



## Bestätigungsvermerk

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009  
nach International Financial Reporting  
Standards (IFRS) und Konzernlagebericht

Franconofurt AG  
Frankfurt am Main

## Konzernbilanz zum 31.12.2009

### Franconofurt AG, Frankfurt am Main

#### VERMÖGENSWERTE

( in Euro )

#### Anhang

**31.12.2009**

**31.12.2008**

#### LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

|                                            |      |                       |                       |
|--------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Immaterielle Vermögenswerte                | (1)  | 527.224,43            | 746.851,25            |
| Sachanlagen                                | (2)  | 234.428,98            | 453.268,23            |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | (3)  | 101.467.803,22        | 101.944.356,63        |
| Geleistete Anzahlungen                     | (4)  | 0,00                  | 831.845,07            |
| Sonstige langfristige Forderungen          | (5)  | 82.381,04             | 126.928,52            |
| Latente Steueransprüche                    | (16) | 563.106,41            | 1.477.809,05          |
| <b><u>Langfristige Vermögenswerte</u></b>  |      | <b>102.874.944,08</b> | <b>105.581.058,75</b> |

#### KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

|                                            |      |                       |                       |
|--------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Vorräte                                    | (6)  | 41.949.509,27         | 38.742.920,39         |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | (7)  | 608.700,77            | 1.440.203,32          |
| Steuerforderungen                          | (8)  | 758.424,17            | 678.458,60            |
| Sonstige kurzfristige Forderungen          | (9)  | 3.018.215,97          | 4.051.840,52          |
| Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte    | (10) | 0,00                  | 25.007.940,04         |
| Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte   | (11) | 1.650.000,00          | 0,00                  |
| Zahlungsmittel                             | (12) | 6.916.396,72          | 17.748.758,88         |
| <b><u>Kurzfristige Vermögenswerte</u></b>  |      | <b>54.901.246,90</b>  | <b>87.670.121,75</b>  |
| <b><u>Summe Vermögenswerte</u></b>         |      | <b>157.776.190,98</b> | <b>193.251.180,50</b> |

## Konzernbilanz zum 31.12.2009

### Franconofurt AG, Frankfurt am Main

#### EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

|                                                   | Anhang | 31.12.2009            | 31.12.2008            |
|---------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| ( in Euro )                                       |        |                       |                       |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                               | (14)   |                       |                       |
| Gezeichnetes Kapital                              |        | 8.800.000,00          | 8.800.000,00          |
| Kapitalrücklage                                   |        | 49.470.255,62         | 49.470.255,62         |
| Cashflow Hedge Rücklage                           |        | - 2.936.823,00        | - 2.722.786,48        |
| Rücklage für eigene Anteile                       |        | - 2.074.145,28        | - 461.821,46          |
| Sonstige Rücklagen                                |        | 10.366.367,39         | 13.419.166,95         |
| <b><u>Eigenkapital vor Minderheiten</u></b>       |        | 63.625.654,73         | 68.504.814,63         |
| Minderheitenanteile am Kapital                    |        | 2.224.394,01          | 3.482.303,52          |
| <b><u>Summe Eigenkapital</u></b>                  |        | 65.850.048,74         | 71.987.118,15         |
| <br><b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>                  |        |                       |                       |
| Langfristige verzinsliche Schulden                | (15)   | 71.741.606,95         | 69.168.674,75         |
| Latente Steuerschulden                            | (16)   | 1.782.088,89          | 1.977.723,73          |
| Sonstige langfristige Verbindlichkeiten           | (17)   | 5.259.073,76          | 4.450.364,53          |
| <b><u>Langfristige Schulden</u></b>               |        | 78.782.769,60         | 75.596.763,01         |
| <br><b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>                  |        |                       |                       |
| Abgegrenzte Schulden                              | (18)   | 782.464,57            | 1.908.204,93          |
| Steuerschulden                                    |        | 19.232,00             | 44.209,00             |
| Kurzfristige verzinsliche Schulden                | (19)   | 8.035.150,68          | 39.492.760,22         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | (20)   | 378.910,52            | 867.718,49            |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten           | (21)   | 3.927.614,87          | 3.354.406,70          |
| <b><u>Kurzfristige Schulden</u></b>               |        | 13.143.372,64         | 45.667.299,34         |
| <br><b><u>Summe Eigenkapital und Schulden</u></b> |        | <b>157.776.190,98</b> | <b>193.251.180,50</b> |



