

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Unternehmenspräsentation der RCM Beteiligungs AG

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Gründung:	1999
Grundkapital:	Euro 11.900.000,--
Anzahl der ausgegebenen Aktien:	Stück 11.900.000
aktueller Börsenkurs*	Euro 3,95
aktuelle Börsenkapitalisierung*	Euro 47.005.000,--

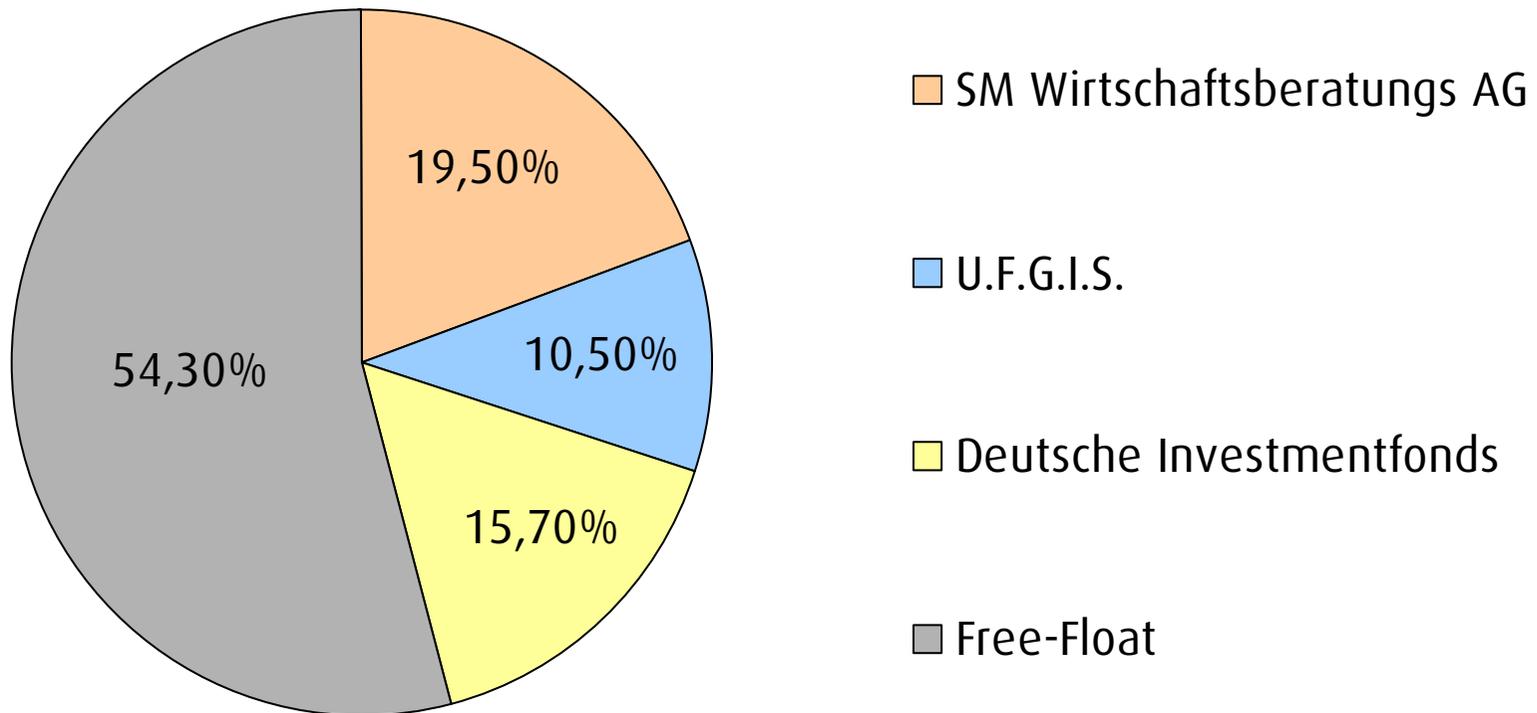
Das Immobilien-Investitionskonzept der RCM Beteiligungs AG vereinigt die Zielsetzungen, eine überdurchschnittlich hohe Rendite zu erzielen und dabei gleichzeitig Wertsteigerungspotentiale zu generieren.

