

Ordentliche Hauptversammlung 2009

Frankfurt am Main, 15. Mai 2009

Ordentliche Hauptversammlung 2009



Tagesordnung

1. Vorlage des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses
2. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2008
3. Beschlussfassung über die Entlastung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2008
4. Beschlussfassung über die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2008
5. Wahl des Abschlussprüfers und des Konzernabschlussprüfers für das Jahr 2009
6. Beschlussfassung über die erneute Ermächtigung der Gesellschaft zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien und zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts
7. Beschlussfassung über die Einziehung und die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb von Aktien nach §§ 237AktG
8. Beschlussfassung über die Zustimmung zu einem Beherrschung- und Gewinnabführungsvertrags zwischen der Gesellschaft als Organträger und der FranconoResidence GmbH als Organgesellschaft

Ordentliche Hauptversammlung 2009



- Bezugnahme zu den Tagesordnungspunkten der Hauptversammlung
- Geschäftsumfeld und wirtschaftliche Situation in Deutschland
- Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes in 2008 und Ausblick auf 2009
- Organisationsänderungen bei der Franconofurt AG
- Überblick über die operative Entwicklung in 2008 (IFRS/HGB)
- Aktienkurs der Franconofurt AG und Dividendenzahlungen
- Zusätzliche Informationen zum Konzern
- Überblick über das Portfolio der Franconofurt Gruppe
 - Frankfurt Portfolio
 - NRW Portfolio (FranconoWest AG)
 - Ostdeutsches Portfolio (FranconoAdvisory AG)

Geschäftsumfeld und wirtschaftliche Situation in Deutschland

- 2008 wirtschaftliche Abschwächung auf 1% BIP Wachstum
- 2007 und 2006 2,5% und 3% Wachstum respektive
- Verfügbare Einkommen der Haushalte +2,6% in 2008 (stärkster Anstieg seit 2001)
- Klare Abschwächung der Wirtschaft in 2008 durch Finanzkrise erkennbar
- Ausblick 2009:
 - Signifikante Abschwächung des BIP, erwarteter Rückgang minus 6% (historisch einmalig in den letzten 30 Jahren)
 - Signifikanter Anstieg der Arbeitslosigkeit in 2009 unvermeidbar
 - Stabilisierung der Wirtschaft erst für 2010 frühestens erwartet
 - Inflationsgefahren weiten sich aus aufgrund expansiver Geldmengenpolitik

Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes 2008 & Ausblick 2009

- Zweiteilung des Wohnimmobilienmarktes (Kernlagen vs. Peripherie)
- Kernlagen und städtische Lagen profitieren von der “Flucht in Sachwerte”, insbesondere starke Nachfrage von Privatinvestoren
- Periphere Lagen: Leiden unter Landflucht, Konsequenz fallende Preise
- Geschosswohnungsbau in 2008: Niedrigster Stand seit 1945
- Zum ersten Mal seit 1945 weniger als 200.000 Neuwohnungen gebaut
- Tendenz: Bei m²-Neupreisen von ca. EUR 2000/m² lohnt sich für viele Investoren der Neubau nicht
- Immobilienbestand in Deutschland 39 Mio. Wohnungen aber Substanzqualität ist schwach. Auf Basis unserer Schätzungen sind 40% des Bestandes aus den 50/60er-Jahren

