

### Franconofurt AG

Im Company – Talk: Metehan Sen, CFO

## „Werden Einkaufsvolumen von 250 Mio. Euro schaffen“

Datum 13. Dezember 2007

#### Aktiendaten:

**Branche:** Real Estate  
**Marktsegment:** Prime Standard  
**ISIN:** DE0006372626  
**Kürzel:** FFM

**Aktueller Kurs:** 8,65 €  
**Aktienzahl:** 8.800.000  
**Market Cap.:** 76 Mio. €

#### Aktionärsstruktur:

Christian Wolf und Nadja Wolf GmbH 21,59 %  
 Lewenhagen Siegert GmbH 21,59 %  
 Franklin Templeton Investments 5,67 %  
 LRI Invest S.A. Luxembourg 5,43 %  
 Streubesitz: 45,72 %

#### Coverage:

Sal. Oppenheim, September 2007  
 Buy  
 SRC Research, September 2007  
 Buy

#### Finanzkalender:

11./12. Februar 2008:  
 DVFA-Immobilien-Konferenz  
 06. Mai 2008:  
 Hauptversammlung, Frankfurt/ Main  
 Mai 2008:  
 Veröffentlichung 3-Monatszahlen  
 August 2008:  
 Veröffentlichung 6-Monatszahlen  
 November 2008:  
 Veröffentlichung 9-Monatszahlen

#### mainvestor Company - Talk

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



- „Wieder deutlich steigende Dividende geplant.“
- „Töchter entwickeln sich plangemäß.“
- „Geschäftsverlauf auch im 4. Quartal unverändert gut.“
- „Immobilienbestand von 1 Mrd. Euro für 2010 geplant.“
- „Profitieren von der aktuellen Entwicklung an den Märkten.“

Jahr	Erträge in Mio. Euro *	EBIT in Mio. Euro *	EAT in Mio. Euro *	EPS *
2006	16.696	10.144	6.429	1,07
2007 <sup>e</sup>	45.500	23.372	7.809	0,89
2008 <sup>e</sup>	74.728	32.749	11.774	1,34
2009 <sup>e</sup>	93.384	45.646	13.701	1,56

\* SRC Research

### Franconofurt AG

*Die Franconofurt AG mit Sitz in Frankfurt ist einer der am schnellsten wachsenden Bestandhalter im Wohnimmobilienbereich in Deutschland. Im September 2006 hat die Franconofurt AG die FranconoRheinMain AG, ein auf Wohnimmobilien in Süd-West-Deutschland mit Schwerpunkt auf der Rhein-Main-Region fokussierter Bestandhalter, an die Börse geführt. Im November 2007 erfolgte der Börsengang der auf Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen spezialisierten FranconoWest AG. Die Franconofurt AG stellt ihren Portfolio-Gesellschaften eine skalierbare Plattform zum Aufbau der Immobilienportfolios im Bereich Akquisition, Vertrieb, Baumaßnahmen und Hausverwaltung zur Verfügung. mainvestor Company Talk sprach mit Metehan Sen, CFO der Franconofurt AG.*

**mainvestor:** Herr Sen, die vergangenen Monate waren an der Börse für die meisten Immobilienunternehmen alles andere als ein Zuckerschlecken. Wie zufrieden sind Sie mit der Geschäftsentwicklung der Franconofurt in 2007 bisher?

**Metehan Sen:** Einfach gesagt, die Stimmung an der Börse ist schlecht, die Entwicklung bei der Franconofurt aber gut. Ich bin mit dem Geschäftsverlauf der Franconofurt mehr als zufrieden. Unsere Ende November veröffentlichten 9-Monatszahlen sind auch deutlicher Beleg dafür. Durch den laufenden Bestandsaufbau steigen unsere Mieteinnahmen kontinuierlich an. Das schlägt sich natürlich auch im Gesamtergebnis nieder: unser Vorsteuerergebnis für die ersten 9 Monate beträgt rund 14 Mio. Euro. Nur zum Vergleich, im gesamten Geschäftsjahr 2006 haben wir ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von 9,36 Mio. Euro erwirtschaftet. Diesen Betrag haben wir also jetzt schon übertroffen.

**mainvestor:** Diese Zahlen beruhen auf internationaler Rechnungslegung, für die Ausschüttung orientieren Sie sich aber am Ergebnis nach dem deutschen HGB. Wie schaut es denn hier aus?

**Metehan Sen:** Auch das kann sich sehen lassen. Unser HGB-Ergebnis zum Ende des 3. Quartals 2007 beläuft sich auf 4,6 Mio. Euro. Damit haben wir wiederum die Basis für eine hohe Dividendenausschüttung geschaffen. Ziel ist es, eine attraktive Dividendenrendite für unsere Investoren zu erwirtschaften. Auch im dritten Jahr unserer Börsennotiz wollen wir wieder eine deutlich steigende Dividende zahlen, im Vorjahr waren es übrigens 0,60 Euro pro Aktie.

