalkosten in Höhe von TEUR 378 (Vorjahr TEUR 2) entstanden. Gleichzeitig wurde das bisher umgesetzte Modell der Geschäftsbesorgungsvergütung der neuen Unternehmensstruktur angepasst. Die RCM Beteiligungs AG kann seit dem 01.07.2007 nun auch Dienstleistungen im Immobilienbereich als Geschäftsbesorger anbieten, entsprechende Verträge sind mit der SM Wirtschaftsberatungs AG, der SM Capital AG und der SM Beteiligungs AG abgeschlossen worden. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten daher seit dem 01.07.2007 nun auch Erträge aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von TEUR 54, die sich aufgrund der veränderten Gesellschaftsstrukturen ergeben haben. Gleichzeitig sind die Gebührensätze für die Aufwendungen aus der Geschäftsbesorgung deutlich reduziert worden, aufgrund des gestiegenen Geschäftsumfanges der Gesellschaft sind diese Aufwendungen dennoch von TEUR 110 auf TEUR 242 angestiegen.

Die bereits eingangs erwähnten Aufwendungen für die Begebung der Wandelanleihe in Höhe von TEUR 675 haben gemeinsam mit den Aufwendungen, die im Rahmen des von der Gesellschaft abgegebenen freiwilligen Übernahmeangebotes an die Aktionäre der SM Wirtschaftsberatungs AG in Höhe von ca. TEUR 185 entstanden sind, zu sehr deutlich erhöhten sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.311 (Vorjahr TEUR 710) geführt. Enthalten sind in dieser Position auch Aufwendungen aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 361 (Vorjahr TEUR 50), denen jedoch entsprechende und als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesene Erträge aus Finanzgeschäften in Höhe von TEUR 435 (Vorjahr TEUR 78) gegenüberstehen.

Inbesondere aufgrund einer deutlich erhöhten Aufnahme von Fremdkapital zur Unterlegung des Unternehmenswachstums bzw. der Ausweitung des Immobilienbestands stiegen die Zinsaufwendungen deutlich auf TEUR 1.276 (Vorjahr TEUR 266) an. Aus der Anlage liquider Mittel konnten parallel spürbar verbesserte Zinserträge von TEUR 504 (Vorjahr TEUR 46) erzielt werden. Der Zinssaldo veränderte sich entsprechend auf TEUR -772 (Vorjahr TEUR -220).

Anders als bei der Konzernmuttergesellschaft war das Jahresergebnis der SM Capital AG nicht durch Sondereinflüsse beeinflusst. Die Gesellschaft entwickelte sich sehr erfreulich und schloss das Geschäftsjahr mit einem Jahresergebnis nach IAS/IFRS von TEUR 1.678 (Vorjahr TEUR 703). Dabei führte die Geschäftsausweitung der SM Capital AG u.a. zu höheren Einnahmen aus der Vermietung eigener Bestände, die im Konzern TEUR 2.177 erreichten.



Die nach den Rechnungslegungsvorschriften IAS/IFRS notwendige Bewertung der im Konzernbestand gehaltenen eigenen Immobilien zu deren Marktwert wird im Konzern der RCM Beteiligungs AG nach dem gängigen Verfahren der einfachen Ertragswertermittlung durchgeführt. Dabei legt die RCM Beteiligungs AG für ihr Portfolio sowie für das Konzernportfolio bewusst konservativ gewählte Parameter zugrunde. Der Liegenschaftszins wurde mit 5 % p. a. im oberen Bereich der vom Gutachterausschuss Dresden vorgegebenen Range von 4,0–5,5 % p. a. gewählt, die Restnutzungsdauer wurde mit 40 Jahren angenommen. Die im Geschäftsjahr 2007 abgewickelten Immobilienverkäufe haben angesichts der erzielten Verkaufspreise die Angemessenheit der zugrunde gelegten Parameter nachhaltig bestätigt.

## 1.2. Umsatzentwicklung

Die Umsatzerlöse sind im abgelaufenen Geschäftsjahr auf TEUR 10.486 (Vorjahr TEUR 9.342) angestiegen. Bei ähnlich hohen Umsätzen aus dem Immobilienverkauf haben sich hier die aufgrund der Bestandsausweitung deutlich erhöhten Mieteinnahmen aus der Vermietung eigener Immobilien ausgewirkt. Die Umsatzerlöse der Gesellschaft übersprangen damit erstmalig die Grenze von 10 Mio. Euro.

Die SM Capital AG konnte aus dem Wiederverkauf von Immobilien (im Rahmen eines u. a. gemeinsam mit der RCM Beteiligungs AG abgewickelten Paketverkaufs hatte die SM Capital AG im Geschäftsjahr 2007 vier Immobilien mit insgesamt ca. 2.800 m<sup>2</sup> Fläche verkauft) einen Umsatzbeitrag von TEUR 1.758 zum Konzernumsatz aus dem Immobilienverkauf von TEUR 10.540 leisten. Der gesamte Konzernumsatz im Geschäftsjahr 2007 belief sich auf TEUR 12.717.

## 1.3. Entwicklung wesentlicher GuV-Posten

RCM Einzelabschluss	in TEUR	2007	2006	Veränderung
Umsatzerlöse		10.486	9.342	+ 12,2 %
Bestandsveränderungen (Abgang)		6.370	6.778	-6,0 %
Sonstige betriebliche Erträge		505	80	+531,3 %
Personalaufwand		378	2	
Sonstiger betrieblicher Aufwand		2.311	710	+225,5 %

Im Konzern ergaben sich die wesentlichen GuV-Positionen für das Geschäftsjahr 2007 wie folgt:

RCM Konzernabschluss	in TEUR	2007
Umsatzerlöse		12.717
Bestandsveränderungen (Abgang)		10.545
Sonstige betriebliche Erträge		1.046
Personalaufwand		378
Sonstiger betrieblicher Aufwand		1.668

## 2. Finanzlage

### 2.1. Grundsätze und Ziele des Finanzmanagements

Neben den allgemeinen und grundsätzlich geltenden Zielsetzungen in der Liquiditätsplanung ist wichtigstes Ziel des Finanzmanagements der RCM Beteiligungs AG der ertragsoptimierte Einsatz des Eigenkapitals. Insoweit kommen vor allem die gängigen Rentabilitätskennziffern im Finanzmanagement zum Einsatz. Von Bedeutung sind dabei u. a. die Kennziffern Mietrendite p. a. und Eigenkapitalrendite p. a. pro Objekt.

Eine unzureichende Fremdfinanzierung einer Bestandsimmobilie führt zu drastisch verminderter Rendite des eingesetzten Eigenkapitals. Deshalb wird eine im banküblichen Umfang mögliche Fremdfinanzierung des Immobilienportfolios angestrebt. Die beschriebenen Grundsätze und Ziele gelten gleichermaßen für die RCM Beteiligungs AG wie für den Konzern.



## 2.2. Finanzierungsanalyse

Das haftende Eigenkapital der Gesellschaft nach HGB hat sich im Berichtsjahr mit TEUR 29.302 nach TEUR 10.226 um mehr als 180 % erhöht. Der Anteil des haftenden Eigenkapitals an der gesamten Bilanzsumme der Gesellschaft liegt trotz einer fast verdreifachten Bilanzsumme mit 47 % (Vorjahr 49 %) immer noch im Bereich des Vorjahresniveaus.

Die Erhöhung des Eigenkapitals der Gesellschaft erfolgte im Berichtsjahr in zwei Schritten von EUR 9.253.125,00 im Vorjahr auf nunmehr EUR 13.850.000,00. Mit einer ersten Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage konnte die Gesellschaft nahezu 95 % der Anteile der SM Capital AG übernehmen. Auch der Aufbau der Beteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG, an der die Gesellschaft inzwischen mit annähernd 30 % beteiligt ist, erfolgte mehrheitlich über eine Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage.

Die Finanzierung des Aufbaus des Immobilienportfolios der Gesellschaft wie des Konzern-Immobilienportfolios soll grundsätzlich weitest möglich über Fremdkapital erfolgen, daher ist das Fremdfinanzierungsvolumen der Gesellschaft im Berichtsjahr deutlich angestiegen. Dazu hat die Gesellschaft erstmalig eine 4 %-Wandelanleihe im Volumen von 20 Mio. Euro aufgelegt und erfolgreich platziert. Die RCM Beteiligungs AG hat mit dieser Emission Refinanzierungsmittel erlangt, die ein deutlich flexibleres Management der Refinanzierung des Immobilienportfolios ermöglichen und dabei eine kalkulatorisch gesicherte Grundlage für das weitere interne wie auch externe Unternehmenswachstum darstellen.

Bankverbindlichkeiten erhöhten sich im Berichtsjahr um ca. 20 % auf TEUR 12.059 (Vorjahr TEUR 10.025). Die Gesamtsumme der Verbindlichkeiten stieg sehr deutlich auf TEUR 32.736 (Vorjahr TEUR 10.417) an.

Im Konzern beläuft sich das haftende Eigenkapital zum 31.12.2007 auf TEUR 36.324 und erreicht einen Anteil an der Konzernbilanzsumme von 47,78 %. Die Finanzschulden belaufen sich im Konzern auf TEUR 16.715 und machen damit neben der als langfristige Verbindlichkeit bilanzierten Wandelanleihe der Muttergesellschaft zusammen als langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital die wesentlichen Positionen der eingegangenen Konzern-Verbindlichkeiten aus.

## 2.3. Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Finanzlage

Zum Bilanzstichtag bestanden in der RCM Beteiligungs AG keine außerbilanziellen Finanzierungsinstrumente. Die Möglichkeit, Zinsrisiken aus aufgenommenen Darlehen über Zins-Swapvereinbarungen zu reduzieren, wird von der RCM Beteiligungs AG jedoch zukünftig bei in Frage kommenden Finanzierungen geprüft. Bei entsprechender Marktlage wird die Gesellschaft diese Instrumente wie schon in einigen der Vorjahre auch einsetzen.

Im Konzern bestand in der SM Capital AG am Bilanzstichtag eine Zins-Swapvereinbarung zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken aus aufgenommenen Darlehen zur Immobilien-Ankaufsfiananzierung über TEUR 1.500.

## 2.4. Investitionsanalyse

Die im Berichtsjahr zugeflossenen Finanzierungsmittel wurden vor allem zur Übernahme der Mehrheitsbeteiligung an der SM Capital AG und zum Aufbau der Beteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG verwendet. Daher stieg das Anlagevermögen der Gesellschaft sehr deutlich von TEUR 2 auf TEUR 21.115 an.

Die dem Umlaufvermögen zuzurechnenden Immobilien im eigenen Bestand erhöhten sich entsprechend dem Datum ihres jeweiligen wirtschaftlichen Übergangs zum 31.12.2007 auf TEUR 21.986 (Vorjahr TEUR 12.988).

Gegenüber verbundenen Unternehmen sowie Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum Stichtag Forderungen in Höhe von TEUR 2.550 (Vorjahr TEUR 0), sonstige Vermögensgegenstände wurden mit TEUR 364



(Vorjahr TEUR 5.817) ausgewiesen. Im Vorjahr war unter dieser Position der bereits auf einem Notaranderkonto eingegangene, aber an die RCM Beteiligungs AG noch nicht ausgekehrte Gegenwert aus Objektverkäufen bilanziell zu erfassen.

Aufgrund der aktuellen Kapitalmarktlage hat die RCM Beteiligungs AG einen Teilbetrag der ausgegebenen Wandelanleihe in Höhe des Nennwertes von TEUR 1.000 zu einem deutlich unter pari liegenden Kurs zurückerworben, diese Position wird zusammen mit den übrigen Wertpapierpositionen im Rahmen der Position Wertpapiere des Umlaufvermögens, die TEUR 1.100 (Vorjahr TEUR 972) umfasst, ausgewiesen.

Die im Rahmen der Immobilieninvestitionskonzepte im Konzernbestand geführten Immobilien machen zum 31.12.2007 als Finanzimmobilien mit TEUR 39.326 mehr als die Hälfte der bilanzierten Aktiva aus. Beteiligungen wurden mit TEUR 12.179 ausgewiesen, in dieser Position wird im Konzern die Beteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG geführt.

Gegenüber verbundenen Unternehmen sowie Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum Stichtag Forderungen in Höhe von TEUR 2.369, die übrigen Forderungen aus Grundstücksverkäufen, aus der Vermietung sowie sonstige kurzfristige Forderungen bestanden im Konzern in der Höhe von TEUR 1.333.

## 2.5. Liquiditätsanalyse

Die Liquiditätskennziffern der Gesellschaft sind durch einen deutlichen Anstieg der flüssigen Mittel, aber auch der kurzfristigen Verbindlichkeiten geprägt und überlagern den Einfluss des verminderten Forderungsbestandes. Eine im Vorjahr als Forderung auszuweisende bereits auf einem Notaranderkonto eingegangene Kaufpreiszahlung aus Grundstücksverkäufen, die im laufenden Geschäftsjahr ausgekehrt wurde, war nicht mehr als Forderung auszuweisen.

- » Liquidität 1. Grades (Zahlungsmittel ÷ kurzfristige Verbindlichkeiten): 255,43 % (Vorjahr 30,52 %)
- » Liquidität 2. Grades (Zahlungsmittel + kurzfristige Forderungen + Sonstige Vermögensgegenstände + Wertpapiere des Umlaufvermögens ÷ kurzfristige Verbindlichkeiten): 351,67 % (Vorjahr 511,52 %)
- » Liquidität 3. Grades (Umlaufvermögen ÷ kurzfristige Verbindlichkeiten): 793,33 % (Vorjahr 1.352,96 %)

Im Konzern ergeben sich diese Liquiditätskennziffern wie folgt:

- » Liquidität 1.Grades: 1.409,78 %
- » Liquidität 2.Grades: 1.946,62 %
- » Liquidität 3.Grades: 2.007,20 %

## 3. Vermögenslage

### 3.1. Vermögensstrukturanalyse

Das Anlagevermögen der Gesellschaft umfasst nahezu ausschließlich die im Berichtsjahr erworbenen Mehrheitsbeteiligung an der SM Capital AG und die Beteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG und macht damit TEUR 21.115 (Vorjahr TEUR 2) aus. Der Anteil des Anlagevermögens an der gesamten Bilanzsumme beträgt 34 % (Vorjahr 0,01 %).

Das Umlaufvermögen der Gesellschaft umfasst neben den eigenen Immobilien (TEUR 21.986, Vorjahr TEUR 12.988), u. a. Forderungen aus der Vermietung (TEUR 343, Vorjahr TEUR 201), Forderungen aus Grundstücksverkäufen (TEUR 434, Vorjahr TEUR 435), Forderungen gegen verbundene Unternehmen oder Beteiligungsunternehmen (TEUR 2.550, Vorjahr TEUR 0) sowie sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 364 (Vorjahr TEUR 5.817).

Die überwiegend aus dem kursgünstigen Rückerwerb von Teilen der ausgegebenen Wandelanleihe bestehende Wertpapierposition beträgt TEUR 1.100 (Vorjahr TEUR 972). Sehr deutlich angestiegen sind die liquiden Mittel, die zum 31.12.2007 TEUR 12.716 (Vorjahr TEUR 471) betragen und nahezu vollständig als Guthaben bei Kreditinstituten geführt werden.



Das gesamte Umlaufvermögen der Gesellschaft belief sich danach zum 31.12.2007 auf TEUR 39.492 (Vorjahr TEUR 20.884) und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Die Anlagevermögensdeckungsgrade sind im Anschluss an die Kurzdarstellung der Bilanz angegeben.