* Stand per 08.05.2007

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Aktionärsstruktur der RCM Beteiligungs AG





Geschäftskonzept der RCM Beteiligungs AG

Investitionen in Immobilienobjekte in ausgesuchten Wohnlagen gewährleisten die Erzielung überdurchschnittlich hoher Mietrenditen um derzeit ca. 10 % p.a. nach Kosten - dagegen liegt bundesweit die durchschnittliche Mietrendite im Wohnimmobilienbereich derzeit bei ca. 5 %.

Der Erwerb der Objekte aus Zwangsversteigerungen oder sonstigen wirtschaftlichen Sondersituationen ermöglicht den Ankauf deutlich unter aktuellen Verkehrswerten.



Vorteilhafte Einbindung der RCM Beteiligungs AG in die Gruppe der SM Wirtschaftsberatungs AG:

Nutzung der umfangreichen Erfahrungen der SM Wirtschaftsberatungs AG im Immobilien-Management.

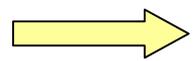
Umfassendes Netzwerk der SM Wirtschaftsberatungs AG bei Immobilienan- und Verkauf sowie Refinanzierung führt zu effizientem Portfolio-Management.

Gemeinsame Nutzung von Ressourcen ermöglicht Kostendegression.

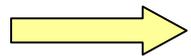
Portrait der RCM Beteiligungs AG



Das Geschäftsmodell der RCM Beteiligungs AG gewährleistet die volle Nutzung der Wertschöpfungskette einer Wohnimmobilie:

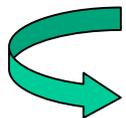


Erwerb unter günstigen Einstiegsbedingungen



Vernachlässigte oftmals zwangsverwaltete Objekte werden umfassend neu strukturiert:

- Durchführung wertsteigernder Instandhaltungsmaßnahmen(falls notwendig)
- Sukzessive Verbesserung der Mieterstrukturen
- Anpassung der oftmals über Jahre nicht angehobenen Mieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten



Rückführung der Objekte in den örtlichen Immobilienmarkt unter Realisierung der Substanzverbesserungen !

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Der Standort Dresden im Focus der Immobilienanlage

- Seit dem Jahr 1995 stetig leicht wachsende Bevölkerungszahlen verbunden mit sukzessive sinkender Wohnungsleerstandsquote.
- Deutliche Preissteigerungstendenzen der Immobilienpreise in Dresden seit dem mehr als 5 Jahre andauernden Preisrückgang.
- Zukunftstechnologiestandort und Fremdenverkehrsmagnet der neuen Bundesländer und Bekanntheit gerade auch aufgrund seiner Historie weit über die Bundesgrenzen hinaus.



Aufsteiger des Jahres im Städteranking 2006



Städteranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft mit der WirtschaftsWoche im Jahr 2006 sieht Dresden als den Gewinner in Deutschland

- Sprung von Platz 30 in 2005 bis auf Platz 10 in 2006 bei 50 untersuchten Großstädten in Deutschland
- Anstieg des BIP von 2000 bis 2004 um 30,6 %
- Anstieg der Produktivität von 2000 bis 2004 um 29 %
- Arbeitseinkommen steigen von 2000 bis 2005 um 9,3 %

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Dresden im Städteranking der Initiative Neue Soziale Marktwirtschaft mit der WirtschaftsWoche im Jahr 2006

- Sieger im Dynamikranking
- Platz 2 bei kommunalen Investitionen
- Platz 2 beim Anteil Hochqualifizierter bei den Beschäftigten



seit dem WOBA-Verkauf ist Dresden die
einzige schuldenfreie deutsche Großstadt



Dresden im Blickpunkt internationaler Investoren

- Veräußerung der WOBA, der größten kommunalen Wohnungsgesellschaft in Dresden, an die Fortress (USA)
ca. 1.700 Mio. Euro Kaufpreis für 48.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten, davon 4.000 zum Abriss vorgesehen, umfangreiche Bestandsschutzzusagen, lebenslange Wohnrechte für Mieter über 60 Jahre und Sozialcharta für Mitarbeiter .
- „Bewusste Wahl Dresdens als attraktive Stadt mit Wirtschaft, Kultur und Wissenschaft“ (M.Moser, GF der FortressDeutschland GmbH).
- WOBA-Verkauf „Startschuss“ für internationale Investoren zur Investition in Immobilien im Großraum Dresden und inzwischen auch in weiteren sächsischen Städten wie Leipzig, Chemnitz und Zwickau.

