

Ordentliche Hauptversammlung 2010

Frankfurt am Main, 19. Mai 2010

Ordentliche Hauptversammlung 2010



Franconofurt AG
Real Estate Investors

- Bezugnahme zu den Tagesordnungspunkten der Hauptversammlung
- Geschäftsumfeld und wirtschaftliche Situation in Deutschland
- Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes in 2009 und Ausblick auf 2010
- Organisationsänderungen bei der Franconofurt AG
- Überblick über die operative Entwicklung in 2009 (IFRS/HGB)
- Aktienkurs der Franconofurt AG und Dividendenzahlungen
- Zusätzliche Informationen zu Ereignissen nach dem Bilanzstichtag
- Überblick über das Portfolio der Franconofurt Gruppe
- Zusammenfassung



Geschäftsumfeld und wirtschaftliche Situation in Deutschland

- 2009 wirtschaftliche Stabilisierung zum Jahresende hin, trotzdem Rückgang des BIP um 5% (2008: -1%)
- Weltweite, konzertierte Aktionen der Zentralbanken um Zinsen niedrig zu halten
- Erstmals in der Geschichte der BRD rückläufige Durchschnittslöhne (2008: +2,3%)
- Stabilisierung des Finanzsektors durch Rekapitalisierung der Banken, weiterhin sehr selektive Kreditvergabe (Ausnahme: Kredite für Wohnimmobilieninvestments)
- Ausblick 2010:
 - Erholung des BIP und leichte Zunahme um 1-2% (Basiseffekt)
 - Stabilisierung der Arbeitslosenquote bei 8-9%
 - Euro wird gegenüber CHF und USD weiter schwach bleiben
 - Inflationsgefahren steigen, so dass mit einem Anstieg der Preise für Sachwerte (Gold, Immobilien, Aktien) zu rechnen ist.



Entwicklung deutscher Wohnimmobilienmarkt 2009 & Ausblick für 2010

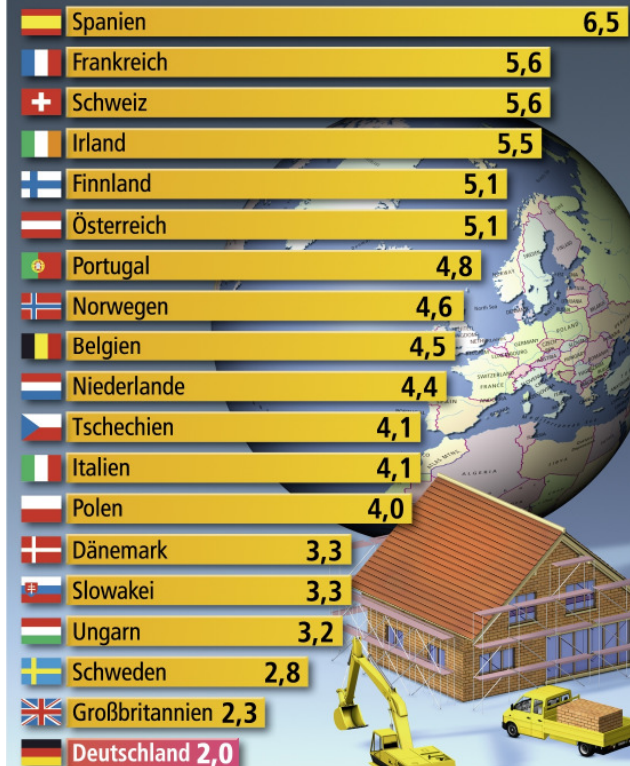
- Zweiteilung des Wohnimmobilienmarktes (Kernlagen vs. Peripherie)
- Kernlagen und städtische Lagen profitieren von der “Flucht in Sachwerte”, insbesondere starke Nachfrage von Privatinvestoren
- Periphere Lagen leiden unter Landflucht, Konsequenz fallende Preise
- Geschosswohnungsbau in 2009: Niedrigster Stand seit 1945
- Zum zweiten Mal hintereinander seit 1945 weniger als 200.000 Neuwohnungen gebaut (2009: 148T, 2008: 174T)
- 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