Die Bilanz der Gesellschaft gliedert sich zum 31.12.2007 wie folgt:

<b>AKTIVA</b>	<b>in TEUR</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>PASSIVA</b>	<b>in TEUR</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Anlagevermögen</b>				<b>Eigenkapital</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		23	0	Gezeichnetes Eigenkapital		13.850	9.253
Sachanlagen		14	0	Kapitalrücklage		16.391	2.468
Finanzanlagen		21.078	2	Gewinn- und Verlustvortrag		-1.495	-2.887
<b>Summe Anlagevermögen</b>		<b>21.115</b>	<b>2</b>	Jahresergebnis		555	1.392
<b>Umlaufvermögen</b>				<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>29.302</b>	<b>10.226</b>
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		21.986	12.988	<b>Rückstellungen</b>		<b>271</b>	<b>254</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		3.690	6.453	<b>Verbindlichkeiten</b>			
Wertpapiere		1.100	972	Anleihen		20.390	0
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.716	471	Täglich fällig		81	768
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		<b>39.492</b>	<b>20.884</b>	Andere Verbindlichkeiten		11.978	9.257
Rechnungsabgrenzungsposten		1.703	11	Aus Lieferung und Leistung		73	181
				Gegenüber verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen		98	114
				Sonstige Verbindlichkeiten		116	97
				<b>Summe Verbindlichkeiten</b>		<b>32.736</b>	<b>10.417</b>
				Rechnungsabgrenzungsposten		1	0
<b>Summe Aktiva</b>		<b>62.310</b>	<b>20.897</b>	<b>Summe Passiva</b>		<b>62.310</b>	<b>20.897</b>

<b>in %</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Eigenkapitalquote an der Bilanzsumme	47,02	48,94
Anlagevermögendeckungsgrad I	138,77	-
Anlagevermögendeckungsgrad II	270,23	-

Vorjahreskennzahlen für die Anlagevermögendeckungsgrade waren aufgrund des praktisch nicht vorhandenen Anlagevermögens (TEUR 2) nicht sinnvoll ermittelbar.

Die Gliederung der Konzernbilanz der RCM Beteiligungs AG zum 31.12.2007 ergibt sich wie folgt:

<b>AKTIVA</b>	<b>in TEUR</b>	<b>2007</b>	<b>PASSIVA</b>	<b>in TEUR</b>	<b>2007</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>			<b>Eigenkapital</b>		
Immaterielle Vermögenswerte		23	Gezeichnetes Kapital		13.850
Firmenwert		5.317	Kapitalrücklagen		15.981
Sachanlagen		14	Minderheitenanteile		310
Finanzimmobilien		39.326	Gewinn-/Verlustvortrag		987
Sonstige Finanzanlagen			Jahresergebnis		5.196
- verbundene Unternehmen		75	<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>36.324</b>
- Beteiligungen		12.179	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Aktive latente Steuern		1.046	Finanzschulden		16.715
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>57.980</b>	Langfristige Verbindlichkeiten		18.705
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			Latente Steuern		3.455
Forderungen aus Vermietung		490	<b>Summe langfristiges Fremdkapital</b>		<b>38.875</b>
Forderungen aus Grundstücksverkäufen		434	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		2.369	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		75
Sonstige kurzfristige Forderungen		409	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		98
Wertpapiere		1.145	Finanzschulden		163
Zahlungsmittel		12.728	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		527
Rechnungsabgrenzungsposten		547	Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		39
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>18.122</b>	Rechnungsabgrenzungsposten		1
			<b>Summe kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>903</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>76.102</b>	<b>Summe Passiva</b>		<b>76.102</b>

<b>in %</b>	<b>2007</b>
Anlagevermögendeckungsgrad I	62,69
Anlagevermögendeckungsgrad II	129,66

### 3.2. Nichtbilanziertes Vermögen

Nichtbilanziertes Vermögen liegt zum 31.12.2007 in der RCM Beteiligungs AG ebenso wie im Konzern nicht vor.

### 3.3. Bedeutung außerbilanzieller Finanzierungsinstrumente für die Vermögenslage

Der Einsatz und die Bedeutung der von der RCM Beteiligungs AG gewählten außerbilanziellen Finanzierungsinstrumente wurde bereits unter Punkt 2.3. dargestellt.

### 3.4. Erläuterung von Unternehmenskäufen

Im Januar 2007 hat die RCM Beteiligungs AG, wie bereits anlässlich der ordentlichen Hauptversammlung des Jahres 2007 berichtet, gegenüber Aktionären der SM Capital AG ein privates Umtauschangebot vorgelegt. Mit diesem Umtauschangebot hat die RCM Beteiligungs AG für je eine Aktie der SM Capital AG 0,56 neue Aktien der RCM Beteiligungs AG angeboten. Die für den Umtausch notwendigen neuen Aktien der RCM Beteiligungs AG wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage ausgegeben, die gemäß der Beschlussfassung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 7. Juli 2006 entsprechend den Vorschriften des § 203 Abs. 2 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechtes der Aktionäre durchgeführt wurde.

Die SM Capital AG ist eine ebenfalls im Großraum Dresden tätige Gesellschaft, die Immobilien mit einem der RCM Beteiligungs AG ähnlichen Geschäftsansatz erwirbt. Da ein Unternehmenserwerb nur bis zu einer Anteilshöhe von unter 95 % grunderwerbsteuerfrei erfolgen kann, war Ziel des Umtauschangebotes der grunderwerbsteuerfreie Erwerb von bis 94,9 % der Anteile an der SM Capital AG. Die dazu notwendige Sachkapitalerhöhung wurde durch die Einbringung der zu tauschenden Anteile der SM Capital AG in die RCM Beteiligungs AG durchgeführt. Insgesamt wurde das private Umtauschangebot mit 4.726.563 Aktien der SM Capital AG angenommen, hieraus ergab sich eine Kapitalerhöhung der Gesellschaft gegen Sacheinlage um 2.646.875 Aktien im rechnerischen Nennwert von einem Euro auf das dann gültige neue Grundkapital der Gesellschaft von EUR 11.900.000,00.

Im Vorfeld des Umtauschangebotes hatte die RCM Beteiligungs AG eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit der Wertermittlung der SM Capital AG beauftragt. Die daraufhin erfolgte Unternehmenswertermittlung, die für beide Gesellschaften auf Basis gleicher Parameter durchgeführt wurde, hatte den Unternehmenswert der SM Capital AG mit ca. TEUR 10.100 festgestellt. Am Vortag vor der Veröffentlichung dieses Umtauschangebotes schloss die Aktie der RCM Beteiligungs AG im elektronischen Handelssystem Xetra mit EUR 3,55, so dass das vorgelegte Umtauschangebot die gesamte SM Capital AG mit TEUR 9.940 bewertete. Damit blieb das veröffentlichte Umtauschangebot leicht unter dem zuvor von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft festgestellten Unternehmenswert der SM Capital AG.

Mit dieser Übernahme konnte die RCM Beteiligungs AG ihr Engagement an dem wichtigsten Immobilieninvestitionsstandort der Gesellschaft, dem Großraum Dresden, in einer Phase spürbar steigender Nachfrage nach Wohnimmobilien in und um Dresden weiter ausbauen und hat gleichzeitig ihre Vertriebskraft im Immobilienpaketgeschäft verbessert. Der Marktauftritt der RCM Beteiligungs AG in Dresden als Anbieter von Wohnraum konnte mit dieser Akquisition deutlich gestärkt werden. Das so erworbene Immobilienportfolio konnte darüber hinaus in einem Gesamtpaket ohne Belastung durch die sonst üblichen Anschaffungsnebenkosten und ohne wesentlichen Liquiditätsabfluss aufgenommen werden. Der in der SM Capital AG bestehende Verlustvortrag (Körperschaftsteuer) blieb bei dieser Konstruktion bestehen und kann im Konzern der RCM Beteiligungs AG weiter genutzt werden. Die RCM Beteiligungs AG besitzt nunmehr 94,6 % der Anteile der SM Capital AG und bildet seither einen Konzern mit der SM Capital AG, deren Ergebnisse ab dem 2. Quartal 2007 zu konsolidieren sind.



## 4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage

### Beurteilung der wirtschaftlichen Lage durch die Unternehmensleitung

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter verbessert. Durch die Platzierung der Wandelanleihe im Volumen von TEUR 20.000 verfügt die Gesellschaft über ausreichende liquide Mittel, um im laufenden Geschäftsjahr sich ergebende Geschäftsmöglichkeiten konsequent ausnutzen zu können. Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Sonderbelastungen in Form von Platzierungskosten für die Wandelanleihe in Höhe von ca. TEUR 675, bilanzielle Belastungen (nicht wirtschaftliche) durch die bilanziell notwendige lineare Auflösung in Höhe von TEUR 185 des bilanzierten Disagios von insgesamt TEUR 1.885 über die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung sowie Kosten aus dem letztlich nicht zustande gekommenen freiwilligen Übernahmeangebot an die Aktionäre der SM Wirtschaftsberatungs AG auffangen können. Mit diesen Kosten können jedoch gleichwohl wirtschaftliche Vorteile verbunden sein, die sich zukünftig noch auswirken können.

Auf die geschäftlichen Vorteile, die sich aus der Platzierung der Wandelanleihe nicht nur durch die gegenüber der üblichen Refinanzierung bei Kreditinstituten günstigeren Verzinsung ergeben hat, ist an anderer Stelle in diesem Lagebericht bereits ausführlich eingegangen worden. Kurioserweise führt der wirtschaftliche Vorteil dieser Anleihe jedoch zu einer bilanziellen Belastung in eben dieser Höhe, da nach den geltenden Bilanzierungsvorschriften dieser wirtschaftliche Vorteil (Zinsvorteil) als Agio einer möglichen Eigenkapitalzufuhr im Falle der Wandlung der Anleihe anzusehen ist und damit in vollem Umfang der Kapitalrücklage zuzuführen ist. Als Gegenposition ist das Agio zu aktivieren; dieses wird jedoch anschließend laufzeitgemäß verteilt abgeschrieben, wobei die Abschreibung im Gegensatz zur Kapitalrücklagendotierung GuV-wirksam zu buchen ist.

Die RCM Beteiligungs AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr vor allem aufgrund ihres Unternehmenswachstums als wichtiger Wettbewerber am Immobilienmarkt im Großraum Dresden platziert. Die gute Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft soll als Grundlage für das weitere Unternehmenswachstum dienen. Die Gesellschaft verfügt über Liquiditätsmittel, die es ihr erlauben, sich ergebende Chancen im Immobilienmarkt, aber auch durch das Eingehen von Unternehmensbeteiligungen im Immobiliensektor, kurzfristig und konsequent zu ergreifen. Im vergangenen Geschäftsjahr hat die RCM Beteiligungs AG eine eigene Hausverwaltung als Tochtergesellschaft gegründet, mit der die Gesellschaft ihre Vorstellungen der Immobilienobjektverwaltung und -pflege auf kurzen Wegen umsetzen kann. Die RCM Beteiligungs AG hat unternehmensseitig die Voraussetzungen für weiteres Unternehmenswachstum und zukünftige Ertragsfähigkeit geschaffen.

Dennoch ist die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft vor allem von der Entwicklung des heimischen, aber auch der internationalen Immobilienmärkte abhängig. Einflüsse aus der Subprime-Krise auf den Immobilienmarkt in Sachsen sind zwar bislang weitgehend ausgeblieben, dennoch rechnet die Gesellschaft mit einer zumindest vorübergehenden Beruhigung der Entwicklung am Immobilienmarkt. Dies zeigt sich zur Zeit bereits an zurückgehenden Immobilienumsätzen vor allem im Immobilienpaketgeschäft, hier wirkt sich vor allem die Zurückhaltung der Kreditinstitute bei der Immobilienpaketfinanzierung aus. Aber auch die Finanzierung der Einzelimmobilie kann sich zukünftig zumindest vorübergehend durchaus schwieriger gestalten als noch im Jahr 2007.

## III. Nachtragsbericht

### Angabe von Vorgängen von besonderer Bedeutung sowie deren Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Nach Eintragung der von der Gesellschaft gegründeten Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH in das Handelsregister sind zum 01.01.2008 drei Mitarbeiter der RCM Beteiligungs AG von der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH übernommen worden, womit eine Entlastung der Personalkostenstruktur der RCM Beteiligungs AG verbunden ist.



## IV. Risikobericht

Die gemachten Ausführungen des Risikoberichts beziehen sich sowohl auf die RCM Beteiligungs AG wie auf den Konzern der RCM Beteiligungs AG.

### 1. Risiko- und Chancenmanagementsystem

#### 1.1. Risikomanagementsystem in Bezug auf die Finanzinstrumente

Finanzinstrumente wurden zum Stichtag nicht im Bestand gehalten. Die Gesellschaft schließt jedoch nicht aus, zu einem späteren Zeitpunkt Finanzinstrumente insbesondere zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken einzusetzen, wenn aufgrund der Einschätzung der Marktlage dies als notwendig erachtet wird.

#### 1.2. Sonstiges Risikomanagementsystem

Die RCM Beteiligungs AG hat für Unternehmensbereiche dem jeweiligen Tätigkeitsgebiet entsprechend mögliche Geschäftsrisiken ermittelt und versucht, durch auf das jeweilige Risiko angepasste Maßnahmen Belastungen aus derartigen Risiken zu vermeiden bzw. frühzeitig zu erkennen, um entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Dazu existieren Arbeitsanweisungen, die entsprechend den vorhersehbaren Risiken regelmäßig angepasst werden. Die Steuerung der Unternehmensrisiken erfolgt auf der Vorstandsebene.

Seit dem Sommer des Jahres 2007 muss im Immobilienbereich mit zusätzlichen Risiken aufgrund der in den USA ausgelösten Subprime-Krise gerechnet werden. Diese können z. B. in einer erschwerten oder ganz ausfallenden Refinanzierung von Immobilien liegen. Der Umsatz insbesondere mit größeren Immobilienpaketen kann erschwert oder sogar unmöglich werden. Das allgemeine Preisniveau von Immobilien kann größeren Schwankungen als in der Vergangenheit gewohnt unterliegen, wodurch der Wert der im Bestand der Gesellschaft befindlichen Immobilien positiv wie negativ beeinflusst werden kann.

Nachstehend wird auf einige spezielle Risikoarten und deren Management im Unternehmen eingegangen.

#### ***Zum Liquiditätsrisiko:***

Die Steuerung und Sicherung der für die Geschäftsabwicklung notwendigen Liquidität ist ein zentraler Bestandteil der Geschäftsplanung. Auf Vorstandsebene werden die Liquiditätslage sowie Abweichungen zur Liquiditätsplanung fortlaufend überwacht. Zu diesem Zweck erfolgen tägliche Reports aus der Buchhaltung, die in eine detaillierte Liquiditätsplanung über alle geläufigen Planungshorizonte einfließen. So können ggf. notwendige Maßnahmen unmittelbar definiert und umgesetzt werden.

Neu in den Bestand zu übernehmende Immobilien sollen weitest möglich mit einer Fremdfinanzierung unterlegt werden, um einen möglichst hohen Investitionsgrad zu erreichen. Ein Ausfall der Fremdfinanzierungsmöglichkeiten hätte daher erheblichen Einfluss auf die Liquiditätslage der Gesellschaft. Die Gesellschaft steuert daher ihren Objekteinkauf derart, dass durch einen überraschenden Wegfall erwarteter Fremdfinanzierungen kein Liquiditätsengpass auftreten soll.

#### ***Marktrisiken:***

Soweit Handel auf eigene Rechnung betrieben wird, unterliegt dieser den geschäftsüblichen Marktrisiken. Um diese schnell und flexibel steuern zu können, existieren für die Geschäftsabschlüsse hinsichtlich ihrer einzelnen aber auch ihrer gesamten Höhe entsprechende Limitierungen.