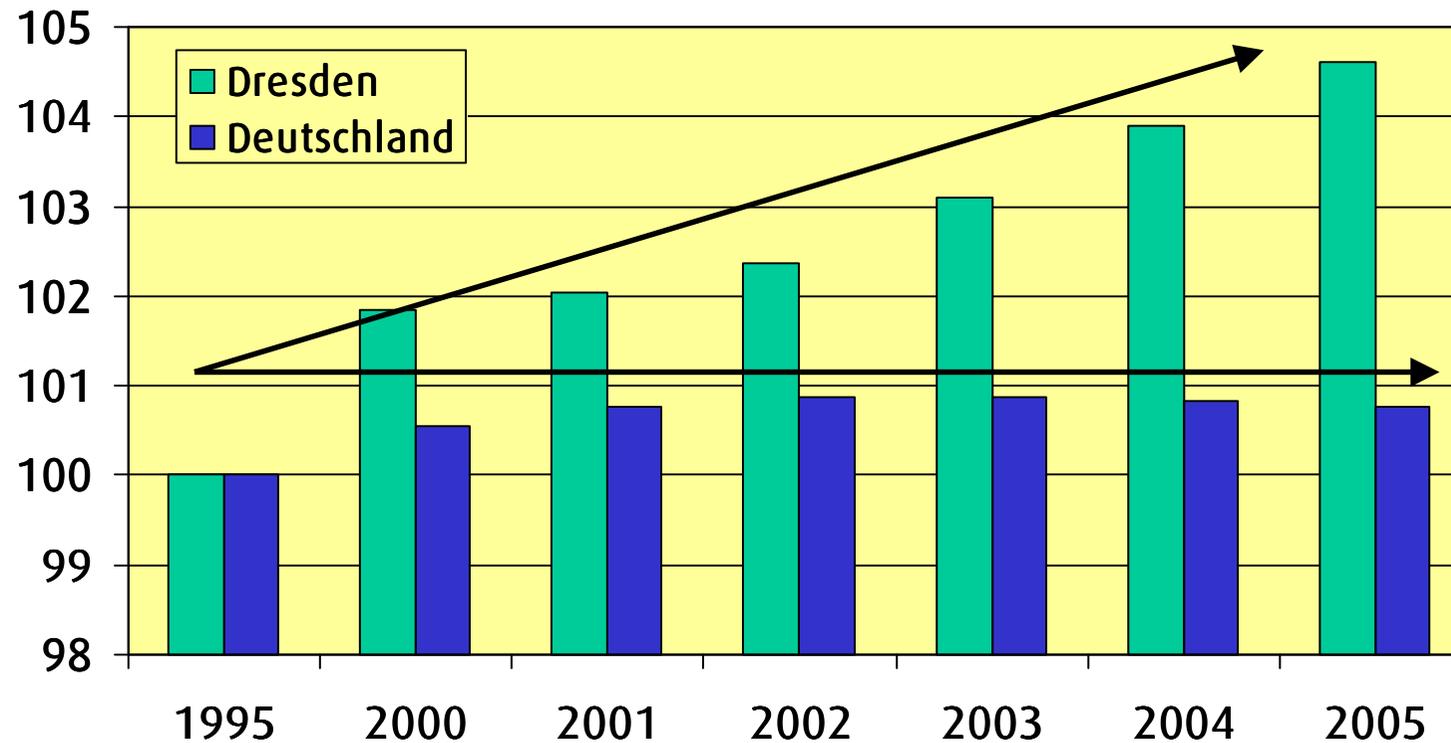
Portrait der RCM Beteiligungs AG



Bevölkerungsentwicklung seit 1995

Dresden vs. Deutschland (1995 = 100)

