

### FranconoRheinMain AG

Im Company – Talk: Carsten Heinrichs, Vorstand

**„Sind mit dem 2. Quartal 2007 sehr zufrieden“**

#### Aktiendaten:

**Branche:** Real Estate  
**Marktsegment:** Prime Standard  
**ISIN:** DE000A0J2LC4  
**Kürzel:** F7R

**Aktueller Kurs:** 2,40 €  
**Aktienzahl:** 28,0 Mio.  
**Market Cap.:** 67,2 Mio. €

**Großaktionäre:**  
**Franconofurt AG** 54,4%  
**DWS Investment GmbH** 3,10%  
**DWS Invest SICAV** 5,52%  
**Streubesitz** 36,98%

#### Coverage:

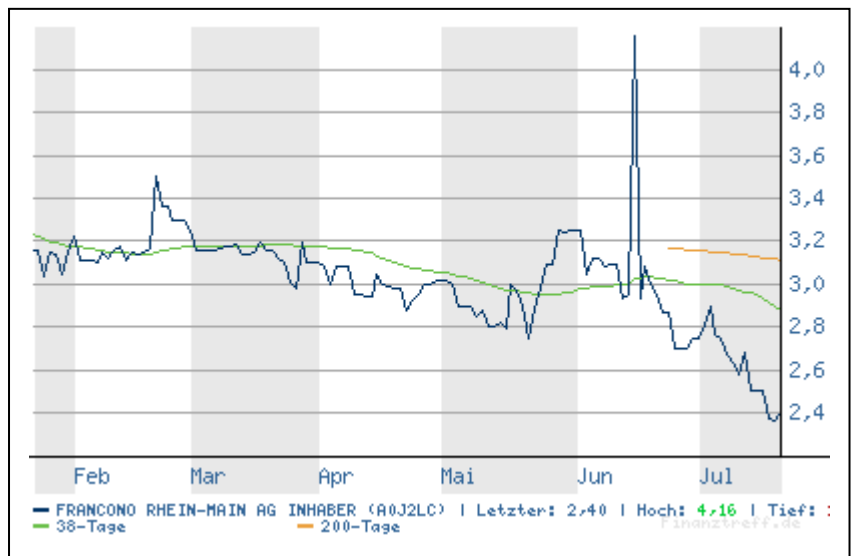
Sal. Oppenheim, Februar 2007  
 Kauf

#### Finanzkalender:

**21. August 2007** Stock Day 2007,  
 Frankfurt am Main  
**27. - 29. August** SCC Small Cap  
 Conference,  
 Frankfurt am Main  
**August** Veröffentlichung  
 6-Monatszahlen  
**8. - 10. Oktober** Expo Real,  
 München  
**12.-14.**  
**November** Deutsches  
 Eigenkapitalforum,  
 Frankfurt am Main  
**November** Veröffentlichung  
 9-Monatszahlen

#### mainvestor Company - Talk

Tel.: +49 69-90550555  
 Ein Produkt der Mainvestor GmbH  
 Zeißelstr. 19  
 60318 Frankfurt  
 kontakt@mainvestor.de  
 V.i.S.d.P. Dr. Rainer Brändle  
 Bitte beachten Sie unseren Disclaimer!



- „Einkauf im 2. Quartal 2007 erfolgreicher verlaufen als im 1. Quartal.“
- „Netzwerk in den vergangenen Monaten deutlich ausgebaut“
- „Haben uns frühzeitig auf Zinsanstieg eingestellt.“
- „Marktumfeld bietet weiter hohe Renditechancen.“
- „NAV wird in den ersten Monaten 2008 über 3 Euro steigen.“

Jahr	Total income in Mio. Euro *	EBIT in Mio. Euro *	EAT in Mio. Euro *	EPS *
2006	12.37	4.06	2.35	0.15
2007 <sup>c</sup>	23.4	20.0	9.2	0.33
2008 <sup>c</sup>	36.4	30.9	12.1	0.43

\* Research Sal. Oppenheim

### FranconoRheinMain AG

*Die FranconoRheinMain AG ist eine börsennotierte Immobiliengesellschaft, deren Fokus auf dem Ankauf, der Vermietung und der Entwicklung von vor allem Wohnimmobilien in Süd-West-Deutschland mit Schwerpunkt Rhein-Main-Region liegt. Die Gesellschaft ist Bestandhalter und sorgt durch ein aktives Asset Management für Wertsteigerungen im Immobilienbestand. Durch die gezielte Bündelung von Einzelimmobilien und dem anschließenden Portfolioverkauf werden zusätzliche Wertsteigerungen generiert. Daneben werden bei einzelnen Objekten auch Mieterprivatisierungen durchgeführt. Die FranconoRheinMain AG investiert ausschließlich in ausgewählte Einzelimmobilien. Dabei kann sie im Einkauf auf ein verzweigtes Netzwerk zurückgreifen, wodurch ein kostengünstiger Erwerb erfolgt. Durch strenge Anlagekriterien, die den Standort, die Mieter- und Mikrostruktur, die Bauqualität sowie die Einkaufskonditionen berücksichtigen, strebt die Gesellschaft überdurchschnittliche und nachhaltige Renditen an. Die Aktionäre sollen daran auch durch eine attraktive Dividendenpolitik partizipieren. Bis zum Jahresende 2007 soll der Immobilienbestand auf rund 200 Mio. EUR ausgebaut werden. Aktuell umfasst das Portfolio u. a. Immobilien in Frankfurt am Main, Mainz, Wiesbaden, Darmstadt, Aschaffenburg, Mannheim und Kaiserslautern. Die FranconoRheinMain AG (WKN A0J2LC) notiert im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.*