Im Bereich der Vermietung ebenso wie im Vertrieb von fertiggestelltem Wohnraum bestehen neben einem Adressausfallrisiko aufgrund mangelnder Bonität des Mieters bzw. Käufers grundsätzliche Risiken hinsichtlich der Vermietbarkeit bzw. der Verkaufsfähigkeit der Flächen. Hier gilt es, diesem Risiko durch geeignete Maßnahmen wie einer gründlichen und ausreichend dokumentierten Recherche zur Analyse von Makrostandorten, also dem weiteren Umfeld von Immobilienstandorten sowie dessen Einzugs- und Verflechtungsbereiche, frühzeitig entgegen zu steuern. Dabei müssen vor allem voraussichtliche Bevölkerungs-, Arbeitsplatz- sowie z. B. sonstige kommunalpolitische Entwicklungen in die Analyse einbezogen werden; diese wirken sich entsprechend auf Kaufpreise und Mieten aus. Ferner unterliegt die allgemeine Vermarktungsfähigkeit von Wohnraum generellen Auswirkungen von z. B. Zinsveränderungen, staatlicher Wohnungsbau politik, demographischen Entwicklungen sowie Veränderungen der Einkommenssituation der Bevölkerung.

### **Adressausfallrisiko:**

Wie vorstehend bereits beschrieben, unterliegt sowohl die Vermietung als auch der Verkauf von Wohnraum dem Risiko des Ausfalls des Vertragspartners. Die besondere Situation der neuen Bundesländer hat oftmals einen langfristigen Vermögensaufbau noch nicht ermöglicht, so dass konjunkturelle Schwankungen die individuelle Einkommens- und Vermögenssituation spürbar deutlicher beeinflussen. Gleichzeitig erreicht das Gehaltsniveau in großen Teilen der neuen Bundesländer noch nicht das in der gesamten Bundesrepublik im Durchschnitt herrschende Niveau. Mietausfälle aufgrund von privaten Insolvenzen stellen daher einen nicht unbedeutenden Risikofaktor dar. Diesem Risiko kann zwar durch eine intensive Bonitätsprüfung der Vertragsabschlusspartner Vorsorge getragen werden, ohne dass es jedoch möglich sein wird, dieses Risiko vollumfänglich auszuschalten.

Im Bereich des Handels auf eigene Rechnung wird dem Adressenausfallrisiko durch Größenlimitierungen einzelner Geschäfte und Vermeidung von sog. Klumpenrisiken begegnet. Im Bereich der Forderungen wird zur Vermeidung von Adressausfallrisiken ein aktives Risiko- und Forderungsmanagement umgesetzt. Dazu gehören neben den bereits beschriebenen Bonitätsprüfungen eine der Forderung angemessene Sicherheitenstellung.

### **Operationale Risiken:**

Arbeitsabläufe in der RCM Beteiligungs AG werden regelmäßig analysiert und in Form von Checklisten dokumentiert. Diese werden einer regelmäßigen Kontrolle auf deren Einhaltung, aber auch auf ggf. notwendige Anpassungen unterzogen.

### **Zinsänderungsrisiko:**

Über den Umfang der unter Punkt 1.1. geschilderten Absicherung des aufgenommenen Fremdkapitals gegen Zinsänderungsrisiken können sich Zinserhöhungen belastend auf das Jahresergebnis der Gesellschaft auswirken. Die Gesellschaft kann Zinsänderungsrisiken entsprechend der Einschätzung der jeweiligen Marktlage auch durch eine der jeweiligen Markteinschätzung angepassten Zinsfestschreibung entgegenreten.

## **2. Einzelrisiken**

### **2.1. Umfeld- und Branchenrisiken**

Auf die Umfeld- und Branchenbedingungen und daraus resultierende Risiken wurde an früheren Stellen in diesem Lagebericht bereits ausführlich eingegangen. Die jeweiligen Makro- und Mikrostandorte der Immobilien unterliegen jedoch weiteren Risiken, die sich z. B. aus den Einflüssen der allgemeinen Wohnungsbauentwicklung sowie weiteren staatlichen Eingriffen wie z. B. der Entwicklung der staatlich geförderten Wohnungsabrissprogramme ergeben können.

Daneben können überraschende behördliche bzw. staatliche Eingriffe, z.B. in Form von neuen Gesetzesvorhaben oder Verordnungen, erheblichen Einfluss auf die Projektkalkulation und den Baufortschritt haben. Hieraus können sich negative Auswirkungen auf die Liquiditäts- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben. Ebenso können städtebauliche und strukturpolitische Maßnahmen zu einer nicht vorhersehbaren negativen Wertveränderung von im Bestand gehaltenen Immobilien führen.

Die Geschäftstätigkeit im Immobilienbereich ist in besonderer Weise von der Fremdfinanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute abhängig. Veränderungen des diesbezüglichen Geschäftsgebarens der Kreditinstitute können erhebliche Einflüsse auf das Umsatz- und Investitionsvolumen und damit auf die Ertragslage der Gesellschaft haben.

## 2.2. Unternehmensstrategische Risiken

Die unter dem vorhergehenden Punkt genannten Umfeld- und Branchenrisiken können der gewählten Unternehmensstrategie entgegen wirken. Darüber hinaus kann ein nachhaltiger Konkurrenzseintritt in die von der RCM Beteiligungs AG bzw. von ihren Konzerngesellschaften besetzten Märkte zu einem unternehmensstrategischen Risiko führen.

Trotz gewissenhafter Prüfung der Gesellschaften, an denen die RCM Beteiligungs AG Beteiligungen übernommen hat bzw. in Zukunft möglicherweise übernehmen wird und trotz entsprechender Prüfung der diesen Gesellschaften zugrunde liegenden Geschäftskonzepte, ist bei eingegangenen Beteiligungen eine andere, also auch eine negativere als die erwartete Geschäftsentwicklung möglich. Dadurch können Wertminderungen bei eingegangenen Beteiligungen bis hin zu deren Totalverlust eintreten.

## 2.3. Leistungswirtschaftliche Risiken

Die Planung und Ausführung von Bau- oder Sanierungsvorhaben kann durch sog. Nachbarschaftseinsprüche in unvorhergesehener Weise verzögert oder im ungünstigsten Fall unmöglich gemacht werden, wodurch erhebliche negative Einflüsse auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft entstehen würden.

Fristenüberschreitungen oder fehlerbehaftete Bauausführungen seitens der mit Baumaßnahmen beauftragten Unternehmen, Insolvenzen dieser Unternehmen oder der von diesen Unternehmen beauftragten Subunternehmen sowie Rechtsstreitigkeiten können zu zeitlichen Verzögerungen und/oder zu Kostensteigerungen bei der Fertigstellung von Sanierungs- oder Renovierungsarbeiten führen. Sofern sich hierdurch die Neu- oder Wiedervermietung von Wohnraum verzögert, können sich Mindererträge aus der Vermietung ergeben. Zur teilweisen Abwicklung des Immobiliengeschäftes besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der SM Wirtschaftsberatungs AG. Ein Fortfall dieser Geschäftsbeziehung könnte sich negativ auf Ertrag und Vermögen dieses Portfolios auswirken, da zum Ersatz der fortfallenden Tätigkeiten zusätzliche eigene Mitarbeiter benötigt würden, dies jedoch nur mit entsprechender zeitlicher Verzögerung sowie unter den dafür entstehenden Kosten möglich wäre. Darüber hinaus könnte der Verlust der Geschäftsbeziehung mit der SM Wirtschaftsberatungs AG leistungswirtschaftliche Risiken in Form des Wegfalls von angestammten Geschäftsbeziehungen im Immobilienmarkt bewirken.

## 2.4. Personalrisiken

Eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit ist grundsätzlich immer auch an die ausreichende Ausstattung mit qualifiziertem Personal gebunden. Insoweit besteht das grundsätzliche Personalrisiko, das zur aktuellen Geschäftsabwicklung bzw. Geschäftsausweitung im Konzern benötigte Personal an das Unternehmen zu binden. Um eine mögliche Geschäftsausweitung umsetzen zu können, ist es erforderlich, kurzfristig qualifiziertes Personal gewinnen zu können.



Ein weiteres Personalrisiko besteht in der starken Einbindung des Vorstands in das operative Geschäft. Die leitende Geschäftstätigkeit der RCM Beteiligungs AG und deren Konzerntochtergesellschaften sowie der SM Wirtschaftsberatungs AG, an der die RCM Beteiligungs AG beteiligt ist, wird in Personalunion durch Mitglieder des Vorstands der RCM Beteiligungs AG wahrgenommen. Entwicklungen, die den Vorstand der RCM Beteiligungs AG betreffen, könnten auf die in Personalunion geführten Gesellschaften durchschlagen und den Wert dieser Beteiligungen beeinflussen.

## 2.5. Informationstechnische Risiken

Ein besonderes Risiko besteht grundsätzlich im Ausfall der im Konzern eingesetzten EDV-Systeme. Im Bereich der Vermietung werden zur Mieterdatenverwaltung wie zur Bereichssteuerung umfangreiche EDV-basierte Daten geführt. Ein längerer EDV-Ausfall würde zu einer erheblichen Belastung einer effizienten Bestandsverwaltung führen. Von besonderer Wichtigkeit ist die Vermeidung von Datenverlusten. Hierzu wurde ein entsprechendes Sicherungskonzept entwickelt, das dem Risiko eines unternehmensweiten Datenverlustes, z. B. bei einem Serverausfall, entgegenwirken soll. Dazu wird eine tägliche Datensicherung auf einem Datensicherungsmedium durchgeführt. Datensicherungen werden auch außerhalb des Unternehmens verwahrt, um einem möglichen Datentotalverlust vorzubeugen.

## 2.6. Finanzwirtschaftliche Risiken

Eine Verschlechterung der Einschätzung der RCM Beteiligungs AG könnte zu einer Verteuerung des benötigten Fremdkapitals führen. Darüber hinaus könnte auch eine mögliche Eigenkapitalbeschaffung über die Börse erschwert oder sogar unmöglich gemacht werden. Ebenso könnte ein Zinsanstieg auch zu einer Fremdkapitalverteuerung führen.

Sofern Wertpapiere oder Beteiligungen der RCM Beteiligungs AG börsennotiert sind, können diese von der RCM Beteiligungs AG nicht beeinflussbaren Börsenkurschwankungen unterliegen. Eine Verwertung dieser Beteiligungen über die Kapitalmärkte kann bei negativer Börsenkursentwicklung zu unter dem Beteiligungsansatz liegenden Erlösen führen.

Finanzwirtschaftliche Konsequenzen aufgrund einer außerplanmäßigen Entwicklung unserer Entwicklungsprojekte bzw. bei Sanierungsmaßnahmen in unserem Immobilienportfolio sind bereits im Kapitel der leistungswirtschaftlichen Risiken beschrieben worden.

## 2.7. Sonstige Risiken

Die gesamte Unternehmenstätigkeit des Konzerns unterliegt dem Risiko, dass Veränderungen der Rechtsprechung oder Gesetzesänderungen nicht erwartete Ertragsbelastungen und/oder Vermögensminderungen bewirken können.

Die Gesellschaft verfügt noch über einen restlichen körperschaftssteuerlich und gewerbsteuerlich nutzbaren Verlustvortrag. Aufgrund der neuen Gesetzgebung zur Unternehmenssteuerreform kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Anteilsübergänge von Anteilen der Gesellschaft dieser Verlustvortrag ganz oder teilweise verloren geht und der Gesellschaft dadurch ein finanzieller Nachteil entstehen kann.

Der in der Gesellschaft vorhandene Immobilienbesitz kann sogenannten Elementarschäden ausgesetzt sein, diese können durch Abschluss entsprechender Versicherungen gedeckt werden, wobei derartige Versicherungen nicht grundsätzlich und nicht für alle unter den Begriff Elementarschäden fallenden Risiken vorhanden sein können oder müssen.

Im Konzern können neben den vorgenannten Risiken, denen die SM Capital AG wie die RCM Beteiligungs AG ausgesetzt sind, Risiken in der Hausverwaltung für die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH bestehen. Diese können neben den



grundsätzlichen vorstehend bereits geschilderten Risiken, z. B. in der Verursachung von Vermögensschädigungen der beauftragenden Immobilieneigentümer aufgrund einer nicht sachgemäßen Hausverwaltung, bestehen.

Die umfangreiche Aufstellung der vorgenannten Risiken bedeutet nicht zwangsläufig, dass sonstige weitere Risiken nicht bestehen können. So ist z. B. ein Risiko, dem der Konzern der RCM Beteiligungs AG nicht entgegenwirken kann, sich durch höhere Gewalt ergebende Betriebsunterbrechung oder Vermögensschädigung.

## V. Prognosebericht

### 1. Ausrichtung der Gesellschaft in den folgenden zwei Geschäftsjahren

#### 1.1. Geplante Änderungen in der Geschäftspolitik

Die RCM Beteiligungs AG plant im laufenden Geschäftsjahr im Konzern eine weitere Ausweitung ihres Immobilienportfolios. Es ist jedoch denkbar, dass die geplante Ausweitung der Geschäftstätigkeit nicht nur über den direkten Erwerb von Immobilien erreicht wird, sondern auch verstärkt Immobiliengesellschaften akquiriert werden, so dass sich die Ausweitung des Immobilienbestandes dann ggf. durch einen erweiterten Konzern der Gesellschaft ergeben kann.

Ob im Rahmen des Beteiligungsgeschäftes in den kommenden Geschäftsjahren weitere Beteiligungen eingegangen werden, wird vor allem von der Entwicklung der Börsen- und Kapitalmärkte abhängen. Die RCM Beteiligungs AG wird derartige Beteiligungen auch nach sorgfältiger Analyse der Geschäftskonzepte bzw. der Lage der in Aussicht genommenen Beteiligungen nur nach vorheriger strenger Risikoabwägung eingehen.

#### 1.2. Künftige Absatzmärkte

Eine Ausweitung des Konzern-Immobilienportfolios auf weitere vom Preis-Leistungs-Verhältnis interessante Standorte ist im Hinblick auf eine Renditesteigerung des Gesamtportfolios nicht ausgeschlossen.

#### 1.3. Künftige Verwendung neuer Verfahren

Diesbezügliche Planungen bestehen im Konzern der RCM Beteiligungs AG nicht.

#### 1.4. Künftige Produkte und Dienstleistungen

Die RCM Beteiligungs AG wird die von ihr im Rahmen der Geschäftsbesorgung angebotenen Dienstleistungen zur Verwaltung von Immobilienbeständen, die sich vor allem auf Tätigkeiten in der Vermietung, Verwaltung und Renovierungs- bzw. Sanierungsabwicklung erstrecken, entsprechend den sich ergebenden Anforderungen anpassen und weiterentwickeln.

### 2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in den folgenden zwei Geschäftsjahren

#### 2.1. Künftige gesamtwirtschaftliche Situation

Nachdem die deutsche Wirtschaft in den vergangenen Jahren vergleichsweise kräftig gewachsen ist, muss im laufenden Jahr mit einer Abschwächung der Expansion gerechnet werden. Hier sind es vor allem weltwirtschaftliche Einflüsse, die eine Verlangsamung der Wirtschaftstätigkeit zur Folge haben können, zumal von dem inländischen Konsum schon in den vergangenen Jahren im Vergleich zur Außenwirtschaft die schwächeren Impulse ausgegangen waren. Hatte sich im



2. und 3. Quartal des vergangenen Jahres noch ein Anstieg der privaten Konsumausgaben abgezeichnet, setzte sich diese Entwicklung trotz des Weihnachtsgeschäftes im 4. Quartal nicht fort. Steigende Energiepreise führen inzwischen zu einer deutlich steigenden Kostenbelastung sowohl der Industrie als auch der privaten Haushalte. Die Exportwirtschaft spürt, wenn auch in deutlich geringerem Umfang als in früheren Jahren, die Auswirkungen des Euro-Anstiegs vor allem gegenüber dem Dollar.