(Deutschland für das Jahr 2005 geschätzt)



Quellen: Statistisches Bundesamt, Kommunale Statistikstelle Dresden

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Januar 2007 – Übernahme der SM Capital AG

Die Übernahme im Überblick

- Mit der RCM Beteiligungs AG vergleichbares Geschäftsmodell der SM Capital AG
- Investitionsstand der SM Capital AG ca. 17.000 m² bzw. ca. 8,5 Mio. Euro (derzeit 18.000 m² bei ca. 9 Mio. Euro Volumen)
- Nebenkostenfreier Paketerwerb mit Schwerpunkt Dresden
- Ermöglicht weitere kurzfristige Expansion der RCM Beteiligungs AG
- Neue Ziele der RCM Beteiligungs AG:
 jetzt 90.000 m² Fläche im Konzern nach 65.000 m² in der AG



Übernahme der SM Capital AG

Die RCM AG und die SM Capital AG im Vergleich per 07.05.2007

	RCM AG	SM Capital AG
Anzahl Einheiten	586	250
aktuelle Mietrendite p.a.	ca. 10,1 %	ca. 11,2 %
Bestandsfläche m ² (beurkundet)	ca. 41.800 m ²	ca. 18.000 m ²
Zielvolumen Fläche 2007 (Plan)	ca. 65.000 m ²	ca. 25.000 m ²
Zielvolumen Investitionen 2007 (Plan)	ca. T€ 39.000	ca. T€ 15.000

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Geschäftsentwicklung der RCM Beteiligungs AG (nach IAS / IFRS)

	2005	2006		2007 (Plan)
	RCM	RCM	SMC	RCM Konzern
Jahresüberschuss	T€ 207	T€ 3.231	T€ 703	ca. T€ 6.000
Umsatz	T€ 510	T€ 9.343	T€ 721	ca. T€ 15.500
Bestandsfläche*	15.214 m ²	28.838 m ²	16.954 m ²	ca. 90.000 m ²
Bestandsvolumen**	T€ 8.840	T€ 15.686	T€ 8.342	ca. T€ 54.000
Gewinn pro Aktie	ca. 3 Cent	ca. 40 Cent ***	ca. 14 Cent	ca. 50 Cent

Die Planungsangaben basieren auf der Unternehmensplanung aus dem Februar 2007; im Konzern unter der Annahme der Abwicklung der Übernahme der SM Capital AG und vor Abzug der Anteile Dritter. Eine Gewähr für das Eintreffen der Planung kann nicht übernommen werden.