# Konzerngewinn- und -verlustrechnung

vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

## Franconofurt AG, Frankfurt am Main

| ( in Euro )                                                                                                                 | Anhang | 01.01. - 31.12.09     | 01.01. - 31.12.08     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| Mieteinnahmen                                                                                                               |        | 11.220.212,63         | 9.397.068,06          |
| Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten                                                                                  |        | - 4.912.316,08        | - 2.990.342,84        |
| <b>Ergebnis aus der Vermietung</b>                                                                                          |        | <b>6.307.896,55</b>   | <b>6.406.725,22</b>   |
| Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien                                                                                |        | 17.097.000,00         | 16.499.600,00         |
| Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien                                                                                   |        | - 14.004.160,54       | - 13.138.009,27       |
| <b>Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien</b>                                                                       |        | <b>3.092.839,46</b>   | <b>3.361.590,73</b>   |
| <b>Verwaltungsaufwendungen</b>                                                                                              | ( 23 ) | <b>- 4.241.885,13</b> | <b>- 7.982.598,56</b> |
| <b>Vertriebsaufwendungen</b>                                                                                                | ( 24 ) | <b>- 228.934,49</b>   | <b>- 685.506,20</b>   |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                                               |        | 516.051,50            | 1.010.344,56          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                          |        | - 499.476,33          | - 605.968,61          |
| <b>Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen</b>                                                            | ( 25 ) | <b>16.575,17</b>      | <b>404.375,95</b>     |
| Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert          |        | 6.011,15              | 4.807.618,41          |
| Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert         |        | - 202.861,49          | - 384.455,57          |
| <b>Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</b> |        | <b>- 196.850,34</b>   | <b>4.423.162,84</b>   |
| Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                                      |        | 0,00                  | 11.543.344,50         |
| Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                                       |        | 0,00                  | - 11.481.100,00       |
| <b>Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>                                             |        | <b>0,00</b>           | <b>62.244,50</b>      |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>                                                                                      |        | <b>4.749.641,22</b>   | <b>5.989.994,48</b>   |
| Finanzierungsaufwendungen                                                                                                   |        | - 4.502.834,96        | - 5.137.282,69        |
| Zinserträge                                                                                                                 |        | 268.125,31            | 923.611,50            |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                                                       | ( 26 ) | <b>- 4.234.709,65</b> | <b>- 4.213.671,19</b> |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                                                                                                 |        | <b>514.931,57</b>     | <b>1.776.323,29</b>   |
| Ertragsteuern                                                                                                               |        | - 894.362,15          | - 714.959,50          |
| <b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>                                                                        |        | <b>- 379.430,58</b>   | <b>1.061.363,79</b>   |
| Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern                                                                          | ( 27 ) | 0,00                  | 410.750,66            |
| <b>Konzernergebnis</b>                                                                                                      |        | <b>- 379.430,58</b>   | <b>1.472.114,45</b>   |
| <b>davon entfallen auf:</b>                                                                                                 |        |                       |                       |
| Anteilseigner des Mutterunternehmens                                                                                        |        | - 349.981,78          | 1.254.065,23          |
| Minderheitsgesellschafter                                                                                                   |        | - 29.448,80           | 218.049,22            |
|                                                                                                                             |        | <b>- 379.430,58</b>   | <b>1.472.114,45</b>   |