Die deutlich verbesserte Gewinnsituation der Unternehmen hat schon im abgelaufenen Kalenderjahr zu deutlich erhöhten Lohnforderungen der Gewerkschaften geführt, diese Tendenz dürfte sich fortsetzen. Der Eisenbahnerstreik gegen Ende des Jahres 2007 hat vor Augen geführt, dass sich aus Tarifkonflikten rasch Belastungen der gesamten Volkswirtschaft ergeben können, mit einem Anhalten der Forderungen nach höheren Lohnabschlüssen muss gerechnet werden. Diese Kostensteigerungsfaktoren haben inzwischen zu einem deutlichen Anstieg der Inflationsrate geführt. Von den USA ausgehende Zinssenkungen hat die Europäische Zentralbank aus diesem Grund von parallelen Zinssenkungen abgehalten. Inwieweit die Europäische Zentralbank das gesamte Jahr 2008 über an ihrem Stabilitätskurs festhalten wird, ist ungewiss, zumal in den USA mit weiteren Zinssenkungen gerechnet wird. Wir erwarten, dass die Europäische Zentralbank im Jahresverlauf ebenfalls mit ersten Zinssenkungen auf eine sich abschwächende Inlandskonjunktur bei sich trotz Anstieg der Arbeitskosten aufgrund des Basiseffektes wieder verlangsamenden Inflationsraten reagieren wird.

Große Unsicherheiten gehen derzeit von der in den USA ausgelösten Subprime-Krise aus. Die abnehmende Risikobereitschaft großer Investoren brachte den Absatz bzw. die Finanzierung von sogenannten Structured Investment Vehicles durch Asset-backed Commercial Papers (ABCP) zum Stillstand. Investoren waren aus Unsicherheit über Werthaltigkeit der diesen Instrumenten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände nicht mehr bereit, ABCPs im bisherigen Umfang zu erwerben. Die dadurch erzeugte Liquiditätsverknappung hat zu einer rapiden Abnahme der Ausleihungen unter Banken geführt, deren Bilanzen zusätzlich durch Wertverluste der in den Portfolios befindlichen und auf nachrangig besicherten Hypothekarforderungen basierenden Produkten belastet wurden. Zum jetzigen Zeitpunkt herrscht immer noch keine endgültige Klarheit über die Höhe der Belastungen der einzelnen Institute, die jedoch häufig im Milliarden-Euro-Bereich liegen können. Hierdurch ausgelöste Belastungen der Kapitalmärkte können, wie im Januar 2008 geschehen, durch die damit einhergehende Vernichtung von Vermögenswerten Auswirkungen auf die Realwirtschaft haben, die neben einer wirtschaftlichen Abschwächung schnellere als bislang erwartete Zinssenkungen zur Folge haben können.

## 2.2. Künftige Branchensituation

Der Bereich der Bestandsvermietung wird zukünftig vor allem von der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Standorte geprägt werden. Es wird in zunehmendem Maße zu einer Wanderungsbewegung der Arbeitnehmer und ihren Familien kommen, die sich schwerpunktmäßig in den Regionen ansiedeln werden, die Arbeitsplätze anbieten können. Es ist daher mit einem zunehmenden Konkurrenzkampf von Gemeinden und Kommunen um die Ansiedlung von Gewerbe zu rechnen. Verstärkt wird diese Entwicklung von der allgemeinen demographischen Entwicklung. In einer überalternden Gesellschaft werden Regionen auch in einem Wettbewerb um den Zuzug junger Menschen bzw. Familien stehen. Familienfreundliche kommunale Wohnkonzepte können schon heute darüber entscheiden, ob eine Region in den kommenden Jahrzehnten überaltert und mit entsprechenden Wohnungsleerständen zu kämpfen haben wird. Es wird unter diesen Rahmenbedingungen für regionale Standorte zukünftig immer schwieriger werden, bereits bestehende Standortnachteile noch durch neue Konzepte nicht nur auszugleichen, sondern in Vorteile zu verwandeln. Jene Regionen also, die bereits heute über Standortvorteile verfügen, werden, eine durchdachte kommunale Politik vorausgesetzt, auch morgen zu den Gewinnern zählen.

Die RCM Beteiligungs AG hat sich bewusst für den Standort Dresden mit den angrenzenden Landkreisen als wichtigstes Standbein in ihrem Immobilienportfolio entschieden. Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen – gerade in den neuen Bundesländern – weist Dresden seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. Die Einwohnerzahl hat inzwischen wieder die Grenze von 500.000 Einwohnern überschritten. Dresden hat sich in den vergangenen Jahren als Hochtechnologie-Standort insbesondere in der Mikroelektronik etabliert; inzwischen sind in Dresden mehr als 760 Firmen mit mehr



als 25.000 Mitarbeitern im Bereich der Mikroelektronik sowie der Informations- und Kommunikationstechnologie tätig. Dresden bietet daher aus Sicht der Gesellschaft ein attraktives Chance-Risiko-Profil im Bereich der Bestandsvermietung in Verbindung mit einem Geschäftsansatz, der von der Immobilienpreisentwicklung profitiert. Sachsen gehört nach wie vor zu den am dynamischsten wachsenden Regionen in Deutschland, das Immobilienpreisniveau ist trotz der Preissteigerungen in den letzten beiden Jahren nach wie vor attraktiv. Die in den USA ausgelöste Subprime-Krise hat bislang nicht zu einem spürbaren Rückgang der Immobilienpreise geführt. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass sich das Angebot von Immobilien im Jahresverlauf auch an den von der RCM Beteiligungs AG präferierten Investitionsstandorten mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Immobilienpreissituation spürbar erhöhen kann, wenn die Aufnahmebereitschaft seitens der institutionellen Investoren aufgrund von Liquiditäts- und/oder Finanzierungsengpässen abnehmen sollte oder bereits verhandelte Umsätze aufgrund von Finanzierungsproblemen nicht abgewickelt werden können.

### **3. Erwartete Ertragslage**

#### **Voraussichtliche Ergebnisentwicklung**

Da das Ergebnis im Berichtsjahr von Einmalbelastungen u. a. aus der Platzierung der Wandelanleihe belastet worden war, die sich auch auf das Konzernergebnis ausgewirkt haben, erwartet die RCM Beteiligungs AG im Konzern bei einem Fortbestehen des freundlichen Umfeldes für den Immobilienmarkt in Sachsen eine gegenüber dem Jahr 2007 verbesserte Ergebnisentwicklung. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilienmarktentwicklung in Sachsen auch im Geschäftsjahr 2008 Verkäufe von Immobilien aus dem Konzernportfolio in dem von dem Konzern erwarteten Umfang bei der erwarteten Gewinnmarge zulässt. Im Bereich der Bestandsvermietung geht der Konzern aufgrund der im Geschäftsjahr 2007 nur noch teilweise ergebniswirksamen Bestandsausweitung von deutlich höheren Mieterträgen aus.

### **4. Erwartete Finanzlage**

#### **4.1. Geplante Finanzierungsmaßnahmen**

Der geplante weitere Aufbau des Immobilienportfolios soll weitest möglich mit Fremdkapital unterlegt werden.

#### **4.2. Geplante Investitionen**

Neben den zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes notwendigen Investitionen in die Infrastruktur der Gesellschaft sowie gezielten Investitionen zum Bestandsaufbau des Immobilienportfolios sind Investitionen auch für den Aufbau und die Entwicklung einer Datenbank für den Immobilienbereich geplant. Investitionen zum Bestandsaufbau des Immobilienportfolios können dabei auch in Form der Übernahme von Unternehmensbeteiligungen im Immobilienbereich realisiert werden. Sofern der Gesellschaft andere Beteiligungen, die aus Sicht der Gesellschaft ein aussichtsreiches Chance-Risiko-Profil aufweisen, angeboten werden, wird die RCM Beteiligungs AG derartige Geschäftsmöglichkeiten prüfen und ggf. umsetzen.

### **5. Chancen**

#### **5.1. Chancen aus der Entwicklung der Rahmenbedingungen**

Der Großraum Dresden hat sich als attraktiver Immobilienstandort in Sachsen etabliert. Internationale Anleger haben Deutschland aufgrund eines günstigen Immobilienpreisniveaus als aussichtsreichen Standort für die Investition in Immobilien entdeckt. Von dem vergleichsweise noch niedrigen Preisniveau profitieren vor allem die wirtschaftlich dynamisch wachsenden Regionen in den neuen Bundesländern, zu denen insbesondere die Region um Dresden zählt. Mit ihrem Immobilienportfolio kann die RCM Beteiligungs AG ebenso wie der Konzern von einem Fortsetzen dieser Entwicklung aufgrund von Wertsteigerungen ihres Immobilienportfolios sowie durch Umsetzen von möglichen Mieterhöhungen profitieren.



## 5.2. Unternehmensstrategische Chancen

Seit der Übernahme der SM Capital AG bildet die RCM Beteiligungs AG mit dieser Gesellschaft sowie inzwischen auch mit der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH einen Konzern und hat damit ihre Marktstellung als Wettbewerber vor allem im Großraum Dresden gestärkt. Die Gesellschaft kann durch gezielte Akquisitionen diese Marktstellung weiter verstärken oder auch auf weitere Regionen ausdehnen. Die Möglichkeit zum Angebot von zielgerichtet zusammengestellten Immobilienpaketen, die den individuellen Anforderungen hinsichtlich des Chance-Risiko-Profiles und der Makrolage der gesuchten Pakete entsprechen, kann so zu einer deutlich verbesserten Konkurrenzfähigkeit führen.

Da der Zinsaufwand für ein Immobilienportfolio bei dessen Renditepotenzial ein entscheidender Einflussfaktor ist, gewinnt die Fähigkeit, kleinteilige Finanzierungslösungen durch strukturierte Finanzierungsprodukte, die ihrerseits jedoch ein Mindestfinanzierungsvolumen erfordern, ersetzen zu können, zunehmend an Bedeutung. Diese Fähigkeit wird entscheidend von der Größe des zu finanzierenden Gesamtimmobilienportfolios beeinflusst. Mit zunehmender Größe des eigenen Immobilienportfolios können sich daher verbesserte Refinanzierungsbedingungen ergeben.

Der Aufbau der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH ermöglicht der RCM Beteiligungs AG die konzerneigene Verwaltung von Teilen der im Konzern gehaltenen Immobilienbestände. Die von der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH verwalteten Immobilienbestände unterliegen damit nicht mehr einem möglichen Interessenkonflikt, der bei Hausverwaltungen, die ihre Dienstleistungen für unterschiedliche Eigentümer erbringen, durch die mögliche Priorisierung eines Auftraggebers auftreten kann.

## 5.3. Leistungswirtschaftliche Chancen

Der weitere Aufbau von Immobilienbeständen kann zu einem Multiplikatoreffekt leistungswirtschaftlicher Maßnahmen führen. Mit steigenden Beständen können möglicherweise neue Leistungen in den Dienstleistungskatalog um die Immobilienbestandshaltung aufgenommen werden, deren Deckungsbeiträge erst mit zunehmender Bestandsgröße ein Anbieten rechtfertigen. Mit der zunehmenden Größe der betreuten Mietwohnbestände wird der Marktauftritt gestärkt und die Vermietbarkeit von Wohnraum kann durch eine vergrößerte Angebotspalette an ausgewählten Standorten erleichtert werden.

## 5.4. Sonstige Chancen

Im Bereich Verwaltung eigenen Vermögens und Beteiligungen kann die RCM Beteiligungs AG im Konzern auch außerhalb des Immobiliengeschäftes liegende Geschäftsmöglichkeiten wahrnehmen und entsprechend nutzen.

Sindelfingen im Februar 2008

RCM Beteiligungs AG  
Der Vorstand

## JAHRESABSCHLUSS

- » Bilanz der RCM Beteiligungs AG  
zum 31.12.2007
- » Gewinn- und Verlustrechnung der RCM Beteiligungs AG  
für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007
- » Konzern-Bilanz der RCM Beteiligungs AG  
zum 31.12.2007
- » Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der RCM Beteiligungs AG  
für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007
- » Konzern-Kapitalflussrechnung der RCM Beteiligungs AG  
für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007
- » Konzern-Eigenkapitalpiegel der RCM Beteiligungs AG  
zum 31.12.2007
- » Konzernanhang der RCM Beteiligungs AG  
für das Geschäftsjahr 2007



## BILANZ ZUM 31.12.2007

### AKTIVA (in EUR)

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

**31.12.2007****31.12.2006**

23.231,44

0,00

##### II. Sachanlagen

1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

13.819,17

0,00

##### III. Finanzanlagen

1. Anteile an verbundenen Unternehmen
2. Beteiligungen

9.341.163,48

0,00

11.736.594,37

2.100,00

#### B. Umlaufvermögen

##### I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
2. Geleistete Anzahlungen

21.986.193,49

12.478.289,47

0,00

510.000,00

##### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen
4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
5. Sonstige Vermögensgegenstände
  - a) Sonstige Vermögensgegenstände
  - b) Liquides Guthaben auf Notaranderkonto

342.613,76

201.169,26

433.603,23

434.529,23

181.406,36

0,00

2.368.818,13

0,00

346.512,96

2.179,35

17.220,79

5.815.000,00

##### III. Wertpapiere

1. Sonstige Wertpapiere

1.100.368,02

971.839,05

##### IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postgiroguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

12.715.680,90

471.044,50

#### C. Rechnungsabgrenzungsposten

**1.702.983,25****10.470,47**

#### Summe Aktiva

**62.310.209,35****20.896.621,33**

### PASSIVA (in EUR)

#### A. Eigenkapital

##### I. Gezeichnetes Kapital

13.850.000,00

9.253.125,00

##### II. Kapitalrücklage

16.391.384,78

2.467.812,50

##### III. Verlustvortrag

-1.494.933,78

-2.886.747,10

##### IV. Jahresüberschuss

555.093,92

1.391.813,32

#### B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen
2. Sonstige Rückstellungen

0,00

83.610,00

271.310,20

170.029,00

#### C. Verbindlichkeiten

1. Anleihen – davon konvertibel EUR 20.000.000,00 (Vorjahr EUR 0,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
5. Sonstige Verbindlichkeiten
  - davon aus Steuern EUR 72.450,59 (Vorjahr EUR 86.126,76)

20.390.136,98

0,00

12.059.083,18

10.025.336,35

72.912,29

181.322,34

98.239,48

113.752,23

115.704,80

96.567,69

#### D. Rechnungsabgrenzungsposten

**1.277,50****0,00**

#### Summe Passiva

**62.310.209,35****20.896.621,33**

55





## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2007

(in EUR)

	2007	2006
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung		
aa) Mieterträge eigene Bestände	1.703.955,67	977.415,53
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.781.877,69	8.364.875,00
	<b>10.485.833,36</b>	<b>9.342.290,53</b>
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-6.370.162,66	-6.778.251,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Sonstiges	69.908,80	1.885,50
b) aus Finanzgeschäften	434.951,78	78.217,32
	<b>504.860,58</b>	<b>80.102,82</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
aa) nicht umlagefähige Aufwendungen	-499.471,60	-136.320,12
ab) Provision Vermietung	-30.577,68	-32.331,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		
ba) Provision Verkauf	-67.937,61	-65.424,00
	<b>-597.986,89</b>	<b>-234.076,11</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-342.917,33	-1.750,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 0,00 (Vorjahr EUR 0,00)	-34.958,44	-291,50
	<b>-377.875,77</b>	<b>-2.041,50</b>
6. Abschreibungen	-5.632,87	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	-38.423,08	0,00
b) Reisekosten/Fortbildung	-22.516,45	-15.588,17
c) Werbekosten	-357.004,38	-227.199,19
d) Porto, Bürobedarf, Telefon etc.	-7.367,18	-1.114,23
e) aus Finanzgeschäft	-360.630,22	-50.447,73
f) Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.525.421,09	-416.010,15
	<b>-2.311.362,40</b>	<b>-710.359,47</b>
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.642,72 (Vorjahr EUR 0,00)	503.626,71	46.338,76
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 345,84 (Vorjahr EUR 0,00)	-1.276.165,41	-265.843,90
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>555.134,65</b>	<b>1.478.159,63</b>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-40,73	-86.346,31
<b>12. Jahresüberschuss</b>	<b>555.093,92</b>	<b>1.391.813,32</b>
13. Verlustvortrag	-1.494.933,78	-2.886.747,10
<b>14. Bilanzverlust</b>	<b>-939.839,86</b>	<b>-1.494.933,78</b>



## KONZERN-BILANZ ZUM 31.12.2007

### AKTIVA (in TEUR)

#### Langfristiges Vermögen

Immaterielle Vermögenswerte

Firmenwert

Sachanlagen

Finanzimmobilien

Anteile an verbundenen Unternehmen

Beteiligung an assoziierten Unternehmen

Aktive latente Steuern

#### Kurzfristiges Vermögen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Grundstücksverkäufen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen gegen assoziierte Unternehmen

Steuerforderungen

Sonstige kurzfristige Forderungen

Zahlungsmitteläquivalente

Wertpapiere

Zahlungsmittel

Rechnungsabgrenzungsposten

#### Summe Aktiva

#### Erläuterung im Anhang

E.1.