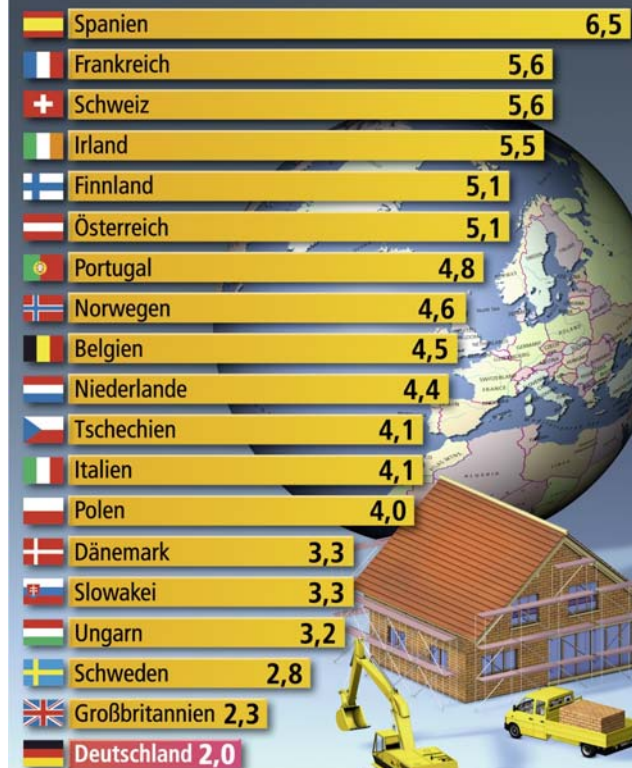
Ordentliche Hauptversammlung 2009

Deutscher Wohnimmobilienmarkt: Ausblick 2009

- + Finanzkrise und Inflationserwartungen verstärken Trend zur Immobilie als Wertanlage
- + Neubauaktivitäten weiterhin auf Rekordtief
- + Ansteigende Miet- und Verkaufspreise möglich in Ballungszentren
- + Deutscher Wohnimmobilienmarkt am defensivsten (s. Statistik LBS/Euroconstruct)

Deutschland bleibt hinten

Wohnungsneubau in Europa 2009 (Prognose)
– Fertigstellungszahlen je 1.000 Einwohner –



Quelle: Euroconstruct/LBS Research

Grafik: infoch@rt.

Ordentliche Hauptversammlung 2009



Organisationsänderungen bei der Franconofurt AG

- 2008 war das Jahr der strategischen Weichenstellungen für die Gruppe
- Reduzieren der Konzernkomplexität und “Entflechtung” des Konzerns
- Umsetzung der Massnahmen sieht wie folgt aus:
 - Verkauf der FranconoRheinMain AG-Beteiligung mit ca. 2500 Wohnungen
 - Veräussung/Schliessung: Baufirma, IR Firma, Hausverwaltung
 - Abbau der Mitarbeiterzahl von > 120 auf < 30
 - Umzug Juli 2009 in kleinere Büroräume in Frankfurt
- Konzern ist mittlerweile reiner Immobilieninvestor ohne Servicegesellschaften
- Kosten sinken signifikant in 2009 aufgrund der Kostenmassnahmen
- Bestandsoptimierung bei der FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG

Überblick über die operative Entwicklung in 2008 (HGB)

- IFRS-Konzernkennzahlen zeigen ein verzerrtes Bild der Gruppe, weil...
 - Verkauf der FranconoRheinMain AG-Beteiligung wurde in 2007 verarbeitet und ist in den 2008er Zahlen nicht mehr enthalten
 - Maßgeblich für die Dividendenbemessung ist der HGB-Abschluss der AG:

In EUR Mio. (HGB)	2008	2007
Umsatzerlöse	11,9	7,3
- davon Verkauf von Grundstücken	10,6	6,4
Sonstige betriebliche Erträge	7,9	8,2
Jahresüberschuss	5,0	4,6
Eigenkapital	63,8	65,5

- Der Abschluss der AG bildet den AG-Erfolg direkt ab,
- während das IFRS-Konzernergebnis die Tochtergesellschaften FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG einschließt

Ordentliche Hauptversammlung 2009

Überblick über die Bilanzentwicklung in 2008 (IFRS)

- IFRS-Bilanzsumme durch Verkauf FranconoRheinMain reduziert
- IFRS-Schulden durch Bestandsaufbau in der FranconoWest gestiegen
- IFRS-Eigenkapital durch Dividendenausschüttung und negative Cashflow-Rücklage reduziert

Bilanzaktiva in EUR Mio.

	2008	2007
Immobilien	141	94
<u>Bilanzaktiva</u>	<u>193</u>	<u>293</u>
Eigenkapital	69	77
Langfr.Schulden	69	45
Kurzfr.Schulden	40	22
<u>Bilanzpassiva</u>	<u>193</u>	<u>293</u>
EK pro Aktie (€)	7,8	8,8

Ordentliche Hauptversammlung 2009

Überblick über die GuV-Entwicklung in 2008 (IFRS)

- Mieteinnahmen durch Bestandsaufbau stark angestiegen
- Erhöhte Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien
- Verwaltungsaufwendungen als Investitionen in Infrastruktur
- Sonstige betriebliche Erträge gefallen
- Zuschreibungen in 2008 geringer
- EBIT gefallen, aber erklärbar durch Sonderfaktoren
- Zinsaufwand gestiegen durch stetige Kreditaufnahme
- Konzernergebnis wg. Sondereffekten rückläufig

GuV-Kennzahlen (IFRS, in EUR Mio.)