|                                                                                                                    | Anhang | 01.01. -<br>31.12.2009 | 01.01. -<br>31.12.2008 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| <b>Ergebnis je Aktie (EPS), auf Basis der Ergebnisse,<br/>die den Franconofurt Aktionären zuzuordnen<br/>sind:</b> | ( 28 ) |                        |                        |
| Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten<br><b>unverwässert</b>                                               |        | - 0,05                 | 0,10                   |
| Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach<br>Steuern <b>unverwässert</b>                                          |        | 0,00                   | 0,05                   |
| Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten<br><b>verwässert</b>                                                 |        | - 0,05                 | 0,10                   |
| Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach<br>Steuern <b>verwässert</b>                                            |        | 0,00                   | 0,05                   |

**Konzerngesamtergebnisrechnung****vom 01.01.2009 bis 31.12.2009****Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

|                                                                                                                             | <u>Berichtsperiode</u> |             |                     | <u>Vergleichsperiode</u> |              |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|---------------------|--------------------------|--------------|---------------------|
|                                                                                                                             | Betrag vor Steuern     | Steuern     | Betrag nach Steuern | Betrag vor Steuern       | Steuern      | Betrag nach Steuern |
| Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten                                                                               | 514.931,59             | -894.362,15 | -379.430,58         | 1.776.323,29             | -714.959,50  | 1.061.363,79        |
| Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern                                                                          | 0,00                   | 0,00        | 0,00                | 604.045,09               | -193.294,43  | 410.750,66          |
| Konzernergebnis                                                                                                             | 514.931,57             | -894.362,15 | -379.430,58         | 2.380.368,38             | -908.253,93  | 1.472.114,45        |
| Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedge Absicherungen, die direkt im Eigenkapital berücksichtigt wurden | -319.162,49            | 102.132,00  | -217.030,49         | -4.331.585,59            | 1.386.107,39 | -2.945.478,20       |
| Gesamtergebnis                                                                                                              | 195.769,08             | -792.230,15 | -596.461,07         | -1.951.217,21            | 477.853,46   | -1.473.363,75       |
| Davon entfallen auf                                                                                                         |                        |             |                     |                          |              |                     |
| Anteilseigner des Mutterunternehmens                                                                                        |                        |             | -564.018,30         |                          |              | -1.434.526,81       |
| Minderheitsgesellschafter                                                                                                   |                        |             | -32.442,77          |                          |              | -38.836,94          |



# Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2009

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Vergleichsperiode 2008

| in Euro                                                               | Gezeichnetes Kapital | Kapital-rücklage | Cashflow Hedge Rücklage | Rücklage für eigene Anteile | sonstige Rücklagen | Den Anteilseignern der Franconofurt AG zuzurechnendes Eigenkapital | Minderheiten-anteile am Eigenkapital | Summe Eigenkapital |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Anhang                                                                |                      |                  |                         |                             |                    |                                                                    |                                      | ( 14 )             |
| Stand 01.01.2008                                                      | 8.800.000,00         | 49.470.255,62    | -34.194,44              | 0,00                        | 19.173.664,42      | 77.409.725,60                                                      | 29.528.998,04                        | 106.938.723,64     |
| Kauf eigener Anteile                                                  |                      |                  |                         | -461.821,46                 | 0,00               | - 461.821,46                                                       | 0,00                                 | - 461.821,46       |
| Dividendenzahlung                                                     |                      |                  |                         |                             | -6.600.000,00      | - 6.600.000,00                                                     | 0,00                                 | - 6.600.000,00     |
| Veräußerung/Kauf von Anteilen konsolidierten Tochtergesellschaften    |                      |                  |                         |                             |                    | 0,00                                                               | -26.007.857,58                       | - 26.007.857,58    |
| Sonstige Anpassungen                                                  |                      |                  |                         |                             | - 408.562,70       | - 408.562,70                                                       |                                      | - 408.562,70       |
| Gesamtergebnis gemäß Anlage 3 für die Periode 01.01.2008 - 31.12.2008 |                      |                  | -2.688.592,04           |                             | 1.254.065,23       | - 1.434.526,81                                                     | -38.836,94                           | - 1.473.363,75     |
| Stand 31.12.2008                                                      | 8.800.000,00         | 49.470.255,62    | -2.722.786,48           | -461.821,46                 | 13.419.166,95      | 68.504.814,63                                                      | 3.482.303,52                         | 71.987.118,15      |