E.2.

E.3.

E.4.

E.5.

E.6.

E.7.

E.8.

E.8.

E.8.

E.9.

E.10.

E.11.

E.12.

#### 31.12.2007\*

23,2

5.317,3

13,8

39.326,4

75,0

12.178,9

1.045,9

**57.980,5**

490,3

433,6

0,0

**923,9****2.368,8****0,0****408,8**

1.145,4

12.728,2

**13.873,6****546,9****18.122,0****76.102,5**

### PASSIVA (in TEUR)

#### Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Kapitalrücklage

Eigene Anteile

Sonstige Rücklagen

Gewinnrücklage

Konzernaktionären zustehendes Eigenkapital

Minderheitenanteile

#### Summe Eigenkapital

#### Fremdkapital

Langfristiges Fremdkapital

Finanzschulden

Langfristige Verbindlichkeiten

Latente Steuern

Kurzfristiges Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegen assoziierte Unternehmen

Finanzschulden

Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Kurzfristige Rückstellungen

Rechnungsabgrenzung

#### Summe Passiva

#### Erläuterung im Anhang

E.13.

E.13.

E.13.

E.13.

E.13.

E.13.

E.13.

E.13.

E.14.

E.14.

E.14.

E.15.

E.15.

E.15.

E.15.

E.15.

E.16.

#### 31.12.2007\*

13.850,0

15.980,6

0,0

0,0

0,0

6.184,0

309,6

**36.324,2**

16.714,7

18.705,2

3.455,5

**38.875,4**

74,8

98,3

162,6

527,3

38,6

0,0

**901,6****1,3****76.102,5**

\* Vergleichszahlen per 31.12.2006 liegen nicht vor, da ein Konzern zu diesem Zeitpunkt nicht bestand.



## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR 2007

(in TEUR)	Erläuterung im Anhang	2007*
1. Umsatzerlöse	D.1.	
a) aus der Hausbewirtschaftung		
aa) Mieterträge aus gewerblicher Zwischenvermietung		0,0
ab) Mieterträge eigene Bestände		2.177,9
b) aus Verkauf von Grundstücken		10.539,6
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,0
2. Erträge aus der Neubewertung von Immobilien	D.2.	7.452,4
3. Bestandsveränderungen	D.3.	-10.545,3
4. Sonstige betriebliche Erträge	D.4.	
a) Sonstige		57,6
b) aus Finanzgeschäften		988,1
		<b>10.670,3</b>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	D.5.	
a) für Hausbewirtschaftung		-686,5
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		-82,6
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		0,0
		<b>-769,1</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	D.6.	-342,9
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		-35,0
		<b>-377,9</b>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	D.7.	-5,6
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.8.	-1.667,7
		<b>7.850,0</b>
<b>Operatives Betriebsergebnis</b>		
9. Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	D.9.	-65,9
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D.10.	503,8
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-25,0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D.11.	-1.278,0
		<b>6.984,9</b>
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	D.12.	-1.705,7
15. Sonstige Steuern		0,0
		<b>5.279,2</b>
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>		
17. Auf andere Gesellschafter entfallende Ergebnisse		-82,9
		<b>5.196,3</b>
<b>18. Jahresergebnis</b>		
<b>Ergebnis je Aktie bezogen auf Konzernaktionäre ohne Minderheitenanteile</b>		
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	D.13.	0,45
Ergebnis je Aktie (voll verwässert) in EUR	D.13.	0,37
Vorgeschlagene Dividende pro Aktie in EUR		0,00

\* Vergleichszahlen per 31.12.2006 liegen nicht vor, da ein Konzern zu diesem Zeitpunkt nicht bestand.



## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2007

(in TEUR)

### 1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit

	2007
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	5.196
Ergebnisanteil Dritter	83
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	5
Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	25
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Rückstellungen	-30
Zunahme (+) / Abnahme (-) des Sonderpostens mit Rücklageanteil	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	-288
Veränderung des Finanzanlagevermögens aufgrund Umgliederung aus dem Umlaufvermögen	-828
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Anlageabgängen	0
Zunahme (-) / Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-12.398
Zunahme (+) / Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-644
Veränderung latente Steuern	1.637
Ein- (+) und Auszahlungen (-) aus außerordentlichen Posten	0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>-7.242</b>

### 2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-23
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.612
Einzahlungen (+) aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0
Auszahlungen (-) aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.655</b>

### 3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Einzahlungen (+) aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhungen, Verkauf eigener Anteile etc.)	0
Auszahlungen (-) an Unternehmenseigner (Dividenden, Erwerb eigener Anteile, Eigenkapitalrückzahlungen, andere Ausschüttungen)	0
Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	23.140
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.140</b>

### 4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode

Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme 1-3)	12.244
Zugang Finanzmittelfonds SM Capital AG	13
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	471
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>12.728</b>

### 5. Zusammensetzung des Finanzmittelfonds

Liquide Mittel	12.728
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>12.728</b>



## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31.12.2007

	Mutterunternehmen						
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kapital- rücklage SM Capital AG	Kapital- rücklage SM Wirt- schaftsbera- tungs AG	Kapital- rücklage Wandel- anleihe	Nennwert eigene Anteile	Gesetz- liche Rücklage
<b>in EUR</b>							
<b>Stand am 01.01.2007</b>	<b>9.253.125,00</b>	<b>2.467.812,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Gezahlte Dividenden							
Kapitalerhöhungen	4.596.875,00		6.606.870,77	5.276.605,42		0,00	
Kapitalrücklage wegen Agio Wandelanleihe	0,00	0,00	0,00	0,00	1.629.298,79		0,00
Änderungen des Konsolidierungskreises		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Änderung IAS Korrekturen							
Konzern-Jahresüberschuss/ Konzerngesamtergebnis		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>13.850.000,00</b>	<b>2.467.812,50</b>	<b>6.606.870,77</b>	<b>5.276.605,42</b>	<b>1.629.298,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>



Gewinn- rücklage	IAS 39 Rücklage	Neube- wertungs- rücklage	Mutterunternehmen				Minderheitsgesellschafter		Konzern- eigenkapital gesamt	
			Bilanzgewinn	Passiver Unter- scheid- betrag	Konzern- aktionären zustehendes Eigenkapital	Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	Eigenkapital	Minder- heiten- kapital		Eigen- kapital
0,00	-2,01	0,00	987.769,90	0,00	12.708.705,39	0,00	12.708.705,39	0,00	0,00	12.708.705,39
					0,00		0,00		0,00	0,00
0,00					16.480.351,19		16.480.351,19			16.480.351,19
0,00			0,00		1.629.298,79		1.629.298,79			1.629.298,79
				0,00			0,00	226.735,17	226.735,17	226.735,17
	2,01	0,00	0,00		2,01		2,01		0,00	2,01
			5.196.244,29		5.196.244,29		5.196.244,29	82.919,75	82.919,75	5.279.164,04
0,00	0,00	0,00	6.184.014,19	0,00	36.014.601,67	0,00	36.014.601,67	309.654,92	309.654,92	36.324.256,59



## KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2007

### A. HANDELSREGISTER UND GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Die RCM Beteiligungs AG hat ihren Sitz in Sindelfingen und ist beim Amtsgericht Stuttgart im Handelsregister, Abteilung B, unter der Nr. 245448 eingetragen. Der Gegenstand der Gesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und Veräußerung von Beteiligungen, insbesondere Kapitalbeteiligungen an deutschen oder ausländischen Unternehmen unter Beachtung des Grundsatzes der Risikomischung sowie die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere die Anlage in Wertpapieren, Aktien und Renten. Die Gesellschaft ist keine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.01.1970. Sie übt keine bankgeschäftlichen Tätigkeiten im Sinne des KWG, insbesondere nach § 1 Absatz 1 Satz 4 Nr. 4 und 5 KWG aus.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 umfasst die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften.

Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 soll vom Aufsichtsrat der Gesellschaft in seiner Sitzung am 6. März 2008 zur Veröffentlichung freigegeben werden.

### B. RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss der Gesellschaft ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), soweit sie in der EU Anwendung finden, erstellt. Alle verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Board (IASB), soweit sie in der EU Anwendung finden, wurden berücksichtigt.

Die zum Bilanzstichtag geltenden Grundsätze des Framework und die IFRS des International Accounting Standards Board (IASB) sowie die Auslegungsregeln des International Financial Reporting Interpretations Committee des IASB (IFRIC) fanden Anwendung. Die Anwendung spezieller IFRS ist den Erläuterungen zu einzelnen Abschlusspositionen im weiteren Verlauf des Anhangs zu entnehmen.

#### **Relevante Abweichungen der Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden gegenüber HGB:**

- » Verbot der Bildung von Sonstigen Rückstellungen, soweit die Wahrscheinlichkeit einer Inanspruchnahme unter 50 % liegt
- » Bilanzierung von latenten Steuern nach der bilanzorientierten Verbindlichkeitenmethode; Aktivierung von latenten Steueransprüchen aus steuerlichen Verlustvorträgen
- » Bewertung von Finanzinstrumenten in der Kategorie „zur Veräußerung verfügbar“ zum beizulegenden Zeitwert, wenn dieser verlässlich bestimmbar ist sowie erfolgsneutrale Behandlung der daraus resultierenden Wertänderungen
- » Keine planmäßige Goodwillabschreibung

Der Konzernjahresbericht wird in Euro erstellt. Die Betragsangaben lauten – soweit nicht anders angegeben – auf Tausend Euro (TEUR).

Der konsolidierte Abschluss entspricht den Anforderungen des § 315 a HGB. Die Abweichungen von den Bilanzierungs-, Bewertungs- und Konsolidierungsmethoden eines Konzernabschlusses gemäß §§ 290 ff. HGB sind, soweit sie nicht direkt aus den Erläuterungen zu einzelnen Positionen ersichtlich sind, in der Erläuterung zu H.2. zusammengefasst. Die Aussagekraft des vorliegenden Konzernabschlusses einschließlich der über IFRS hinausgehenden Angaben und Erläuterungen ist mit dem eines nach den Regeln des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellten Konzernabschlusses gleichwertig.



Dem Konzernabschluss liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt; ihnen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde.

Um die Klarheit der Darstellung zu verbessern, sind verschiedene Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst und im Anhang entsprechend erläutert. Vermögenswerte und Schulden sind in langfristige – bei Fälligkeiten über einem Jahr – und kurzfristig aufgegliedert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

## C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

### 1. Konsolidierungsgrundsätze

Der Konzernabschluss umfasst alle verbundenen Unternehmen, bei denen die RCM Beteiligungs AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder aufgrund sonstiger Rechte ein Beherrschungsverhältnis im Sinne von IAS 27 besteht. Die Erstkonsolidierung erfolgt mit Wirkung von dem Tag, an dem die RCM Beteiligungs AG direkt oder indirekt in ein Beherrschungsverhältnis gegenüber der Tochtergesellschaft tritt.

In den Konzernabschluss sind gemäß IAS 27 neben der RCM Beteiligungs AG die folgenden Unternehmen einbezogen worden, bei denen die RCM Beteiligungs AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt und die einheitliche Leitung ausübt:

Name und Sitz	Währung	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2007 TEUR	Jahresergebnis 2007 TEUR
SM Capital AG, Sindelfingen	TEUR	94,57	5.702,67	1.678,41

Die SM Capital AG wurde zum 30. April 2007 erstmals vollkonsolidiert, der Anteil betrug zum Erstkonsolidierungstichtag 94,57%. Das Eigenkapital nach IFRS betrug zum Bilanzstichtag TEUR 5.702,7, das Ergebnis 2007 lag bei TEUR 1.678,4.

Mit notarieller Urkunde vom 23.11.2007 gründete die RCM Beteiligungs AG die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH mit Sitz in Dresden. Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung sämtlicher mit den Aufgaben einer Hausverwaltung zusammenhängender Dienstleistungen für einen oder mehrere Auftraggeber sowie die Verwaltung von eigenen Immobilien/Vermögen. Dazu gehört auch die Erbringung aller Dienstleistungen zur Verwaltung von Immobilien für Wohnungseigentümergeinschaften. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen oder andere Unternehmen zu gründen. Die Gesellschaft hat ein Stammkapital von EUR 75.000,00, das voll einbezahlt ist. Sie wurde am 3. Dezember 2007 ins Handelsregister unter HRB 26160 eingetragen. Zum einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer wurde Herr Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA), Neu-Anspach, bestellt. Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ihren operativen Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen.

Die SM Capital AG, Sindelfingen, sowie die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden, sind verbundene Unternehmen der RCM Beteiligungs AG gemäß § 290 i. V. m. § 271 HGB. Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden, wurde wegen untergeordneter Bedeutung nicht in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs AG einbezogen. Sie wurde im vorliegenden Konzernabschluss mit ihrem Beteiligungsbuchwert in den Konzernabschluss einbezogen.

Am 31. Dezember 2007 hält die RCM Beteiligungs AG einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs AG von 26,51% am Kapital. Die Beteiligung wird ab 1. September 2007 als At-Equity-Beteiligung geführt, nachdem die Beteiligungshöhe vorher unter 20% lag. Das Eigenkapital der SM Wirtschaftsberatungs AG betrug zum Bilanzstichtag TEUR 12.117, das Jahresergebnis 2007 lag bei TEUR 8.035. Auf die RCM Beteiligungs AG entfiel in der Zeit vom 1. September bis 31. Dezember 2007 ein anteiliges Equity-Ergebnis von EUR –65.887,78.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode entsprechend IFRS 3. Hiernach entsprechen die Anschaffungskosten des Erwerbs dem Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt zuzüglich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihrem Zeitwert im Transaktionszeitpunkt bewertet. Übersteigen die Anschaffungskosten der Anteile das zum Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen, so wird ein Goodwill angesetzt.

