

HV-Bericht

# Rücker Immobilien Portfolio AG

WKN A0H1KF

ISIN DE000A0H1KF3

am 27.08.2008 in Remscheid

*Immobilienportfolio soll kräftig ausgebaut werden*

## Tagesordnung

1. Bericht über das Geschäftsjahr 2007
2. Entlastung des Vorstandes
3. Entlastung des Aufsichtsrates
4. Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder
5. Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2008  
(Vorschlag: Dipl.-Kfm. Klaus Dieter Sträter in Sozietät CC & LL, Wuppertal)
6. Wahlen zum Aufsichtsrat  
(Vorschlag: Abigail Schaeffer, London; Kimberly Barnes, Frankfurt;  
Thomas Kramer, Düsseldorf)
7. Beschlussfassung über eine Kapitalerhöhung

## HV-Bericht Rücker Immobilien Portfolio AG

Am 27. August 2008 fand in Remscheid die diesjährige ordentliche Hauptversammlung der Rücker Immobilien Portfolio AG statt. Rund zehn Aktionäre und Gäste, unter ihnen auch Thorsten Renner für GSC Research, hatten sich in der Klosterkirche eingefunden, um sich nach dem Wechsel des Mehrheitsaktionärs über die weiteren Zukunftsaussichten der Gesellschaft zu informieren.

Die Aufsichtsratsvorsitzende Abigail Schaeffer eröffnete die Hauptversammlung und wies dann auf die Veränderungen in Vorstand und Aufsichtsrat hin. So hatte der vorherige Aufsichtsrat komplett seine Mandate zum 14. Februar 2008 niedergelegt. Laut Frau Schaeffer hat der neu bestellte Aufsichtsrat zum 1. März 2008 David Maxwell als weiteres Vorstandsmitglied berufen. Nach dem Verlesen der üblichen Formalien übergab die Versammlungsleiterin das Wort an den Vorstand Martin Lambotte.

### Bericht des Vorstands

Laut Herrn Lambotte sind die Zahlen aus 2007 nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar, da es sich bei 2006 um ein Rumpfgeschäftsjahr handelte. Das Anlagevermögen umfasst die Sachanlagen in Höhe von 7,574 Mio. Euro und beinhaltet die Grundstücke und Immobilien. Nach Aussage von Herrn Lambotte waren 0,314 Mio. Euro Kaufpreise, die zum Bilanzstichtag aktiviert wurden, in den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen. Zudem wies die Gesellschaft zum Jahresende Guthaben bei Kreditinstituten im Umfang von knapp 0,107 Mio. Euro auf. Im Rechnungsabgrenzungsposten von 600 Euro waren schon für 2008 bezahlte Versicherungsprämien enthalten. Somit ergab sich im vergangenen Jahr ein Anstieg der Bilanzsumme von 3,3 auf knapp 8 Mio. Euro.

Das gezeichnete Kapital erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Kapitalerhöhung um 0,5 auf 1,5 Mio. Euro. Neben der Kapitalrücklage von 0,15 Mio. Euro waren noch ein Verlustvortrag von 42,5 TEUR und der Jahresfehlbetrag von 14,5 TEUR ausgewiesen, so dass sich das Eigenkapital insgesamt auf 1,593 Mio. Euro stellte. Die knapp 30 TEUR Rückstellungen beinhalteten die Aufsichtsratsvergütung und die Kosten für die Prüfung der Jahresabschlüsse.

Durch den Erwerb weiterer Immobilien stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 1,47 auf annähernd 6 Mio. Euro, allerdings sind die Verbindlichkeiten fast komplett langfristig finanziert, berichtete Herr Lambotte. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 0,419 Mio. Euro entfielen 0,4 Mio. Euro auf ein Darlehen der Muttergesellschaft. Der kleine Rechnungsabgrenzungsposten von rund 2.800 Euro beinhaltete schon für 2008 vereinnahmte Mieten.