Berichtsperiode 2009

| Euro in                                                               | Gezeichnetes Kapital | Kapital-rücklage | Cashflow Hedge Rücklage | Rücklage für eigene Anteile | sonstige Rücklagen | Den Anteilseignern der Franconofurt AG zuzurechnendes Eigenkapital | Minderheiten-anteile am Eigenkapital | Summe Eigenkapital |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Anhang                                                                |                      |                  |                         |                             |                    |                                                                    |                                      | ( 14 )             |
| Stand 01.01.2009                                                      | 8.800.000,00         | 49.470.255,62    | -2.722.786,48           | -461.821,46                 | 13.419.166,95      | 68.504.814,63                                                      | 3.482.303,52                         | 71.987.118,15      |
| Veränderung an den Anteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften   |                      |                  |                         |                             |                    | 0,00                                                               | -1.225.466,74                        | - 1.225.466,74     |
| Kauf eigener Anteile                                                  |                      |                  |                         | -1.612.323,82               |                    | - 1.612.323,82                                                     |                                      | - 1.612.323,82     |
| Dividendenzahlung                                                     |                      |                  |                         |                             | -2.100.944,00      | - 2.100.944,00                                                     |                                      | - 2.100.944,00     |
| Sonstige Anpassungen                                                  |                      |                  |                         |                             | -601.873,78        | -601.873,78                                                        |                                      | -601.873,78        |
| Gesamtergebnis gemäß Anlage 3 für die Periode 01.01.2009 - 31.12.2009 |                      |                  | -214.036,52             |                             | -349.981,78        | - 564.018,30                                                       | -32.442,77                           | --596.461,07       |
| Stand 31.12.2009                                                      | 8.800.000,00         | 49.470.255,62    | -2.936.823,00           | -2.074.145,28               | 10.366.367,39      | 63.625.654,73                                                      | 2.224.394,01                         | 65.850.048,74      |



# Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009

## Franconofurt AG, Frankfurt am Main

| <u>Operative Geschäftstätigkeit</u>                                                                                  | Berichtsperiode<br>01.01.- 31.12.2009 | Vergleichsperiode<br>01.01.- 31.12.2008 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <i>in Euro</i>                                                                                                       |                                       |                                         |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern                                                                                      | 4.749.641,22                          | 5.989.994,48                            |
| Ergebnis aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen                                       | 0,00                                  | - 231.190,97                            |
| Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert | 196.850,34                            | - 4.423.162,84                          |
| Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                             | 0,00                                  | - 62.244,50                             |
| Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen                                           | 81.071,03                             | - 102,72                                |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen                                                       | 308.810,40                            | 332.145,09                              |
| Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                         | 831.502,55                            | 2.135.197,75                            |
| Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                   | - 488.807,97                          | - 842.594,04                            |
| Veränderungen bei abgegrenzten Schulden                                                                              | - 1.125.740,36                        | 311.190,85                              |
| Veränderung der Vorräte                                                                                              | - 3.206.588,88                        | - 6.489.716,96                          |
| Sonstige Veränderungen                                                                                               | 1.677.960,63                          | 2.976.821,25                            |
| <i>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit der fortgeführten Aktivitäten ohne Finanzierungskosten</i>                   | <b>3.024.698,96</b>                   | <b>- 303.662,61</b>                     |
| Gezahlte Zinsen                                                                                                      | - 4.282.330,32                        | - 4.700.833,22                          |
| Einzahlungen aus Zinserträgen                                                                                        | 168.125,31                            | 923.611,50                              |
| Steuerzahlungen                                                                                                      | - 96.154,17                           | - 742.497,49                            |
| <b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit der fortgeführten Aktivitäten</b>                                            | <b>- 1.185.660,22</b>                 | <b>- 4.823.381,82</b>                   |
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten                                             | 0,00                                  | - 1.917.989,81                          |
| <b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit gesamt</b>                                                                   | <b>- 1.185.660,22</b>                 | <b>- 6.741.371,63</b>                   |
| <u>Investitionstätigkeit</u>                                                                                         |                                       |                                         |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                          | - 538.451,86                          | - 37.159.039,45                         |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten                                          | 25.000.000,00                         | 0,00                                    |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten                                           | 0,00                                  | - 25.000.000,00                         |
| Auszahlungen für Dritten gewährte Kredite und Darlehen                                                               | 0,00                                  | - 3.032.400,00                          |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen und eigene Anteile                                                | - 3.108.859,38                        | - 3.668.765,93                          |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen                                   | 0,00                                  | 22.136.614,18                           |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                         | 0,00                                  | 11.543.344,50                           |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und immaterieller Vermögenswerten                                       | 50.483,74                             | 115.800,60                              |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen und immaterieller Vermögenswerte                                         | - 1.899,10                            | - 41.198,43                             |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit der fortgeführten Aktivitäten</b>                                              | <b>21.401.273,40</b>                  | <b>- 35.105.644,53</b>                  |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten                                               | 0,00                                  | - 12.991.229,84                         |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit gesamt</b>                                                                     | <b>21.401.273,40</b>                  | <b>- 48.096.874,37</b>                  |

**Finanzierungstätigkeit**

Rückzahlung Eigenkapital aus Kapitalherabsetzung von Tochtergesellschaften

- 62.354,00

0,00

Dividendenzahlungen

- 2.100.944,00

- 6.600.000,00

Aufnahme von Finanzschulden

12.031.947,58

78.917.027,12

Tilgung von Finanzschulden

- 40.916.625,09

- 36.535.365,29

**Cashflow aus Finanzierungstätigkeit der fortgeführten Aktivitäten****- 31.047.975,51****35.781.661,83**

Cashflow aus Finanzierungstätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten

0,00

11.512.602,21

**Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gesamt****- 31.047.975,51****47.294.264,04****Zahlungsmittel zum Beginn der Periode gesamt****17.748.758,88****29.341.512,65**

Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel der fortgeführten Aktivitäten

- 10.832.362,16

- 4.147.364,52

Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel der nicht fortgeführten Aktivitäten