Bei Geschäfts- und Firmenwerten aus Akquisitionen, die in den Anwendungsbereich des IFRS 3 fallen, erfolgt keine planmäßige Abschreibung, sondern eine jährliche Wertminderungsüberprüfung. Sind die Kosten des Erwerbs geringer als das zum Zeitwert bewertete erworbene anteilige Nettovermögen des Tochterunternehmens, wird nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisuordnung der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam erfasst (lucky buy).

Die Jahresabschlüsse wurden, soweit dies erforderlich war, an die konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, die auf den IFRS des IASB basieren, angepasst. Die konzerneinheitliche Bilanzierung und Bewertung erfolgte auf der Grundlage der beim Mutterunternehmen angewandten Grundsätze. Konzerninterne Transaktionen und Posten sowie unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Auf temporäre Unterschiede aus der Konsolidierung werden die nach IAS 12 erforderlichen Steuerabgrenzungen vorgenommen.

Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften wurden eliminiert. Im Konzern werden Lieferungen und Leistungen grundsätzlich zu marktüblichen Bedingungen erbracht. Bei den ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden die ertragsteuerlichen Auswirkungen berücksichtigt und latente Steuern in Ansatz gebracht.

## **2. Fremdwährungsumrechnung**

Transaktionen in Fremdwährung werden zum aktuellen Kurs am Tag der Transaktion umgerechnet. Monetäre Vermögensgegenstände und Schulden in Fremdwährung werden mit dem Kurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Umrechnungsdifferenzen werden ergebniswirksam berücksichtigt und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Sonstige betriebliche Erträge“ oder „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst. Nicht monetäre Vermögensgegenstände und Schulden, die zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten in einer Fremdwährung bewertet wurden, werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles umgerechnet.

## **3. Finanzinstrumente**

Die Bewertung der Finanzinstrumente wie flüssige Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt unter Berücksichtigung wesentlicher Bedingungen, die den Betrag beeinflussen könnten, entsprechend IAS 39 zu ihren Marktwerten.

## **4. Immaterielle Vermögensgegenstände**

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten und Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Sie werden um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode über die zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer vermindert, die in der Regel zwei bis vier Jahre beträgt. Soweit notwendig, wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen, die bei späterem dauerhaftem Wegfall der Gründe rückgängig gemacht wird. Selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände werden aufgrund der fehlenden Kriterienidentität mit IAS 38 nicht aktiviert.

Aufwendungen für einen selbst geschaffenen Geschäfts- oder Firmenwert, selbst geschaffene Markennamen sowie ihrem Wesen nach ähnliche Sachverhalte werden als Aufwand erfasst.

Geschäfts- oder Firmenwerte aus der Kapitalkonsolidierung werden im Anwendungsbereich des IFRS 3 nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern jährlich einer Wertminderungsüberprüfung unterzogen.



## 5. Sachanlagen

Sachanlagen werden mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die Herstellungskosten umfassen Materialeinzelkosten, Fertigungseinzelkosten sowie produktionsbezogene Gemeinkosten. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass über die ursprünglich bemessene Ertragskraft des Vermögenswertes hinaus zusätzlicher künftiger wirtschaftlicher Nutzen dem Unternehmen zufließen wird. Alle anderen nachträglichen Ausgaben werden direkt als Aufwand erfasst. Fremdkapitalkosten werden nicht aktiviert.

Instandhaltungsaufwendungen werden als Periodenaufwand behandelt.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens werden entsprechend der wirtschaftlichen Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauer beträgt bei Gebäuden 50 Jahre, bei Gegenständen der Betriebs- und Geschäftsausstattung drei bis fünfzehn Jahre sowie bei Fahrzeugen fünf bis sechs Jahre. Wesentliche Restwerte gemäß IAS 16 par. 46 waren bei der Bemessung der Abschreibungshöhe nicht zu berücksichtigen.

Bei Zugängen im laufenden Jahr wurde die Abschreibung anteilig nach Monaten vorgenommen.

Die Restbuchwerte und wirtschaftlichen Nutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ggf. abzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

## 6. Finanzimmobilien

Die unter den Finanzimmobilien ausgewiesenen Wohngebäude werden grundsätzlich mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bilanziert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Veräußerungserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten notwendigen Vertriebskosten.

Die Neubewertung der Finanzimmobilien nach IAS 40 wurde nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren ermittelt. Bei der Anlegung der Parameter Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins wurden mit 40 Jahren und 5 % mittlere bis konservative Ansätze gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses in Dresden gewählt.

## 7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Langfristige unverzinsliche Forderungen sind zum Barwert unter Zugrundelegung eines fristenadäquaten Zinssatzes angesetzt.

Bestehen Zweifel, dass Forderungen einbringlich sind, werden diese mit dem niedrigeren realisierbaren Betrag angesetzt. Neben den erforderlichen Einzelwertberichtigungen werden bei erkennbaren Risiken aus dem allgemeinen Kreditrisiko pauschalierte Einzelwertberichtigungen gebildet.

## 8. Zahlungsmittel und -äquivalente

Hierin sind der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sowie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (at fair value through profit and loss), enthalten. Letzteres sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die entweder dieser Kategorie zuzuordnen sind oder keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden.

## 9. Wertminderungen und Wertaufholungen

Die Buchwerte der Vermögenswerte, mit Ausnahme der Vorräte und der latenten Steueransprüche, werden an jedem Bilanzstichtag daraufhin überprüft, ob Anhaltspunkte vorliegen, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Wenn ein solcher Anhaltspunkt vorliegt, wird der erzielbare Betrag des Vermögenswertes geschätzt. Ist der erzielbare

Wert eines Vermögenswertes geringer als der Buchwert, ist der Buchwert auf den erzielbaren Betrag außerplanmäßig abzuschreiben. Eine in den Vorjahren erfasste Wertminderung ist aufzuheben, wenn sich eine Änderung der Schätzung ergibt und der erzielbare Betrag über dem Buchwert liegt.

#### **10. Rückstellungen**

Rückstellungen für Verpflichtungen werden gebildet, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Außenverpflichtung hat und es wahrscheinlich ist, dass die Begleichung der Verpflichtung zu einem Nutzenabfluss führen wird und die Höhe der Rückstellung verlässlich bestimmbar ist. Künftige Ereignisse, die sich auf den zur Erfüllung einer Verpflichtung erforderlichen Betrag auswirken können, sind in den Rückstellungen berücksichtigt, sofern sie mit hinreichender objektiver Sicherheit vorausgesagt werden können und sofern diese Verpflichtungen aus Vorgängen der Vergangenheit resultieren.

Die Bewertung der sonstigen Rückstellungen erfolgt nach IAS 37 sowie nach IAS 19 mit der bestmöglichen Schätzung des Verpflichtungsumfangs.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst. Zu passivierende Derivate werden zum beizulegenden Zeitwert (Marktwert) angesetzt.

#### **11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden angesetzt, wenn es wahrscheinlich ist, dass Ressourcen, die wirtschaftlichen Nutzen verkörpern, zum Ausgleich einer Verpflichtung abfließen werden und dieser Betrag verlässlich ermittelt werden kann. Darlehensverbindlichkeiten und übrige Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt und fortgeführt. Differenzen zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug der Transaktionskosten) und Rückzahlungsbetrag liegen im Konzern nicht vor. Die Verbindlichkeiten sind daher grundsätzlich zum Rückzahlungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, sofern der Vertrag eine Tilgung nach zwölf Monaten vorsieht.

#### **12. Umsatzerlöse**

Verkäufe werden zum Zeitpunkt der Lieferung bzw. der Erbringung der Dienstleistung beim Kunden als Erlöse verbucht. Die Umsatzerlöse werden ohne Umsatzsteuer und nach Abzug von gewährten Skonti ausgewiesen.

#### **13. Ertragsteuern**

Die Ertragsteuern umfassen die Aufwendungen und Erträge aus tatsächlichen und latenten Steuern. Die Ertragsteuern werden erfolgswirksam erfasst.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Verwendung der Verbindlichkeiten-Methode für temporäre Differenzen zwischen der Steuerbasis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und ihren Buchwerten im IFRS-Abschluss angesetzt.

Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und auch für steuerliche Verlustvorträge werden in der Höhe angesetzt, mit der es wahrscheinlich ist, dass die temporäre Differenz bzw. die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste gegen ein künftiges positives steuerliches Einkommen verwendet werden können.

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs bzw. der Begleichung der latenten Steuerschuld erwartet wird, bewertet. Für die Konzerngesellschaften wird ein Steuersatz von 31,575 % angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15 % und dem Solidaritätszuschlag einen Gewerbesteuersatz von 15,75 % beinhaltet.

Latente Steuerschulden, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.



Die tatsächlichen Ertragsteuern sind in dem Umfang, in dem sie noch nicht bezahlt sind, als Schuld ausgewiesen. Falls die bereits bezahlten Beträge für Ertragsteuern den geschuldeten Betrag übersteigen, so ist der Unterschiedsbetrag als Vermögenswert angesetzt.

Die tatsächlichen Ertragsteuerschulden (Ertragsteueransprüche) werden mit dem Betrag angesetzt, in dessen Höhe eine Zahlung an die Steuerbehörden (eine Erstattung von den Steuerbehörden) erwartet wird. Bei der Berechnung werden die zum Bilanzstichtag gültigen oder angekündigten Steuersätze zugrunde gelegt.

Ein Aktivposten für steuerliche Verlustvorträge wird nur in dem Umfang gebildet, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftiges zu versteuerndes Einkommen zur Verrechnung zur Verfügung stehen wird.

## D. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 1. Umsatzerlöse

Die Aufteilung der Umsatzerlöse erfolgt nach Leistungsbereichen und ist in der in Erläuterung G. dargestellten Segmentberichterstattung wiedergegeben. Die ermittelten Umsatzerlöse resultieren aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

### 2. Erträge aus der Neubewertung von Immobilien

Die bei der RCM Beteiligungs AG und SM Capital AG als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden gemäß IAS 40 mit ihrem Zeitwert angesetzt. Der Zuschreibung liegt eine Ertragswertermittlung zugrunde. Die sich aus den Mieterträgen abzüglich eines Bewirtschaftungsaufwandes von 25 % ergebenden Mieterträge wurden mit einer Nutzungsdauer von 40 Jahren unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 5 % abdiskontiert. Es ergab sich bei der RCM Beteiligungs AG im Jahr 2007 ein Zuschreibungsbedarf von TEUR 5.486,7. Bei der SM Capital AG ergab sich im Zeitraum 01.05.2007 bis 31.12.2007 ein Zuschreibungsbedarf von TEUR 1.965,7. Hierauf wurden unter Verwendung eines unterstellten Ertragsteuersatzes von 31,575 % passive latente Steuern abgegrenzt.

### 3. Bestandsveränderung

Diese Position zeigt den Bestandsabgang aufgrund der Veräußerung von Immobilien.

### 4. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Erträge aus Finanzgeschäften. Weiter sind darin Erträge aus der Geschäftsbesorgung mit der SM Wirtschaftsberatungs Aktiengesellschaft sowie der SM Capital AG enthalten. Außerdem wurden hier Eingänge auf bereits in den Vorjahren abgeschriebene Forderungen erfasst.

### 5. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

In der Position Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind alle im Zusammenhang mit der Erstellung bzw. Sanierung und Renovierung von Immobilien entstandenen Aufwendungen zusammengefasst. Darüber hinaus sind in dieser Position auch Aufwendungen für Gewährleistungen enthalten. Des Weiteren ist Provisionsaufwand beinhaltet, welcher im Rahmen der Veräußerung der Immobilien angefallen ist.

### 6. Personalaufwand

Der Ausweis betrifft im Wesentlichen Gehälter sowie gesetzliche soziale Abgaben.

#### TEUR

Löhne und Gehälter  
Soziale Abgaben

01.01.-31.12.2007
343
35
<b>378</b>

**7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**

Die Abschreibungen in Höhe von TEUR 5,6 enthalten planmäßige Abschreibung auf das Sachanlagevermögen. Die Zusammensetzung der Abschreibungen ergibt sich aus der Entwicklung des Anlagevermögens, das in der Erläuterung E.1. und E.2. dargestellt ist.

**8. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

TEUR	01.01.–31.12.2007
Raumkosten und Versicherungen	38
Kfz-Kosten	2
Reisekosten/Fortbildung	23
Werbekosten	378
Porto/Bürobedarf/Telefon etc.	7
Aufwendungen aus Finanzgeschäften	363
Übrige	855
	<b>1.667</b>

**9. Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen**

Diese Position enthält das anteilige Ergebnis des seit Ende August 2007 assoziierten Unternehmens SM Wirtschaftsberatungs AG für den Zeitraum 1. September 2007 bis 31. Dezember 2007.

**10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Es handelt sich um Zinserträge aus Guthaben bei Kreditinstituten, um Dividenden und um Zinserträge aus Immobilienkaufvertragsabwicklungen.

**11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Die Zinsaufwendungen ergeben sich aufgrund der Inanspruchnahme von Kreditlinien. Außerdem sind hierin Aufwendungen aus der Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 390,1 enthalten.

**12. Ertragsteuern**

Als Ertragsteuern sind sowohl die gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

TEUR	01.01.–31.12.2007
Laufende Steuern	69
Latente Steuern	1.637
	<b>1.706</b>

Der Ertrag (-) bzw. Aufwand (+) aus latenten Steuern setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2007
<b>Unterschiede Handels-/Steuerbilanz</b>	
Sonstige Rückstellungen	16
<b>Anpassung an IFRS</b>	
Zahlungsmitteläquivalente (Wertpapiere)	-14
Bewertung SM Wirtschaftsberatungs AG	-8
Wandelschuldverschreibung	-167
Verlustvorträge RCM Beteiligungs AG	-349
Finanzimmobilien	-1.290
Verlustvorträge SM Capital AG	176
	<b>-1.637</b>

Die latenten Steuern auf Bewertungskorrekturen wurden mit einem Steuersatz von 31,575 % ermittelt.



Der Unterschied zwischen dem tatsächlichen Steueraufwand und dem rechnerischen Steueraufwand, der sich bei einem Steuersatz von 31,575 % ergeben würde, setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>01.01.-31.12.2007</b>
<b>TEUR</b>	
Konzernergebnis vor Ertragsteuern	6.985
Rechnerischer Steueraufwand (31,575%)	2.205
Nutzung steuerlicher Verlustvorträge	-442
Aktivierung steuerlicher Verlustvorträge	176
Zuschreibung Immobilien	-1.290
Veränderung Konsolidierungskreis	-307
Abweichung zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz	17
Absenkung Steuersatz von 38,0 auf 31,575 %	-100
Ergebnis aus Anpassung Wandelschuldverschreibung an IFRS	-167
Zuschreibung Wertpapiere	-22
Sonstige	-1
<b>Tatsächlicher Steueraufwand</b>	<b>69</b>

### 13. Ergebnis je Aktie

Zur Ermittlung des Ergebnisses pro Aktie nach IAS 33 wird das den Aktionären zuzurechnende Jahresergebnis durch den gewichteten Durchschnitt der ausgegebenen Aktien dividiert.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu nominal EUR 4.626.562,00 bedingt zu erhöhen.

In der Zeit vom 20. Juni bis zum 3. Juli 2007 hat die Gesellschaft daraufhin eine Wandelanleihe in Höhe von EUR 20.000.000,00 angeboten. Das Wandlungsrecht kann vom Tag nach der Hauptversammlung der RCM Beteiligungs AG im Jahr 2008 bis Juni 2012 ausgeübt werden, wobei Wandelschuldverschreibungen im Nennwert von jeweils EUR 100,00 in zwanzig Aktien der RCM Beteiligungs AG getauscht werden können. Das entspricht einem Preis von EUR 5,00 je Aktie der RCM Beteiligungs AG.