**mainvestor:** Wir werden also ein gutes 4. Quartal bei der Franconofurt sehen?

**Metehan Sen:** Ich darf hier natürlich nichts Konkretes sagen, nur soviel. Es läuft unverändert gut. Die Subprime Krise wirkt sich für uns positiv aus. Wir können heute zu besseren Konditionen einkaufen, als noch vor einigen Monaten, da einige Käufer vom Markt verschwunden sind. Für uns als Bestand aufbauende Gesellschaft also eine günstige Konstellation. Insbesondere werden wir im Frankfurter-Aufteiler-Geschäft unserer Tochter FranconoResidence gute Ergebnisse aufweisen können, während wir parallel die Bestände in der FranconoRheinMain und FranconoWest sowie FranconoOst ausbauen.

**mainvestor: Bedeutet das aber auch, dass es für Sie schwerer wird, Immobilienpakete zu verkaufen?**

**Metehan Sen:** Lassen Sie mich ein paar Worte zu unserem Geschäftsmodell sagen. Wir kaufen kleinteilig ein, das heißt, einzelne Mehrfamilienhäuser. Also nur ausgesuchte Häuser in ausgesuchten Lagen, zu attraktiven Konditionen. An sogenannten Bieterverfahren, also dem Erwerb von Immobilienpaketen, nehmen wir gezielt nicht teil. Allerdings bündeln wir aus unserem Bestand einzelne Objekte zu kleineren Paketen, die wir dann vermarkten. Für diese Pakete gibt es auch aktuell einen Markt. Deshalb sehen wir uns als Gewinner der derzeitigen Entwicklungen. Dies führt dazu, dass wir der am stärksten institutionalisierte Player für den kleinteiligen Einkauf in Deutschland sind.

**mainvestor: Kommen wir zur Börsennotiz. Kürzlich haben Sie einen Segmentwechsel vorgenommen.**

**Metehan Sen:** Stimmt. Seit dem 28. November 2007 notiert die Franconofurt im Regulierten Markt/ Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Wir sind übrigens das erste Unternehmen, das von Anfang an im Entry Standard dabei war und nun seinen Wechsel in den Prime Standard vollzogen hat.

**mainvestor: Warum haben Sie sich überhaupt zu einem solchen Schritt entschieden? Eine Notierung im Prime Standard ist doch mit einer Vielzahl von Anforderungen und vor allem auch Kosten verbunden?**

**Metehan Sen:** Das wir einen Segmentwechsel planen, haben wir ja schon vor einiger Zeit kommuniziert. Dass wir ein sehr interessantes und vor allem auch profitables Unternehmen sind, möchten wir natürlich auch dem Kapitalmarkt zeigen. Durch eine Notierung im Prime Standard sprechen wir eine viel breitere Anzahl an Investoren an. Zusätzlich werden wir auch für internationale Anleger interessanter. Was die Publizitäts- und Transparenzrichtlinien betrifft: wir fühlen uns einer offenen und transparenten Kapitalmarktkommunikation verpflichtet und erfüllten die meisten dieser Kriterien bereits seit unserer Erstnotiz im Entry Standard. Der Wechsel ist für uns also nicht mit neuen Verpflichtungen, sondern vielmehr mit erheblichen Chancen verbunden.

**mainvestor: Lassen Sie uns einen Blick auf Ihre Portfolio-Gesellschaften werfen. Sie haben ja vor kurzem Ihre Tochter FranconoWest an die Börse gebracht. War das nicht ein etwas gewagtes Vorhaben?**

**Metehan Sen:** Die FranconoWest ist das einzige deutsche Immobilienunternehmen, das sich seit Ausbruch der US-Immobilienkrise hierzulande an die Börse gewagt hat. Natürlich hätte das Platzierungsvolumen höher ausfallen können, aber dass es die FranconoWest trotz „Subprime-Krise“ an die Börse geschafft hat, beweist, dass unser Geschäftsmodell als solide und zukunftssträftig eingeschätzt wird. Zum Zeitpunkt des Börsengangs hatte die FranconoWest ja bereits mehr als 65 Mio. Euro in ausgesuchte Wohnimmobilien investiert – und das mit einer Anfangsmietrendite des Portfolios von mindestens 8 Prozent. Das hat schließlich auch viele Anleger überzeugt. Die Gesellschaft entwickelt sich übrigens seit dem Börsengang dynamisch weiter.

**mainvestor: Wie sieht es bei Ihren beiden anderen Töchtern, der FranconoRheinMain und der FranconoOst aus?**

**Metehan Sen:** Auch hier können wir mit der momentanen Geschäftsentwicklung mehr als zufrieden sein. Beide Gesellschaften wachsen und gedeihen prächtig. Der Fokus liegt hier natürlich auf dem weiteren Aufbau eines profitablen und renditestarken Immobilienbestandes. Die FranconoRheinMain hat aktuell bereits mehr als 150 Mio. Euro in ausgesuchte Wohnimmobilien investiert. Bei der FranconoOst sind es knapp 15 Mio. Euro. Alle Asset-Gesellschaften zusammen hatten zum Ende des 3. Quartals ein Brutto-Investitionsvolumen in Höhe von 192 Mio. Euro erreicht. Hier wird aber weiter fleißig eingekauft – der Markt bietet weiter hervorragende Investitionschancen. Ziel ist es, in 2007 für 250 Mio. Euro einzukaufen.