Deutscher Wohnimmobilienmarkt: Ausblick 2010

- + Inflationserwartungen und instabile Euro Währung verstärken Trend zur Immobilie als Wertanlage
- + Neubauaktivitäten weiterhin auf Rekordtief
- + Deutlich ansteigende Miet- und Verkaufspreise in Ballungszentren
- + Deutscher Wohnimmobilienmarkt historisch am defensivsten im Europavergleich (s. Statistik LBS/Euroconstruct)

Deutschland bleibt hinten

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



Quelle: Euroconstruct/LBS Research

Grafik: infoch@rt

Organisationsänderungen bei der Franconofurt AG

- 2008 und 2009 waren Jahre der strategischen Weichenstellungen für die Gruppe
- Reduzieren der Konzernkomplexität und “Entflechtung” des Konzerns
- Umsetzung der Massnahmen sieht wie folgt aus:
 - 2008: Verkauf der FranconoRheinMain AG-Beteiligung mit ca. 2500 Wohnungen
 - 2010: Verkauf der FranconoWest AG und FranconoAdvisory (ca. 2000 Wohnungen)
 - Abbau der Mitarbeiterzahl von > 120 auf < 30 in 2008 und aktuell 2010 nach Verkauf von FRW und FRA ca. 7 Mitarbeiter
 - Umzug Juli 2009 in kleinere Büroräume in Frankfurt (signifikante Kosteneinsparungen)
- Konzern ist mittlerweile reiner Immobilieninvestor in Frankfurt
- Aufwand in 2009 signifikant gesunken (-47%) aufgrund der Kostenmassnahmen

Überblick über die operative Entwicklung in 2009 (HGB)

- Maßgeblich für die Dividendenbemessung ist der HGB-Abschluss der Franconofurt AG:

In EUR Mio. (HGB)	2008	2009
Umsatzerlöse	11,9	10,2
- davon Verkauf von Grundstücken	10,6	8,8
Sonstige betriebliche Erträge (SbE)	7,9*	0,6
Jahresüberschuss	5,0	0,4
Eigenkapital	63,8	62,1

* SbE insb. Verkaufserlös FranconoRheinMain AG

- Der Abschluss der AG bildet den AG-Erfolg direkt ab
- 2008 Gewinn sieht im Vergleich "optisch" besser aus, jedoch nach Bereinigung um Verkauf der FRM (GuV Position *SbE) war der operative Gewinn in 2009 höher

Überblick über die Bilanzentwicklung in 2009 (IFRS)

- IFRS-Bilanzsumme durch Verkauf kurzfristigen Anlagen reduziert und parallel Reduzierung von kurzfristigen Schulden
- IFRS-Eigenkapital durch Dividendenausschüttung und negative Cashflow-Rücklage reduziert
- Immobilienvermögen konstant gehalten (Ausbau in Frankfurt)

Bilanzaktiva in EUR Mio.

	2009	2008
Immobilien	143	141
<u>Bilanzaktiva</u>	<u>158</u>	<u>193</u>
Eigenkapital	64	69
Langfr.Schulden	72	69
Kurzfr.Schulden	8	40
<u>Bilanzpassiva</u>	<u>158</u>	<u>193</u>

Ordentliche Hauptversammlung 2010



Franconofurt AG
Real Estate Investors

Überblick über die GuV-Entwicklung in 2009 (IFRS)

- Mieteinnahmen durch Bestandsaufbau stark angestiegen
- Erhöhte Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien
- Verwaltungsaufwendungen signifikant gefallen
- 2008 profitiert von Zuschreibungen (2009: negativer Effekt)
- Zinsaufwand leicht gefallen (Tilgungen etc.)
- Vorsteuerergebnis positiv (2008 bereinigt um Hochschreibungen negativ)
- Konzernergebnis wg. Sondereffekten rückläufig aber besser als 2008 wenn man es um nicht-cash-wirksame Hochschreibungen bereinigt

GuV-Kennzahlen (IFRS, in EUR Mio.)