Bei der Ermittlung des verwässerten Ergebnisses wurden, ausgehend vom unverwässerten, die ersparten Zinsen für die Wandelschuldverschreibung in Höhe von TEUR 800,0 p.a. sowie die gegenläufige Steuerposition mit TEUR 252,6 hinzugerechnet.

	<b>31.12.2007</b>
Anteil aller Konzernaktionäre ohne Minderheitenanteile am Konzernergebnis in TEUR unverwässert	5.196,2
Anteil aller Konzernaktionäre ohne Minderheitenanteile am Konzernergebnis in TEUR verwässert	5.743,6
Anzahl ausgegebener Stückaktien in Tausend	11.551,6
Anzahl potenziell auszugebender Stückaktien aus bedingtem Kapital in Tausend	4.000,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,45
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,37

## E. BILANZ

### 1. Immaterielle Vermögensgegenstände

Ausgewiesen sind Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Geschäftswerte.

	Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	Geschäftswerte	Negativer Unterschiedsbetrag	Immaterielle Vermögensgegenstände
<b>TEUR</b>				
Kumulierte Anschaffungskosten Stand am 01.01.2007	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0	0
Zugänge	23	0	0	23
Abgänge	0	0	0	0
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2007	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0	0
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Buchwert am 31.12.2007</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

### 2. Firmenwert

Die SM Capital AG wurde zum 30. April 2007 erstmals vollkonsolidiert, der Anteil betrug zum Erstkonsolidierungsstichtag 94,57 %. Das Eigenkapital nach IFRS betrug zum Bilanzstichtag TEUR 5.702,7, das Ergebnis 2007 lag bei TEUR 1.678,4. Der sich bei der Erstkonsolidierung der SM Capital AG am 30. April 2007 ergebende aktive Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 5.317,3 wurde voll als Firmenwert ausgewiesen, da stille Reserven oder Lasten bei der SM Capital AG zum Erwerbszeitpunkt nicht identifiziert werden konnten. Geschäftswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern jährlich einer Wertminderungsüberprüfung unterzogen. Zum Bilanzstichtag waren Anzeichen für eine solche Wertminderung nicht gegeben.

### 3. Sachanlagen

	Grundstücke mit Wohnbauten	Grundstücke mit Geschäftsbauten	Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie geringwertige Wirtschaftsgüter	Sachanlagen
<b>TEUR</b>				
Kumulierte Anschaffungskosten Stand am 01.01.2007	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0	0
Zugänge	0	0	19	19
Abgänge	0	0	0	0
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2007	0	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0	0
Zugänge	0	0	5	5
Abgänge	0	0	0	0
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Buchwert am 31.12.2007</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>14</b>



#### 4. Finanzimmobilien

	<b>TEUR</b>
Kumulierte Anschaffungskosten Stand am 01.01.2007	12.989
Zugang aus Erstkonsolidierung SM Capital AG	7.928
Zugänge	16.400
Abgänge	6.480
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>30.837</b>
Kumulierte Neubewertung Stand am 01.01.2007	2.949
Zugang aus Erstkonsolidierung SM Capital AG	808
Zugänge	7.144
Abgänge	2.412
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>8.489</b>
<b>Buchwert am 31.12.2007</b>	<b>39.326</b>

#### 5. Anteile an verbundenen Unternehmen

Mit notarieller Urkunde vom 23.11.2007 gründete die RCM Beteiligungs AG die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH mit Sitz in Dresden. Gegenstand des Unternehmens ist die Durchführung sämtlicher mit den Aufgaben einer Hausverwaltung zusammenhängender Dienstleistungen für einen oder mehrere Auftraggeber sowie die Verwaltung von eigenen Immobilien/Vermögen. Dazu gehört auch die Erbringung aller Dienstleistungen zur Verwaltung von Immobilien für Wohnungseigentümergeinschaften. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, sich an anderen Unternehmen zu beteiligen oder andere Unternehmen zu gründen.

Die Gesellschaft hat ein Stammkapital von EUR 75.000,00, das voll einbezahlt ist. Sie wurde am 3. Dezember 2007 ins Handelsregister unter HRB 26160 eingetragen. Zum einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer wurde Herr Reinhard Voss, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA), Neu-Anspach, bestellt. Zum Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ihren operativen Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen. Die Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden, wurde wegen untergeordneter Bedeutung nicht in den Konzernabschluss der RCM Beteiligungs AG einbezogen. Sie wurde im vorliegenden Konzernabschluss mit ihrem Beteiligungsbuchwert in den Konzernabschluss einbezogen.

#### 6. Beteiligung an assoziierten Unternehmen

Am 31. Dezember 2007 hält die RCM Beteiligungs AG einen Anteil an der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen, von 26,51% am Kapital. Die Beteiligung wird ab 1. September 2007 als At-Equity-Beteiligung geführt, nachdem die Beteiligungshöhe vorher unter 20% lag. Das Eigenkapital der SM Wirtschaftsberatungs AG betrug zum Bilanzstichtag TEUR 12.117, das Jahresergebnis 2007 lag bei TEUR 8.035. Auf die RCM Beteiligungs AG entfiel in der Zeit vom 1. September bis 31. Dezember 2007 ein anteiliges Equity-Ergebnis von EUR -65.887,78. Der sich bei der Erstkonsolidierung der SM Wirtschaftsberatungs AG am 30. August 2007 ergebende aktive Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 11.248,3 wurde voll als in einer Nebenrechnung zu führender Firmenwert ausgewiesen, da stille Reserven oder Lasten bei der SM Wirtschaftsberatungs AG zum Erwerbszeitpunkt nicht identifiziert werden konnten. Geschäftswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern jährlich einer Wertminderungsüberprüfung unterzogen. Zum Bilanzstichtag waren Anzeichen für eine solche Wertminderung nicht gegeben.



## 7. Latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

	<b>TEUR</b>
Stand am 01.01.2007	666
Zunahme	729
Abnahme	349
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>1.046</b>

Die aktiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

<b>TEUR</b>	<b>31.12.2007</b>
Anpassungen HGB an IAS/IFRS bzgl. Wandelschuldverschreibung	537
Verlustvorträge	492
Unterschied nationale Handels- und Steuerbilanz	17
	<b>1.046</b>

Latente Steueransprüche und -schulden werden unter Anwendung der Steuersätze und der Gesetze, die am Bilanzstichtag bereits gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung des latenten Steueranspruchs bzw. der Begleichung der latenten Steuerschuld erwartet wird, bewertet. Für die Konzerngesellschaften wird ein Steuersatz von 31,575 % angewandt, der neben dem einheitlichen Körperschaftsteuersatz in Höhe von 15,0 % und dem Solidaritätszuschlag einen Gewerbesteuersatz von 15,75 % beinhaltet.

Aktiviert wurden alle bei der RCM Beteiligungs AG und der SM Capital AG am Bilanzstichtag noch vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

<b>TEUR</b>	<b>RCM Beteiligungs AG</b>	<b>SM Capital AG</b>
Gewerbesteuer	706,2	0
Körperschaftsteuer	1.292,9	1.110,9

Diese Verlustvorträge sind nach deutschem geltenden Steuerrecht unbeschränkt zeitlich vortragsfähig.

Die in Deutschland geltende Mindestbesteuerung hatte bei der Berechnung der aktiven Steuerlatenz auf Verlustvorträge keine Auswirkungen.

Latente Steuern auf Verlustvorträge wurden nur in dem Umfang gebildet, in dem eine steuerliche Nutzbarkeit auf der Grundlage der aktuellen Ergebnisplanung mit hinreichender Sicherheit absehbar ist.

Eine Verrechnung aktiver und passiver latenter Steuern wurde nicht vorgenommen.

## 8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Hierbei handelt es sich um Forderungen aus Vermietung (TEUR 490) sowie aus Grundstücksverkäufen (TEUR 434).

Aufgrund der Unverzinslichkeit von Forderungen mit einer Laufzeit von über zwölf Monaten werden diese mit ihrem Barwert angesetzt. Im Geschäftsjahr lagen keine abzuzinsenden, langfristigen Forderungen vor.

## 9. Forderungen an assoziierte Unternehmen

Es handelt sich um Forderungen gegenüber der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen.

## 10. Sonstige kurzfristige Forderungen

Hierin enthalten sind insbesondere Steuerrückforderungen sowie Zinsabgrenzungen.



## 11. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Entwicklung der Zahlungsmittel, die den Finanzmittelfonds gemäß IAS 7 bilden, ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt.

Die Zahlungsmittel setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	31.12.2007
Kassenbestand	0
Guthaben bei Kreditinstituten	12.728
Wertpapiere	1.144
	<b>13.873</b>

Zu weiteren Erläuterungen wird auf Punkt C. 8. verwiesen.

Die kurzfristigen Wertpapiere in der Konzernbilanz wurden als „at fair value through profit or loss“ eingestuft. Die Wert-erhöhungen und -minderungen wurden voll ergebniswirksam gebucht. Es ergab sich eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 45.

Darin sind Beträge in Höhe von TEUR 2.413 enthalten, die im Rahmen von Sicherheiten verpfändet wurden und daher mit einer Verfügungssperre versehen sind.

## 12. Rechnungsabgrenzungsposten

Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagiobeträge, die im Zusammenhang mit der Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung und deren Abzinsung abgegrenzt wurden, beinhaltet. Dieser Betrag wird linear über die Laufzeit der Wandelschuldverschreibung aufgelöst.

## 13. Eigenkapital

Zur Entwicklung des Postens Eigenkapital wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung hingewiesen.

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital zum 31. Dezember 2007 in Höhe von TEUR 13.850 ist aufgeteilt in 13.850.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stückaktien.

### Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage aus genehmigtem Kapital zur Übernahme der Mehrheit an der SM Capital AG, Sindelfingen

Mit privatem Umtauschangebot vom 10. Januar 2007 wurde der SM Wirtschaftsberatungs AG und der U.F.G.I.S. Real Estate Ventures Limited angeboten, für 1 Aktie der SM Capital AG jeweils 0,56 Aktien der RCM Beteiligungs AG zu beziehen. Das Angebot wurde von 94,53 % der Aktionäre der SM Capital AG angenommen. Wegen der nicht gegebenen Teilbarkeit durch 0,56 ergaben sich bei einzelnen Aktienpaketen Spitzenbeträge. Diese verfielen.

Die zu übernehmenden 94,53 % der Aktien der SM Capital AG entsprechen einem Nominalkapitalanteil von EUR 4.726.563. Beim Tauschverhältnis von 1 : 0,56 ergeben sich rechnerisch 2.646.875 Stückaktien der RCM Beteiligungs AG zu je EUR 1,00. Es wurden 2.646.875 Aktien auf Basis eines jeweils voll erreichten Umtauschverhältnisses von 1 : 0,56 ausgegeben und die verbleibenden Spitzen verfielen.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 15.03.2007 wurde das Grundkapital somit auf EUR 11.900.000,00 durch Ausgabe von 2.646.875 Stück neuer Inhaberaktien erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 23.04.2007 ins Handelsregister eingetragen.

### **Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage aus genehmigtem Kapital zur Übernahme einer Beteiligung an der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen**

In der Hauptversammlung vom 16. Mai 2007 wurde der Vorstand der RCM Beteiligungs AG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Der Vorstand wurde ebenfalls ermächtigt, das (grundsätzlich einzuräumende) Bezugsrecht der Aktionäre mit Zustimmung des Aufsichtsrats auszuschließen, sofern die Kapitalerhöhung zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen oder von Beteiligungen an Unternehmen erfolgt. Dies wurde vorliegend genutzt.

Die Ermächtigung des Vorstands durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16.05.2007 das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 4.626.562,00 zu erhöhen, bestand zum Kapitalerhöhungszeitpunkt voll. Die durchgeführte Kapitalerhöhung war durch den Rahmen des genehmigten Kapitals abgedeckt.

Gegenstand der Sacheinlage waren 17,89% der Aktien der SM Wirtschaftsberatungs AG. Das Umtauschverhältnis wurde mittels einer gutachtlichen Stellungnahme über die Ermittlung des Umtauschverhältnisses zum 31.07.2007 des Wertes der Aktien der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen, zum Wert der Aktien der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, auf Basis des Ertragswertverfahrens gemäß den Vorgaben des Standards S 1 des IDW n.F. bewertet. Der Ertragswert der SM Wirtschaftsberatungs AG beträgt gemäß diesem Unternehmensbewertungsgutachten der Dr. Ebner, Dr. Stolz und Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, rund 41,122 Mio. Euro. Durch die Sacheinlage wurden 17,89% der Aktien der SM Wirtschaftsberatungs AG eingebracht.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 03.09.2007 wurde das Grundkapital somit auf EUR 13.850.000,00 durch Ausgabe von 1.950.000 Stück neuer Inhaberaktien erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde am 09.11.2007 ins Handelsregister eingetragen.

Das voll eingezahlte Grundkapital beträgt nunmehr EUR 13.850.000,00. Zum Bilanzstichtag wurden 10,7% der Geschäftsanteile von der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen, gehalten. Der restliche Betrag verteilt sich auf anonyme Anteilseigner. Jede auf den Inhaber lautende Stückaktie im rechnerischen Nennbetrag von je EUR 1,00 gewährt eine Stimme.

### **Genehmigtes Kapital**

Zum 31. Dezember 2007 verfügte die Gesellschaft aufgrund Beschlusses der Hauptversammlung vom 16. Mai 2007 über ein genehmigtes Kapital in Höhe von EUR 2.676.562,00. Durch diesen Beschluss wurde der Vorstand ermächtigt, in der Zeit bis zum 15. Mai 2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen, einmalig oder in mehreren Teilbeträgen, um diesen Betrag zu erhöhen.

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2007 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft einmalig oder mehrfach bis zum 15. Mai 2012 um bis zu EUR 4.626.562,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Die Kapitalerhöhungen können gegen Bar- und/oder Sacheinlage erfolgen. Den Aktionären ist grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen.

Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats über einen Ausschluss des Bezugsrechts zu entscheiden (§ 203 Abs. 2 AktG). Das Bezugsrecht kann insbesondere ausgeschlossen werden

- » zum Ausgleich von Spitzenbeträgen,
- » wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen oder Unternehmensbeteiligungen erfolgt,
- » wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen zehn von Hundert des Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis nicht wesentlich unterschreitet.



Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital zu ändern.

Die Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 4.626.562,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2007), beträgt nach teilweiser Ausschöpfung durch die oben angeführten beiden Kapitalerhöhungen noch EUR 2.676.562,00.

### **Bedingtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 16. Mai 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu nominal EUR 4.626.562,00 bedingt zu erhöhen.

### **Wandelanleihe / Bedingtes Kapital**

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 15.05.2012 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 20.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren zu begeben und den Inhabern oder Gläubigern von Wandelschuldverschreibungen bzw. Optionsschuldverschreibungen Wandlungsrechte bzw. Optionsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 4.626.562,00 nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen zu gewähren.

Die Teilschuldverschreibungen können auch durch unmittelbare oder mittelbare Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften der Gesellschaft begeben werden. Für diesen Fall wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gesellschaft die Garantie für die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zu übernehmen und den Berechtigten der Teilschuldverschreibung Options- bzw. Wandlungsrechte auf neue Aktien der Gesellschaft zu gewähren.

Der Vorstand ist berechtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auf Teilschuldverschreibungen mit einem Wandel- und Optionsrecht auf Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 925.312,00 auszuschließen. Dieser Ausschluss des Bezugsrechts ist jedoch nur insoweit möglich, als nicht bereits von der dem genehmigten Kapital unter Ausschluss des Bezugsrechts gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG Gebrauch gemacht worden ist, und nur dann, wenn der Ausgabepreis der Teilschuldverschreibungen deren nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert nicht wesentlich unterschreitet.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Spitzenbeträge, die sich aufgrund des Bezugsverhältnisses ergeben, von dem Bezugsrecht auszunehmen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats weitere Einzelheiten der Anleihebedingungen, der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen und des Umtauschverfahrens festzusetzen. Der jeweils festzusetzende Options-/Wandlungspreis für eine auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktie (Stückaktie) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 darf den Marktpreis nicht wesentlich unterschreiten.