* Bestandsfläche und Volumen jeweils beurkundeter Immobilienbestand

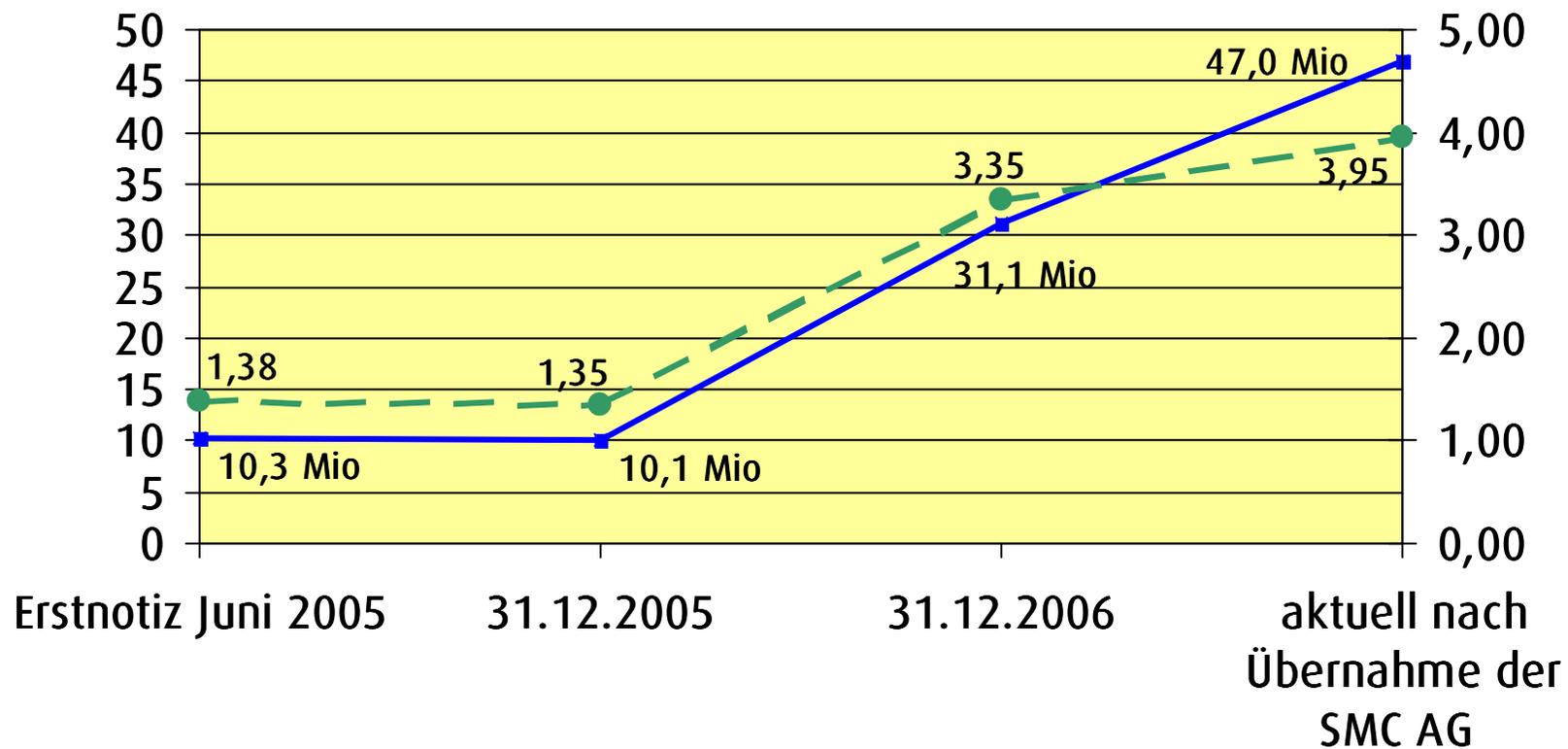
** einschließlich geplanter Sanierungsmaßnahmen

*** im Jahr 2006 bezogen auf das durchschnittliche EK von 8,2 Mio. Aktien

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Marktkapitalisierung der RCM Beteiligungs AG in Mio. Euro und Kursentwicklung seit Börseneinführung



Ausgewählte Objekte aus dem Immobilienportfolio der RCM Beteiligungs AG



Baujahr um 1910; Renovierung 1995
10 Einheiten, bis auf 1 Wohneinheit vollvermietet

Mehrfamilienhaus im
Dresdener Stadtteil Blasewitz

Kaufpreis einschließlich Neben-
kosten und Renovierung: TEUR 643

Verkehrswert: TEUR 756
(Ertragswertverfahren)

Wohnfläche: 804 qm

Kosten je qm Wohnfläche: € 806

Jahreskaltmiete*: TEUR 59

Mietrendite*: 9,1 %

*jeweils bei Vollvermietung

Ausgewählte Objekte aus dem Immobilienportfolio der RCM Beteiligungs AG



Sanierung 2005; 6 Einheiten, vollvermietet

Mehrfamilienhaus im
Dresdener Stadtteil Plauen

Kaufpreis einschließlich Neben-
kosten und Renovierung: TEUR 364

Verkehrswert: TEUR 443
(Ertragswertverfahren)

Wohnfläche: 454 qm

Kosten je qm Wohnfläche: € 800

Jahreskaltmiete*: TEUR 35

Mietrendite*: 9,5 %

*jeweils bei Vollvermietung

Ausgewählte Objekte aus dem Immobilienportfolio der RCM Beteiligungs AG



Baujahr ca. 1910, saniert; 12 Einheiten, davon 2 Leerstand

Mehrfamilienhaus im
Dresdener Stadtteil Pieschen

Kaufpreis einschließlich Neben-
kosten und Renovierung: TEUR 398

Verkehrswert: TEUR 496
(Ertragswertverfahren)