Im vergangenen Jahr kletterten die Umsatzerlöse von 42,7 TEUR auf 589 TEUR. Wie Herr Lambotte informierte, lag das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 7 TEUR leicht im Minus. Bei einem Jahresverlust von 14,5 TEUR erhöhte sich der Bilanzverlust auf 57 TEUR. Das abgelaufene Geschäftsjahr brachte 82,7 TEUR Abschreibungen, wobei es sich aber lediglich um planmäßige Abschreibungen handelte, so der Vorstand. Durch die gestiegenen Verbindlichkeiten kletterte auch die Zinsbelastung auf knapp 220 TEUR. Unter die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 394,6 TEUR fielen als größte Posten sonstige Gebäudekosten von 165,5 TEUR, Reparaturen in Höhe von 91,5 TEUR und Heizöl von 25 TEUR.

Anschließend gab Herr Lambotte einen kurzen Überblick über die Immobilien im Portfolio. Neben den schon in 2006 erworbenen Objekten in Wuppertal, Bochum und Remscheid, erfolgte demnach in 2007 der Erwerb von Mehrfamilienhäusern in Solingen. Auch in Remscheid in der Brückenstraße erwarb die Gesellschaft im September vier Mehrfamilienhäuser, von denen ein Objekt in 2008 bereits wieder veräußert wurde. Des Weiteren konnten noch zwei kleinere Objekte in Remscheid erworben werden. Wie Herr Lambotte informierte, konnten in Euskirchen fünf Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohneinheiten und vier Garagen zum Portfolio hinzugefügt werden. Auch in Remscheid erwarb das Unternehmen noch zwei Mehrfamilienhäuser und zwei kleinere Objekte mit insgesamt zwölf Wohneinheiten.

## Allgemeine Diskussion

Als erster Redner erkundigte sich Herr Thiele nach der Mietrendite und den Zinskosten. Nach Aussage von Herrn Lambotte verfügte die Gesellschaft zum Bilanzstichtag über 161 und zum 30. Juni 2008 bereits über 263 Wohneinheiten. Dabei realisiert sie einen Mietzins zwischen 4,26 Euro und 6,25 Euro je Quadratmeter. Sollte die Miete jedoch übermäßig angehoben werden, dann bringe dies auch immer Kündigungen mit sich. Dies wiederum bedeutet Leerstands- und Renovierungskosten von durchschnittlich 8 bis 12 TEUR, weshalb die Gesellschaft bei Mieterhöhungen sehr moderat vorgeht. So liegt der Vermietungsstand jetzt auch deutlich über 90 Prozent. Im Vorjahr waren es noch 89 Prozent, und der Vorstand rechnet auch in Zukunft mit einer Vermietungsquote in gleicher Größenordnung.

Die Rendite wird für jedes Haus einzeln erfasst, diese Detailinformationen wollte Herr Lambotte aus Wettbewerbsgründen jedoch nicht preisgeben. Der Kauf erfolgt aber meist zum 9- bis 11-fachen der Jahresnettomiete. Die Objekte sind derzeit alle langfristig finanziert bei Zinssätzen zwischen 4,75 und 5,70 Prozent. Da man jeweils Festzinsvereinbarungen über mindestens zehn Jahre getroffen hat, ist die Gesellschaft vom Zinsrisiko nicht betroffen.

Laut Herrn Thiele gab es einen strategischen Wechsel beim Großaktionär, der nun auch den kompletten Aufsichtsrat stellt. Angesichts des Bezugspreises der Kapitalerhöhung solle wohl eine breitere Streuung ausgeschlossen werden, meinte der Aktionär. In diesem Zusammenhang interessierten ihn die weiteren Ziele des Großaktionärs. Herr Lambotte widersprach zunächst den Ausführungen des Aktionärs, da Herr Kramer nicht zum Großaktionär zugehörig ist.

Das Ziel ist eine Aufkapitalisierung der Gesellschaft, über den Ausgabepreis bei der Kapitalerhöhung lasse sich aber sicherlich immer diskutieren, so der Vorstand. Billigt man den Immobilien aber nur 15 Prozent stille Reserven zu, dann bedeutet dies schon rund 1 Euro je Aktie an zusätzlichem Wert. Aus diesem Grund hielt Herr Lambotte den Ausgabekurs auch durchaus für angemessen. Welche Pläne der neue Großaktionär genau verfolgt, könne er nicht sagen, er gehe aber davon aus, dass ein langfristiges Interesse besteht.