**mainvestor: Ihre Tochtergesellschaften werden also nicht mehr lange „klein“ bleiben?**

**Metehan Sen:** Davon können Sie ausgehen. Gesundes Wachstum braucht aber seine Zeit. Unsere Portfolio-Gesellschaften legen aber ein gutes Tempo vor. Die FranconoRheinMain beispielsweise beabsichtigt bis zum Jahr 2010 ein Zielvolumen von 425 bis 500 Mio. Euro aufzubauen. Wir sprechen dann also nicht mehr von kleinen Gesellschaften, sondern bedeutenden Playern am Markt.

**mainvestor: Fassen wir einmal zusammen: es gibt die FranconoRheinMain, die FranconoWest, die FranconoOst. Sehen wir irgendwann auch noch eine FranconoNord oder FranconoSüd?**

**Metehan Sen:** Natürlich soll man nie „nie“ sagen. Ich will hier also nichts grundsätzlich ausschließen, momentan ist es aber so, dass wir mit allen drei Francono-Gesellschaften sehr gut aufgestellt sind. Die FranconoRheinMain – wie der Name schon sagt – konzentriert sich auf den Aufbau eines attraktiven Portfolios im Rhein-Main-Gebiet und umliegenden Regionen. Nordrhein-Westfalen und hier speziell die Region Rhein-Ruhr wird von der FranconoWest abgedeckt. Der Fokus der FranconoOst wiederum liegt auf Ostdeutschland. Wir konzentrieren uns so auf wachstumsstarke Regionen Deutschlands, die ein erhebliches Potenzial zu bieten haben. Das heißt aber nicht, dass wir strenge geographische Trennlinien ziehen. Wenn sich zusätzliche lukrative Chancen bieten, greifen wir natürlich zu. So hat die FranconoRheinMain z.B. auch schon Immobilien in Kassel, Mannheim oder Kaiserslautern erworben. Der Aufbau einer weiteren Tochtergesellschaft steht also mittel- und auch langfristig erst einmal nicht zur Debatte.

**mainvestor: Mal Hand aufs Herz. Warum machen Sie sich überhaupt die Mühe, Regionalgesellschaften aufzubauen? Eine Zentralisierung würde doch sicher Verwaltungsgebühren sparen.**

**Metehan Sen:** Gerade durch die regionale Fokussierung unserer Tochtergesellschaften und einen kleinteiligen Einkauf gelingt es uns, attraktive und vor allem renditestarke Immobilien zu erwerben. Das jeweilige Management verfügt über exzellente Kontakte zu örtlichen Maklern und kennt die Besonderheiten der Region. So kommen wir an lukrative Objekte, die anderen national oder auch international agierenden Immobilienunternehmen meist verborgen bleiben. Wir gehen so zwar die extra Meile, erwirtschaften dafür aber auch die extra Rendite.

Zudem hat der Anleger so die Möglichkeit, fungibel in die Immobilienregion zu investieren, die er als für sich besonders interessant erachtet.

**mainvestor: Apropos Emissionsplattform. Die FranconoWest ist jetzt an der Börse, fehlt noch die FranconoOst, oder?**

**Metehan Sen:** Wie bereits erwähnt, es läuft prima bei der FranconoOst. Schwerpunkt ist hier aber erst einmal der weitere Aufbau der Geschäftstätigkeit und die Optimierung des Immobilienbestandes. Konkret jetzt schon über einen Börsengang zu sprechen, wäre viel zu früh. Seien Sie aber sicher, dass wir stets alle Möglichkeiten im Auge haben.

**mainvestor: Abschließend noch ein kurzer Blick in die Zukunft: Sie haben angekündigt, bis zum Jahresende 2007 in der Gruppe insgesamt ein Brutto-Gesamt-Einkaufsvolumen in Höhe von 300 Mio. Euro zu erreichen. Halten sie weiter an dieser Aussage fest?**

**Metehan Sen:** Eindeutig ja. All unsere Tochter-Gesellschaften sind weiter auf Einkaufskurs und vergrößern ihre Portfolios fortlaufend. Das aktuelle Umfeld ist für uns als solide finanzierten Bestandhalter, der in der Akquisitionsphase ist, in den vergangenen Monaten eher besser geworden. Ich bin daher optimistisch, dass wir den Brutto-Bestandswert von 300 Mio. Euro für 2007 erreichen werden. Um es ein bisschen konkreter zu machen: in Wohnungen umgerechnet bedeutet das einen Bestand von bis zu 4000 Wohneinheiten. Rechnen Sie übrigens die Ziele unserer einzelnen Gesellschaften für das Jahr 2010 zusammen, sehen wir, dass wir auch in den kommenden Jahren auf Einkaufstour bleiben wollen. Bis zum Jahr 2010 planen wir so mit einem Gesamt-Immobilienbestand von 1 Mrd. Euro.

**mainvestor: Vielen Dank für das Gespräch, Herr Sen.**

*Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf eines Wertpapiers dar, noch bilden diese 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.*