	2008	2009
Mieteinnahmen	9,4	11,2
Vermietungsergebnis	6,4	6,3
Verkauf		
Vorratsimmobilien	16,5	17,1
Verwaltungsaufwand	8,0	4,2
Sonst. betriebl. Erträge	1,0	0,5
Hochschreibungen	4,4	-0,2
Zinsaufwand	5,1	4,5
Vorsteuerergebnis (VE)	1,8	0,5
VE ohne Hochschreibungen	-2,6	0,7
Konzernergebnis	1,5	-0,4

Aktienkurs

- Aktienkurs hat sich in 2009 stabilisiert
- Aktienkurs zeigt Erholungstendenzen
- NAV-Abschlag sollte sich im Verlauf der Zeit reduzieren
- Franconofurt AG seit IPO profitabel
- Zum sechsten mal in Folge Dividende geplant
- Hochwertiges Wohnimmobilienportfolio ausschliesslich in Frankfurt

Franconofurt Kursentwicklung in den letzten 12 Monaten



- Tendenz und Trend zeigen nach oben
- Handelsvolumina ziehen stetig an

Ordentliche Hauptversammlung 2010



Franconofurt AG
Real Estate Investors

Dividendenzahlungen

- Dividendenvorschlag bei 0,10 EUR / Aktie
- Seit Börsengang in jedem Jahr Dividende gezahlt
- Fokussierung auf Aufteilergeschäft mit hohen Margen
- Werthaltiges Frankfurter Portfolio mit stillen Reserven
- Reiner Bestandshalter mit Wohnimmobilien nur in Frankfurt

Dividendenzahlungen

- 2010 EUR 0,10 (Vorschlag)
- 2009 EUR 0,25
- 2008 EUR 0,75
- 2007 EUR 0,60
- 2006 EUR 0,17
- 2005 EUR 0,50

Die Franconofurt AG hat in den letzten Jahren seit dem sie an der Börse ist ca. EUR 13 Mio. an ihre Aktionäre ausgeschüttet

Andere Unternehmen haben für 2009 ihre Dividenden teilweise komplett gestrichen

Zusätzliche Informationen über Ereignisse nach dem Bilanzstichtag im Konzern

- Franconofurt AG hat ihre Beteiligungen an der FranconoWest und FranconoAdvisory an die TAG veräußert
- Franconofurt AG hat mit Closing des Vertrags als Kaufpreis Cash und Aktien an der im SDAX notierten TAG bekommen (Gesamtgegenwert EUR 31 Mio.)
- Mit dieser Transaktion hat Franconofurt AG ein Immobilienvolumen von ca. EUR 104 Mio. veräußert incl. ca. EUR 73 Mio. an Immobilienkrediten)
- Franconofurt AG wird mit ca. 15% Anteil an der TAG AG zum größten Einzelaktionär
- Mit dem Verkauf beider Beteiligungen hält die Franconofurt nur noch qualitativ hochwertige Immobilien in Frankfurt im Gegenwert (AK) von ca. EUR 42 Mio.
- Wechsel vom General Standard in den Entry Standard um Kosten zu sparen

Ordentliche Hauptversammlung 2010

Überblick über ausgesuchte Objekte in Frankfurt



Zusammenfassung

- 2009 war das Jahr nach der Konsolidierung
 - Kostenreduzierungen haben sich in 2009 ausgewirkt
 - Risikoprofil der Gruppe signifikant reduziert
 - Steigende Mieteinnahmen verringern z.T. Schwankungen in der GuV
- Aktienkurs hat angefangen von eingeleiteten Massnahmen zu profitieren
- Qualitativ mit das hochwertigste Wohnungsportfolio einer börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaft in Deutschland
- 2010: Transparenz der Gruppe durch Verkauf der FranconoWest und FranconoAdvisory gesteigert und Konzernkomplexität reduziert
- Aktienkurs mit Aufwärtstendenzen, Kapitalmarkt wird Verkauf der zwei Beteiligungen honorieren

Ordentliche Hauptversammlung 2010

Frankfurt am Main, 19. Mai 2010