Auf der Hauptversammlung der Muttergesellschaft hieß es, bei der Rücker Immobilien Portfolio AG sei ein Investitionsvolumen von 20 bis 25 Mio. Euro geplant, wozu Herr Thiele eine Stellungnahme erbat. Herr Lambotte bestätigte diese Aussage, allerdings sei auch damals erklärt worden, dass dies von den Kapitalschritten bei der Tochtergesellschaft abhängt. Wenn dem Unternehmen aus der jetzt durchgeführten und der heute beschlossenen Kapitalerhöhung rund 4,5 Mio. Euro zufließen und der Betrag geleveragt wird, dann ergibt sich ein Einkaufsvolumen von rund 20 Mio. Euro. Bei der jetzigen Kapitalerhöhung soll das Geld in Abhängigkeit vom Markt entweder für neue Akquisitionen oder zur Rückführung von Verbindlichkeiten eingesetzt werden.

Aktionär Zürn interessierte sich dann dafür, weshalb bei der letzten Kapitalerhöhung die Muttergesellschaft nicht alle ihr zustehenden Aktien gezeichnet hat. Wie Herr Lambotte jedoch erklärte, war nie geplant, von Seiten der Muttergesellschaft an der Kapitalerhöhung teilzunehmen. Ein weiterer Aktionär erfragte die aktuelle Aktionärsstruktur, die sich laut Herrn Lambotte vorbehaltlich der Eintragung der Kapitalerhöhung wie folgt darstellt: Von den dann 2.071.116 Aktien werden 775.000 Aktien entsprechend 37,4 Prozent von der Rücker Immobilien AG gehalten, 1.205.556 Aktien entsprechend 58,2 Prozent entfallen auf die Deutsche Land GmbH & Co. KG, und die restlichen 90.560 Aktien entsprechend 4,4 Prozent liegen im Streubesitz.

Im Anschluss sprach Herr Thiele das Fehlen des neuen Vorstandsmitglieds Maxwell an. Hierauf räumte Frau Schaeffer ein, dass sich Herr Maxwell im Urlaub befindet, erklärte aber, dieser werde im kommenden Jahr sicher auf der Hauptversammlung anwesend sein. Auf die Frage nach einer möglichen breiteren Streuung der Aktie erklärte Frau Schaeffer, sie sei heute nur als Aufsichtsrätin der Rücker Immobilien Portfolio AG anwesend und könne nichts zu den weiteren Plänen sagen. Laut Herrn Lambotte will auch die Rücker Immobilien AG maßgeblich an der Gesellschaft beteiligt bleiben, und somit bestehen derzeit auch keine Pläne, Aktienpakete abzugeben.

Eine weitere Frage drehte sich um die Kosten der Börsennotierung, die der Vorstand auf lediglich rund 500 Euro im Jahr bezifferte. Erst bei einer fortlaufenden Notierung im Xetra bräuchte man einen Designated Sponsor, der dann Geld kosten würde. Angesprochen auf eine mögliche Dividendenzahlung meinte Herr Lambotte, bei einer reinen Bestandshaltung würden sicherlich keine großen Ergebnisse realisiert. Bei einer

Umschichtung der Substanz im Portfolio dürften aufgrund der Bilanzierung nach HGB aber deutliche Buchgewinne realisiert werden, woraus dann sicherlich auch eine nennenswerte Dividende gezahlt werden kann.

## Abstimmungen

Vor Beginn der Abstimmungen gab die Aufsichtsratsvorsitzende die Präsenz auf der Hauptversammlung bekannt. Vom Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 1,5 Mio. Euro waren demnach 784.306 Euro entsprechend 52,29 Prozent vertreten. Die Beschlüsse wurden entweder einstimmig oder bei wenigen Gegenstimmen im Sinne der Verwaltungsvorschläge gefasst.