Wohnfläche: 602 qm

Kosten je qm Wohnfläche: € 660

Jahreskaltmiete*: TEUR 38

Mietrendite*: 9,7 %

*jeweils bei Vollvermietung

Zielobjekt der RCM Beteiligungs AG



Kein Zielobjekt der RCM Beteiligungs AG



Portrait der RCM Beteiligungs AG



Zyklus einer Immobilie im Geschäftsmodell der RCM AG am Beispiel des Objektes Bellingrathstraße

Erwerb aus der Zwangsversteigerung im Nov. 2004 zu TEUR 260

Zum Zeitpunkt des Erwerbs problembehaftetes Objekt:

- ⇒ hoher Wohnungsleerstand
- ⇒ erheblicher Instandhaltungsrückstau bzw. Sanierungsbedarf in der Größenordnung von ca. TEUR 200, deren Ausführung sich über mehrere Monate erstreckte

Einstandskosten des Objektes (nach Nebenkosten): TEUR 490

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Zyklus einer Immobilie im Geschäftsmodell der RCM AG am Beispiel des Objektes Bellingrathstraße

Freihändiger Verkauf der Immobilie im April 2006 zu TEUR 730

Zum Zeitpunkt des Verkaufs stabiles Mehrfamilienhaus:

- ⇒ kein Wohnungsleerstand
- ⇒ durchsaniertes Mehrfamilienhaus in attraktiver Wohnlage
- ⇒ dem neuen Zustand des Objektes angepasste Mietsituation



Zusatzertrag: abgetrenntes Baugrundstück verbleibt nach Wiederverkauf im Bestand der RCM Beteiligungs AG

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Peer-Group Vergleich in Zahlen

	Umsatz in TEUR		EPS in Euro		Kurs 07.05.07	KGV	
	2005	2006*	2006*	2007*		2006	2007
TAG Tegernsee	153.549	107.334	0,14	0,30	10,50	75,0	35,0
Colonia Real Estate AG	19.600	67.800	1,96	2,94	36,70	18,7	12,5
Franconofurt AG	6.900	25.200	1,07	1,09	12,80	12,0	11,7
vivacon AG	85.300	124.400	2,38	2,58	26,80	11,3	10,4
Alta Fides AG	18.333	18.331	0,84	1,86	17,50	20,83	9,4
RCM Beteiligungs AG	413	9.343	0,40	0,50**	3,95	9,9	7,9**

Alle Zahlenangaben gemäß uns vorliegenden Quellen und ohne Gewähr der Richtigkeit

* für 2006 und für 2007 soweit noch nicht veröffentlicht geschätzt

** im Konzern der RCM Beteiligungs AG



Investment-Case

- Erwerb von Wohnimmobilien zu Einstandspreisen deutlich unter den aktuellen Verkehrswerten
- Fremdfinanzierung der Immobilien, dadurch hohe Eigenkapitalrenditen von mehr als 17 % p.a.
- Neues Wachstumspotential durch Übernahme der SM Capital AG
- Zunehmendes Interesse institutioneller Anleger angesichts deutlich steigender Börsenkapitalisierung

Portrait der RCM Beteiligungs AG



Disclaimer:

Obwohl der Inhalt dieser Präsentation mit großer Sorgfalt zusammengestellt worden ist, kann die RCM Beteiligungs AG eine Gewähr für die Richtigkeit der gemachten Angaben nicht übernehmen.

Insbesondere übernimmt die RCM Beteiligungs AG keine Gewähr für das Eintreffen der dieser Präsentation zugrundegelegten Planzahlen, Schätzungen oder Voraussagen.

Soweit diese Präsentation auf externe Quellen beruht, war die RCM Beteiligungs AG nicht in der Lage, eine Prüfung der verwendeten Informationen vorzunehmen, gleichwohl hält die RCM Beteiligungs AG die verwendeten Informationen jedoch für zuverlässig.

Diese Präsentation stellt keine Aufforderung zum Kauf der Aktie der RCM Beteiligungs AG dar.

Sindelfingen, 08.05.2007

RCM Beteiligungs AG