	2008	2007
Mieteinnahmen	9,4	3,5
Ergebnis aus Vermietung	6,4	2,0
Umsatz Verkauf Vorratsimmobilien	16,5	11,9
Verwaltungsaufwand	8,0	5,2
Sonstige betriebliche Erträge	1,0	8,3
Hochschreibungen	4,4	8,3
Zinsaufwand	5,1	2,0
Konzernergebnis	1,5	8,5

Ordentliche Hauptversammlung 2009

Aktienkurs

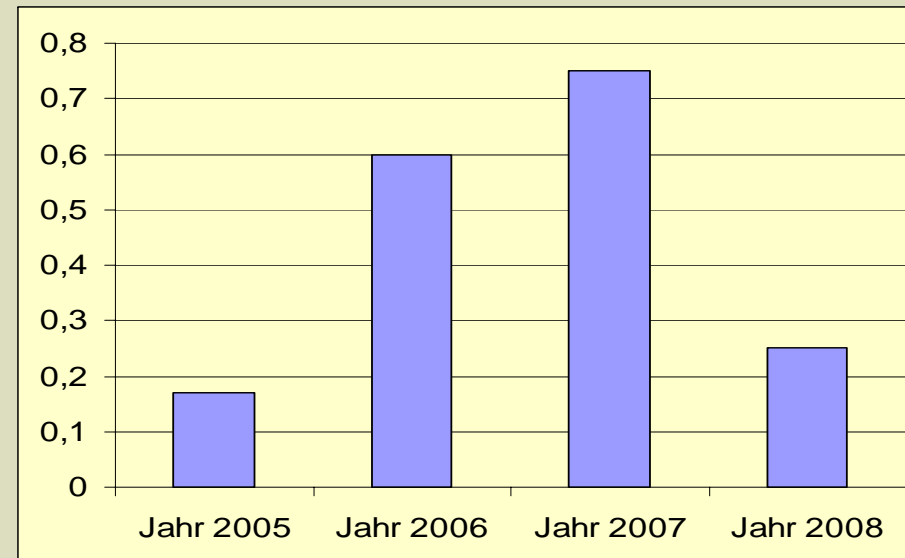
- Aktienkurs hat sich in 2009 stabilisiert
- Trotzdem unbefriedigende Entwicklung
- Im relativen Vergleich (hier Patrizia Immobilien AG) bessere langfristige Performance als viele Wettbewerber
- Franconofurt AG seit IPO profitabel
- Hochwertiges Wohnimmobilienportfolio



Ordentliche Hauptversammlung 2009

Dividendenzahlungen

- Dividendenvorschlag bei 0,25 EUR / Aktie
- Seit Börsengang in jedem Jahr Dividende gezahlt
- Fokussierung auf Aufteilergeschäft mit hohen Margen
- Werthaltiges Frankfurter Portfolio mit stillen Reserven



Zusätzliche Informationen zum Konzern

- Aktienrückkaufprogramm umgesetzt
- Bis dato ca. 396.000 Aktien zurückgekauft (gesamter Umfang 880.000 Aktien)
- Wechsel vom Prime Standard in den General Standard um Kosten zu sparen
- Mitgründer Christian Wolf hat Anteil an Franconofurt AG sukzessive auf 26% erhöht

Ordentliche Hauptversammlung 2009

Überblick über ausgesuchte Objekte in Frankfurt



Ordentliche Hauptversammlung 2009

Überblick über ausgesuchte Objekte in Ostdeutschland (FranconoAdvisory AG)



Ordentliche Hauptversammlung 2009

Überblick über ausgesuchte Objekte in NRW (FranconoWest AG)



Ordentliche Hauptversammlung 2009



Zusammenfassung

- 2008 war Jahr der Konsolidierung
 - Kostenreduzierungen werden sich in 2009 auswirken
 - Risikoprofil der Gruppe reduziert
 - Steigende Mieteinnahmen verringern z.T. Schankungen in der GuV
- Aktienkurs sollte von eingeleiteten Massnahmen profitieren
- Qualitativ mit das hochwertigste Wohnungsportfolio einer börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaft in Deutschland

Ordentliche Hauptversammlung 2009

Frankfurt am Main, 15. Mai 2009