Im Einzelnen abgestimmt wurde über die Entlastung von Vorstand (TOP 2) und Aufsichtsrat (TOP 3), die Vergütung des Aufsichtsrats (TOP 4), die Wahl von Klaus Dieter Sträter zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr (TOP 5), die Wahl von Abigail Schaeffer, Kimberley Barnes und Thomas Kramer in den Aufsichtsrat (TOP 6) sowie die Beschlussfassung über eine Kapitalerhöhung (TOP 7).

## Fazit und eigene Meinung

Die Rücker Immobilien Portfolio AG hat in 2007 ihr erstes volles Geschäftsjahr hinter sich gebracht. Auch hier stand das Jahr weiter unter dem Aufbau des Immobilienportfolios. Da die Gesellschaft als Bestandshalter fungiert und nach HGB bilanziert, so dass keine Zuschreibungen auf die aktuellen Immobilienwerte vorgenommen werden, musste ein kleiner Fehlbetrag ausgewiesen werden.

Auch im laufenden Jahr hat sich der Aufbau des Portfolios unvermindert fortgesetzt, und die Gesellschaft hatte zum 30. Juni 2008 bereits 263 Wohneinheiten im Bestand. Mit der aktuellen Kapitalerhöhung und der ebenfalls noch geplanten zweiten Kapitalerhöhung soll das Portfolio kräftig ausgebaut werden. Denkbar ist hierbei ein Investitionsvolumen von mindestens 20 Mio. Euro. Trotzdem setzt sich der Vorstand nicht unter zeitlichen Druck, gekauft werden die Immobilien nur, wenn sich eine günstige Erwerbs Gelegenheit bietet. Denn das Management agiert ganz eindeutig nach der Devise „Im Einkauf liegt der Gewinn“. So darf man den Immobilien auch noch deutliche stille Reserven zubilligen.

Vor diesem Hintergrund sollte man auf jeden Fall engagiert bleiben oder auch eine kleine Position aufbauen, angesichts eines Streubesitzes von lediglich 4,4 Prozent gestaltet sich der Erwerb ohnehin nicht so einfach.

## Kontaktadresse

Rücker Immobilien Portfolio AG  
Brüderstraße 62  
D-42853 Remscheid

Tel.: +49 (0) 2191 / 46447 - 0  
Fax: +49 (0) 2191 / 46447 - 17

E-Mail: [info@ruecker-portfolio.de](mailto:info@ruecker-portfolio.de)  
Internet: <http://www.ruecker-portfolio.de>

## Ansprechpartner Investor Relations

Martin Lambotte  
E-Mail: [lambotte@ruecker-immobilien.de](mailto:lambotte@ruecker-immobilien.de)



### Über GSC Research

GSC Research ist ein unabhängiges Research-Haus und operiert mit einem dezentralen Netzwerk von rund 70 festen und freien Mitarbeitern in Deutschland und Österreich. Schwerpunkt der Tätigkeit ist die Erstellung von umfassenden Studien, Analysen, Interviews und HV-Berichten.

Pro Jahr berichtet GSC über rund 1.000 Hauptversammlungen in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus werden zahlreiche Studien mit umfangreichen Hintergrundinformationen zu börsennotierten und unnotierten Unternehmen sowie ausführliche Interviews mit Vorständen und Firmensprechern publiziert.

Kunden von GSC Research sind private und institutionelle Anleger, die kostenpflichtige Teile des Internetangebots in Form eines Jahresabonnements oder im Einzelabruf nutzen, sowie börsennotierte und vorbörsliche Gesellschaften, vor allem im Bereich Small und Mid Caps, die unabhängige Research-Berichte von GSC zur Information ihrer Aktionäre verwenden.

GSC Research GmbH  
Immermannstr. 35  
D-40210 Düsseldorf

Tel.: 0211 / 17 93 74 - 0  
Fax: 0211 / 17 93 74 - 44

Email: [info@gsc-research.de](mailto:info@gsc-research.de)  
Internet: [www.gsc-research.de](http://www.gsc-research.de)