**mainvestor: Herr Heinrichs, Sie sind sehr erfolgreich in das zweite Halbjahr 2007 gestartet und haben bereits in den ersten Juliwochen 2007 Kaufverträge mit einem Volumen von 11,7 Mio. Euro abgeschlossen. Was treibt ihr Geschäft?**

**Carsten Heinrichs:** Wir haben in den vergangenen Monaten unser Netzwerk bei den Verkäufern und Vermittlern von Wohnimmobilien deutlich ausbauen können. Als Resultat bekommen wir heute wesentlich mehr interessante Objekte angeboten als noch vor einigen Monaten. So können wir diese Volumenausweitung trotz unserer strengen Kriterien beim Immobilienkauf aufweisen.

**mainvestor: Zeigt sich das auch in den Zahlen für das 2. Quartal, wir haben ja schließlich schon Juli?**

**Carsten Heinrichs:** Zu den Zahlen kann ich natürlich noch nichts Konkretes sagen. Nur soviel, dass wir mit der Entwicklung sehr zufrieden sind. Fest steht jedoch, dass wir das erste Quartal in Bezug auf den Einkauf im zweiten Quartal bei Weitem übertroffen haben. Für das erste Quartal haben wir übrigens ein Ergebnis von 2,2 Mio. Euro ausgewiesen, ich denke das zeigt, wie profitabel wir unser Geschäft betreiben können.

**mainvestor: Wie hoch ist denn Ihr aktueller Bestand an Immobilien?**

**Carsten Heinrichs:** Unser Bestand umfasst zurzeit 120 Häuser mit insgesamt 1700 Wohnungen. Wir reden dabei über ein Brutto-Investitionsvolumen von 125 Mio. Euro. Der Schwerpunkt liegt dabei wie unser Name schon besagt in der Rhein-Main-Region. Daneben nutzen wir im weiteren Umfeld sich bietende Gelegenheiten. So haben wir ja z.B. auch in Kaiserslautern und Mannheim eingekauft. Bis Ende 2007 soll der Immobilienbestand übrigens auf 200 Mio. Euro ausgebaut werden. Sie sehen anhand der aktuellen Zukäufe, dass wir uns also absolut auf Kurs befinden. Mittelfristig soll die FranconoRheinMain einen Immobilienbestand von etwa 500 Mio. Euro verwalten.

**mainvestor: Sind diese Ziele hinsichtlich der momentan steigenden Zinsen nicht etwas zu hoch gegriffen...**

**Carsten Heinrichs:** Der Zins ist nur ein Kriterium für die nachhaltige Rendite bei Immobilieninvestments. Mindestens ebenso wichtig ist, beim Einkauf an die renditestarken Objekte heranzukommen. Hier liegt, glaube ich, eine der besonderen Stärken der FranconoRheinMain. Durch unsere regionale Fokussierung und den Einkauf von einzelnen Immobilien und nicht von Paketen sind wir wesentlich weniger von steigenden Zinsen betroffen als manch andere. Zudem generieren wir durch ein aktives Asset Management zusätzliche Erträge, die den Zinsanstieg, wie wir ihn bisher gesehen haben, mehr als kompensieren. Das aktuelle Marktumfeld bietet weiterhin hohe Renditechancen für spezialisierte Immobilienunternehmen.

**mainvestor: Kam denn der Zinsanstieg für Sie überraschend?**

**Carsten Heinrichs:** Wir haben uns frühzeitig auf den Zinsanstieg eingestellt. So sind unsere Kredite mit einer Laufzeit von etwa sieben bis zehn Jahren zum einen sehr langfristig, zum anderen durch die Inanspruchnahme von Forward-Swaps gegen Zinsveränderungen geschützt. Durch eine Umstrukturierung der bestehenden Derivate ist es uns zudem möglich, auch neue Objekte zu den zugesicherten Zinssätzen zu finanzieren.

**mainvestor: Können Sie uns noch etwas zu den Werttreibern der FranconoRheinMain erläutern?**

**Carsten Heinrichs:** Wir investieren in Wohnimmobilien in ausgesuchten Lagen mit Schwerpunkt in der Rhein-Main-Region. Wir kaufen keine Portfolios, sondern investieren in ausgesuchte Einzelobjekte, deren Chancen wir aufgrund unserer regionalen Fokussierung bestens abschätzen können. Durch unser Asset Management sorgen wir darüber hinaus für weiteres Erfolgspotenzial.