In der Zeit vom 20. Juni bis zum 3. Juli 2007 hat die Gesellschaft daraufhin eine Wandelanleihe in Höhe von EUR 20.000.000,00 angeboten. Für Wandelschuldverschreibungen (Teilschuldverschreibungen) mit einem Nennbetrag in Höhe von EUR 166.700,00 wurde das Bezugsrecht zur Herstellung eines glatten Betrages ausgeschlossen. Das Wandlungsrecht kann vom Tag nach der Hauptversammlung der RCM Beteiligungs AG im Jahr 2008 bis Juni 2012 ausgeübt werden, wobei Wandelschuldverschreibungen im Nennwert von jeweils EUR 100,00 in zwanzig Aktien der RCM Beteiligungs AG getauscht werden können. Das entspricht einem Preis von EUR 5,00 je Aktie der RCM Beteiligungs AG. Das gesamte Emissionsvolumen wurde platziert und das bedingte Kapital somit vollständig ausgenutzt.

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage wurde durch die beschriebenen Kapitalerhöhungen um EUR 6.606.870,77 bzw. EUR 5.276.605,42 sowie durch die Emission der Wandelschuldverschreibung um EUR 1.629.298,79 erhöht.

Eigenkapitalbeschaffungskosten, die im landesrechtlichen Abschluss aufwandswirksam verarbeitet wurden, sind im Zuge der Überleitung auf IFRS ergebnisneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet worden. Es handelt sich dabei im Einzelnen um die im Zusammenhang mit der Begebung der Wandelschuldverschreibung durch die RCM Beteiligungs AG in Zusammenhang stehenden Transaktionskosten, soweit sie auf die Eigenkapitalkomponente entfallen. Des Weiteren fallen hierunter die Kosten im Zusammenhang mit den beiden bei der RCM Beteiligungs AG durchgeführten Kapitalerhöhungen.

### 14. Langfristige Verbindlichkeiten

TEUR	31.12.2007
Finanzschulden	16.715
Latente Steuern	3.455
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	18.705
	<b>38.875</b>

Im Juli 2007 wurde durch die RCM Beteiligungs AG eine Wandelschuldverschreibung emittiert in Höhe von 20 Mio. Euro. Sie ist eingeteilt in bis zu 200.000 unter sich gleichberechtigte, auf den Inhaber lautende Teilwandschuldverschreibungen zu je EUR 100,00. Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem Ausgabetag (6. Juli 2007) mit jährlich 4% verzinst. Die Zinsen sind nachträglich am 6. Juli eines jeden Jahres zahlbar. Die Teilschuldverschreibungen werden am 6. Juli 2012 zu Ihrem Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückgezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt, zurückgekauft oder gewandelt wurden. Die Wandlung ist an Geschäftstagen im Zeitraum vom 1. Geschäftstag nach der ordentlichen Hauptversammlung der RCM Beteiligungs AG im Jahr 2008 bis zum 20. Geschäftstag vor dem Endfälligkeitstag möglich. Der Preis beträgt EUR 5,00 pro Aktie.

Die im landesrechtlichen Abschluss der RCM Beteiligungs AG aufgrund der Begebung dieser Wandelschuldverschreibung infolge Unterverzinslichkeit gebildete Kapitalrücklage und das als Gegenposition gebildete Disagio und dessen lineare Auflösung wurden im IFRS-Abschluss eliminiert. Stattdessen wurde gemäß IAS 32.31 eine Neuberechnung dieser Unterverzinslichkeit vorgenommen. Zunächst wurde der Wert der finanziellen Schuld dadurch bestimmt, dass die zukünftigen Zinsen und Tilgungen mit dem risikogerechten Zins abdiskontiert wurden. Hierbei wurde ein Zinssatz von 6% zugrunde gelegt. Der sich ergebende Barwert wurde vom Rückzahlungsbetrag der Anleihe subtrahiert. Die sich ergebende Differenz wurde als „Eigenkapitalkomponente“ in die Kapitalrücklage eingestellt.

Die genannten Beträge sind banküblich gesichert unter anderem durch Guthaben und Grundschulden. Insgesamt wurden den Banken zum Stichtag 31. Dezember 2007 die folgenden Sicherheiten zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung der Sicherheit	Nominalwert TEUR
Grundschulden (nominal)	18.658
Guthaben	1.413
<b>Summe</b>	<b>20.071</b>

Die passiven latenten Steuern haben sich wie folgt entwickelt:

	TEUR
Stand am 01.01.2007	1.132
Zunahme	2.323
Abnahme	0
<b>Stand am 31.12.2007</b>	<b>3.455</b>



Die passiven latenten Steuern setzen sich wie folgt zusammen:

<b>TEUR</b>	<b>31.12.2007</b>
Anpassungen HGB an IAS/IFRS	3.455
Unterschied nationale Handels- und Steuerbilanz	0
	<b>3.455</b>

Die ermittelten Ansatz- und Bewertungsunterschiede aus den Anpassungen der Handelsbilanzen der einbezogenen Unternehmen an IFRS führten in folgenden Positionen zu passiven latenten Steuern in Höhe von:

<b>TEUR</b>	<b>31.12.2007</b>
Finanzimmobilien	2.729
Bewertung SM Wirtschaftsberatungs AG	8
Wandelschuldverschreibung	704
Passive Latenz auf Goodwill RCM Beteiligungs AG	0
Zahlungsmitteläquivalente (Wertpapiere)	14
	<b>3.455</b>

Eine Verrechnung aktiver und passiver latenter Steuern wurde nicht vorgenommen.

## 15. Kurzfristige Verbindlichkeiten

<b>TEUR</b>	<b>31.12.2007</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	98
Finanzschulden	163
Sonstige Verbindlichkeiten	527
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	39
	<b>902</b>

## 16. Rückstellungen

In den landesrechtlichen Abschlüssen gebildete Rückstellungen waren sämtlich in die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umzugliedern. Dies erfolgte bei der RCM Beteiligungs AG in Höhe von TEUR 271,3 sowie bei der SM Capital AG in Höhe von TEUR 87,3. Rückstellungen mit einer „Eintrittswahrscheinlichkeit“ unter 50 % werden nicht angesetzt. Dies war im Geschäftsjahr jedoch nicht erforderlich.

Zum Bilanzstichtag wurden somit keine Rückstellungen ausgewiesen. Erkennbare Verpflichtungen gegenüber Dritten entsprechend IAS 37 sind nicht vorhanden.

## F. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt, wie sich Zahlungsmittel im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzuflüsse und -abflüsse verändert haben. In Übereinstimmung mit IAS 7 wird zwischen Zahlungsströmen aus operativer, investiver und aus Finanzierungstätigkeit unterschieden. Die Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind dabei eliminiert.

Die Zusammensetzung der Zahlungsmittel entspricht dem in der Bilanz zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Saldo der Zahlungsmittel.

## G. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Segmentinformationen werden nach Produktbereichen dargestellt.

Die Aufgliederung der Ertragszahlen, der Vermögens- und Schuldenwerte sowie der sonstigen Kenngrößen ist entsprechend IAS 14 in der folgenden Übersicht dargestellt. Die Segmentinformationen umfassen sowohl direkt zuordenbare als auch sinnvoll verteilbare Größen. Zwischen den Unternehmensbereichen bestehende Innenumsätze sind separat ausgewiesen. Im Segmentergebnis findet sich der Rohertrag des Konzerns wieder.

Nach Produktbereichen

		Vermögens- verwaltung auf eigene Rechnung	Immobilien	Gesamt
<b>TEUR</b>				
Umsatz	31.12.2007	0	12.717	<b>12.717</b>
Segmentergebnis	31.12.2007	283	4.913	<b>5.196</b>
darin enthaltene Abschreibung				
a) auf Wertpapiere	31.12.2007	0	0	<b>0</b>
b) auf Wertpapiere im Anlagevermögen	31.12.2007	0	0	<b>0</b>
c) auf Sachanlagen und immaterielle Werte	31.12.2007	1	5	<b>6</b>
d) auf Forderungen	31.12.2007	0	0	<b>0</b>
Andere nicht zahlungswirksame Posten	31.12.2007	0	0	<b>0</b>
Segmentvermögen	31.12.2007	17.161	53.624	<b>70.785</b>
Investition in langfristiges Vermögen	31.12.2007	2	41	<b>43</b>
Schulden	31.12.2007	2.353	37.425	<b>39.778</b>

## H. SONSTIGE ANHANGANGABEN

### 1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

#### **Immobilienverkäufe**

Aus verschiedenen Immobilienverkäufen bestehen Haftungsrisiken aufgrund gegebener Mietgarantien.

#### **Sicherheiten für Dritte**

Im Rahmen der Konzernfinanzierung haften teilweise Immobilienbestände der RCM Beteiligungs AG für Bankdarlehen der SM Capital AG und umgekehrt sowie die Verpfändung eines Termingeldkontos der RCM Beteiligungs AG in Höhe von TEUR 645 für Refinanzierungen der SM Capital AG mit der Baden-Württembergischen Bank.

Aufgrund der gemeinsamen Rahmenvereinbarung für Eigen- und Händlergeschäfte mit institutionellen Kunden über an Terminbörsen gehandelten Options- und Futuregeschäften zwischen der Landesbank Baden-Württemberg und der SM Wirtschaftsberatungs AG und der RCM Beteiligungs AG hat die RCM Beteiligungs AG Festgeld in Höhe TEUR 1.000 zu Gunsten der BW-Bank für die EUREX-Geschäfte verpfändet.

### 2. Sonstige Angaben im Sinne von § 315 a HGB

Für steuerliche Verlustvorträge wird ein latenter Steueranspruch in dem Umfang bilanziert, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein zukünftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste und noch nicht genutzten Steuergutschriften verwendet werden können.



### 3. Im Geschäftsjahr für den Abschlussprüfer erfasster Honoraraufwand

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von TEUR 64 bei der RCM Beteiligungs AG sowie der im Konzern enthaltenen SM Capital AG teilen sich wie folgt auf:

	TEUR
Jahresabschlussprüfung	28
Sonstige Bestätigungs- oder Beratungsleistungen	23
Steuerberatungsleistungen	4
Sonstige Leistungen	9

### 4. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

#### Bezüge der Organe

Für das Berichtsjahr betragen die Gesamtbezüge des Vorstands TEUR 156. Die Bezüge des Vorstands wurden ab 01.08.2007 gezahlt und teilen sich wie folgt auf:

Betrag in EUR	Schmitt	Voss
Festgehalt	83.333,35	41.666,65
Eingestellte Tantieme für das Berichtsjahr	20.833,34	10.416,66
<b>Summe</b>	<b>104.166,69</b>	<b>52.083,31</b>

79

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf TEUR 12,6. Diese teilen sich wie folgt: auf TEUR 3,5 (inkl. MWSt.) für den Vorsitzenden, TEUR 2,3 für den Stellvertreter und TEUR 1,5 für das einfache Mitglied sowie TEUR 5,3 für den Aufsichtsrat der SM Capital AG anteilig ab Mai 2007.

### 5. Angaben zum Aufsichtsrat und zur Geschäftsführung

Vorstand: » Martin Schmitt, Gechingen (Vorsitzender), Diplom-Betriebswirt (BA)  
 » Reinhard Voss, Neu-Anspach, Wirtschaftsdiplom Informatik-Betriebswirt (VWA)  
 vom Aufsichtsrat am 23. März 2007 bestellt, eingetragen ins Handelsregister am 22. Mai 2007

Jedes Vorstandsmitglied ist zur Einzelvertretung berechtigt.

Prokuristen: keine

Aufsichtsrat: » Wolfgang Rück, Diplom-Sparkassenbetriebswirt, Waiblingen (Vorsitzender)  
 » Gerrit Keller, Privatier, Auenwald-Lippoldsweiler (stellvertretender Vorsitzender)  
 » Thorsten Mattis, Bankfachwirt, Calw

**Angabe gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

Herr Martin Schmitt gehört zum 31.12.2007 dem Aufsichtsrat der Q-Soft AG, Erfurt, als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender an. Außerdem ist Herr Martin Schmitt Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen, der SM Capital AG, Sindelfingen, SM Beteiligungs AG, Sindelfingen, und der SM Domestic Property AG, Dresden.

Herr Reinhard Voss gehört zum 31.12.2007 dem Vorstand der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen, der SM Capital AG, Sindelfingen, sowie der SM Beteiligungs AG, Sindelfingen, an. Herr Voss ist Geschäftsführer der Apollo Hausverwaltung Dresden GmbH, Dresden. Außerdem ist Herr Reinhard Voss Vorsitzender des Aufsichtsrats der SM Domestic Property AG, Dresden, sowie der Q-Soft AG, Erfurt.

Herr Wolfgang Rück gehört zum 31.12.2007 dem Vorstand der KST Beteiligungs AG, Stuttgart, sowie der Süddeutschen Aktienbank AG, Stuttgart, an. Herr Rück ist außerdem im Aufsichtsrat der Infinigate AG, der Struktur AG und der Advanced Inflight Alliance AG.

Herr Gerrit Keller gehört zum 31.12.2007 dem Aufsichtsrat der SM Wirtschaftsberatungs AG, Sindelfingen, als stellvertretender Vorsitzender an.

Herr Thorsten Mattis ist Vorstand der Independent Capital AG, Remscheid, Vorstand der Aldea Assekuranz Makler AG, Bremen, sowie Geschäftsführer der SM Gesellschaft für Unternehmensberatung mbH, Calw.

**Versicherung des Vorstands der RCM Beteiligungs AG**

Mit der Unterzeichnung des Jahresabschlusses erklärt der Vorstand der RCM Beteiligungs AG, dass gemäß den angewandten Grundsätzen ordnungsgemäßer Konzernberichterstattung

- » der Konzernjahresabschluss nach bestem Wissen ein den tatsächlichen Verhältnissen der Gesellschaft entsprechendes Bild im Sinne des § 264 Abs. 2 Satz 1 HGB vermittelt,
- » der Konzernlagebericht der Gesellschaft nach bestem Wissen den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben sind.

Sindelfingen, im Februar 2008

RCM Beteiligungs Aktiengesellschaft  
Der Vorstand

Martin Schmitt

Reinhard Voss



## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Wir haben den von der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, freiwillig aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315 a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Holzmaden, den 3. März 2008

BW Revision Jakobus & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer





## BESTÄTIGUNGSVERMERK DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis 31.12.2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Holzmaden, den 18. Februar 2008

BW Revision Jakobus & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-oec. Bernd Wügner  
Wirtschaftsprüfer



## **IMPRESSUM**

HERAUSGEBER

RCM Beteiligungs AG, Sindelfingen

FOTOGRAFIE

RCM Beteiligungs AG

DWT / Dittrich

KONZEPTION & REALISATION

concept & design Werbeagentur GmbH, Filderstadt

Erschienen im Mai 2008



*Beteiligungs AG*

*Leonberger Straße 28 · 71063 Sindelfingen · Telefon 07031 4100-0 · Telefax 07031 4100-530  
www.rcm-ag.de · info@rcm-ag.de*

*Den Bereich Immobilien erreichen Sie auch in unserem Büro in Dresden:  
Pohlandstraße 19 · 01309 Dresden · Telefon 0351 312078-0 · Telefax 0351 312078-90*