**mainvestor: Das klingt nach einer interessanten Chancen- / Risikenverteilung.**

**Carsten Heinrichs:** Das sehen wir auch so. Wohnimmobilien sind per se weniger risikobehaftet, da Leerstände in guten Lagen eher die Ausnahme sind. Darüber hinaus liegt unser Investitionsschwerpunkt in einer wirtschaftlich starken Region Deutschlands. Kombiniert mit unseren strengen Einkaufskriterien bauen wir so ein Portfolio auf, das unseren Aktionären nachhaltige Wertsteigerungen verspricht.

**mainvestor: Nach welchen Kriterien suchen Sie Ihre Immobilien aus und welche Renditen erwirtschaften Sie in der Regel?**

**Carsten Heinrichs:** Bei der Auswahl unserer Immobilien legen wir viel Wert auf eine hohe Qualität der Objekte. Jede neu zu erwerbende Immobilie wird von uns persönlich besichtigt und gemeinsam mit Bautechnikern und Architekten geprüft. Des Weiteren prüfen wir intensiv die bestehende Mieterstruktur sowie die nachhaltige Vermietbarkeit. Wir sind Bestandshalter und wollen durch die laufenden Mieteinnahmen kombiniert mit nachhaltigen Wertsteigerungen unserer Objekte überdurchschnittliche Renditen erwirtschaften. Unsere Zielrendite aus laufenden Einnahmen aus unserem Portfolio beläuft sich auf 8 Prozent. Das ist

ehrgeizig, aufgrund unserer Aufstellung und unserer Fokussierung haben wir aber zeigen können, dass diese Renditeziffer machbar ist.

**mainvestor: Heißt das, Sie verkaufen gar nicht und behalten alle Objekte langfristig in ihrem Bestand?**

**Carsten Heinrichs:** Das ist nicht ganz richtig. Wir nutzen unsere Einkaufskompetenz auch, um einzelne Objekte zu Portfolios zusammenzufassen und anzubieten. Daneben können wir uns je nach Objekt auch die Veräußerung von einzelnen Wohnungen oder Häusern vorstellen. Dies alles dient der nachhaltigen Wertsteigerung für unsere Aktionäre. Von der Ausrichtung sehen wir uns aber als Bestandshalter mit aktivem Asset Management.

**mainvestor: Sie haben vor kurzem auch Objekte in Kaiserslautern erworben. Ist die Rhein-Main-Region hinsichtlich Ihrer Renditeanforderungen nicht mehr lukrativ genug? Werden Sie ihrem bisherigen Geschäftsmodell damit nicht untreu?**

**Carsten Heinrichs:** Auf keinen Fall. Eine Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit auf den Südwesten Deutschlands und hiermit auch auf die Region Rhein-Neckar ist Bestandteil unserer Expansionsstrategie. Wir beobachten die Entwicklungen am Immobilienmarkt auch außerhalb der Rhein-Main-Region bereits seit einiger Zeit und haben uns nun dazu entschlossen, die sich hier bietenden Chancen gewinnbringend zu nutzen. Zusätzlich kommt uns zugute, dass meine Vorstandskollegin Ingrid Rose aus Kaiserslautern stammt und den dortigen Immobilienmarkt sehr gut kennt.

**mainvestor: Lassen Sie uns einen Blick auf Ihre Börsenbewertung werfen. Zuletzt kam die Notierung ja etwas unter Druck. Wie erklären Sie sich das?**

**Carsten Heinrichs:** Ich denke, die FranconoRheinMain bzw. ihr Geschäftsmodell ist noch nicht hinreichend bekannt. Als Vorstand der Gesellschaft bin ich mit der Kursentwicklung natürlich auch nicht zufrieden. Wir haben aufgrund dessen bereits erste Maßnahmen ergriffen, um eine breitere Aufmerksamkeit am Kapitalmarkt zu erlangen. Wir sind davon überzeugt, dass sich so unser Aktienkurs stärker an der operativen Entwicklung orientieren wird. Sie dürfen nicht vergessen, wir befinden uns aktuell im Bestandsaufbau, per Ende des Jahres sollte unser Net Asset Value bei rund 2,70 Euro je Aktie liegen und dann in den nachfolgenden Monaten die 3 Euro-Marke überschreiten.

**mainvestor: Wo sehen Sie die FranconoRheinMain AG in 5 Jahren?**

**Carsten Heinrichs:** Wir sehen uns als einen der führenden Bestandshalter mit regionaler Fokussierung, der über ein nachhaltig hohe Renditen erwirtschaftendes Immobilienportfolio verfügt. Unser mittelfristiges Investitionsziel von 500 Mio. Euro sollte dabei nicht das Ende der Fahnenstange sein. Unser Ansatz ist auch für deutlich höhere Volumina gut.

*Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Wertpapiers dar, noch bilden dieses Dokument oder darin enthaltene Informationen eine Grundlage für eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung irgendeiner Art. Vor einer Wertpapierdisposition wenden Sie sich bitte an Ihren Bankberater oder Vermögensverwalter. Die in diesem Interview geäußerten Meinungen und Aussagen geben nicht die Meinung der mainvestor GmbH wieder. Die mainvestor GmbH unterhält Geschäftsbeziehungen mit dem Unternehmen.*