0,00

- 3.396.617,44

Zahlungsmittel zum Ende der Periode gesamt

**6.916.396,72****21.797.530,69**

abzüglich der Zahlungsmittel aus nicht fortgeführten Aktivitäten

0,00

- 4.048.771,81

**Zahlungsmittel 31. Dezember aus fortgeführten Aktivitäten****6.916.396,72****17.748.758,88**

**KONZERNANHANG**

**ZUM 31. DEZEMBER 2009**

**FRANCONOFURT AG**

**FRANKFURT AM MAIN**



## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Informationen zur Firma .....                                                                 | 1  |
| I.    Firma und Sitz.....                                                                     | 1  |
| II.   Gegenstand des Unternehmens.....                                                        | 1  |
| Einleitung .....                                                                              | 3  |
| 1)  Vorbemerkungen.....                                                                       | 3  |
| 2)  Grundlagen.....                                                                           | 3  |
| 3)  Konsolidierung .....                                                                      | 6  |
| a)  Konsolidierungsgrundsätze .....                                                           | 6  |
| b)  Konsolidierungskreis .....                                                                | 7  |
| c)  Zu- und Abgänge von Unternehmensteilen und sonstiger<br>Vermögenswerte und Schulden ..... | 8  |
| d)  Vereinbarungen über Beherrschungs- und Gewinnabführungen .....                            | 8  |
| e)  Namensänderungen .....                                                                    | 8  |
| 4)  Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....                                               | 9  |
| a)  Ertrags- und Aufwandsrealisierung .....                                                   | 9  |
| b)  Immaterielle Vermögenswerte .....                                                         | 9  |
| c)  Sachanlagen.....                                                                          | 10 |
| d)  Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....                                           | 11 |
| e)  Tatsächliche Steuern.....                                                                 | 12 |
| f)  Latente Steuern.....                                                                      | 12 |
| g)  Vorräte .....                                                                             | 13 |
| h)  Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte .....                                            | 14 |
| i)  Forderungen und sonstige Vermögenswerte .....                                             | 14 |
| j)  Zahlungsmittel .....                                                                      | 14 |
| k)  Fremdkapitalkosten .....                                                                  | 14 |
| l)  Abgegrenzte Schulden.....                                                                 | 14 |
| m)  Verbindlichkeiten.....                                                                    | 15 |
| n)  Finanzinstrumente .....                                                                   | 15 |
| o)  Derivative Finanzinstrumente und Hedging .....                                            | 18 |
| 5)  Kapitalmanagement.....                                                                    | 21 |
| 6)  Ermessensentscheidungen und Schätzungen .....                                             | 22 |
| 7)  Segmentberichterstattung.....                                                             | 24 |
| Erläuterungen zur Bilanz.....                                                                 | 30 |
| I.    Langfristige Vermögenswerte .....                                                       | 30 |
| (1)  Immaterielle Vermögenswerte .....                                                        | 30 |
| (2)  Sachanlagen.....                                                                         | 30 |
| (3)  Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.....                                          | 31 |
| (4)  Geleistete Anzahlungen.....                                                              | 32 |
| (5)  Sonstige langfristige Forderungen .....                                                  | 33 |
| II.   Kurzfristige Vermögenswerte .....                                                       | 33 |
| (6)  Vorräte .....                                                                            | 33 |
| (7)  Forderungen aus Lieferungen und Leistungen .....                                         | 34 |
| (8)  Steuerforderungen.....                                                                   | 34 |
| (9)  Sonstige kurzfristige Forderungen .....                                                  | 34 |
| (10) Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte .....                                            | 35 |

|       |                                                                                                                               |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| (11)  | Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte .....                                                                   | 35 |
| (12)  | Zahlungsmittel .....                                                                                                          | 35 |
| (13)  | Zusammenfassung der kurzfristigen Vermögenswerte .....                                                                        | 36 |
| III.  | Eigenkapital und Schulden .....                                                                                               | 37 |
| (14)  | Eigenkapital .....                                                                                                            | 37 |
| 1.    | Gezeichnetes Kapital .....                                                                                                    | 37 |
| 2.    | Kapitalrücklage .....                                                                                                         | 37 |
| 3.    | Cashflow Hedge Rücklage .....                                                                                                 | 37 |
| 4.    | Rücklage für eigene Anteile .....                                                                                             | 37 |
| 5.    | Sonstige Rücklagen .....                                                                                                      | 38 |
| 6.    | Genehmigtes Kapital .....                                                                                                     | 38 |
|       | Erwerb eigener Aktien .....                                                                                                   | 39 |
| (15)  | Langfristige verzinsliche Schulden .....                                                                                      | 44 |
| (16)  | Latente Steuerschulden .....                                                                                                  | 45 |
| (17)  | Sonstige langfristige Verbindlichkeiten .....                                                                                 | 46 |
| (18)  | Abgegrenzte Schulden .....                                                                                                    | 47 |
| (19)  | Kurzfristige verzinsliche Schulden .....                                                                                      | 47 |
| (20)  | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen .....                                                                        | 48 |
| (21)  | Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten .....                                                                                 | 48 |
| (22)  | Übersicht des kurz- und langfristigen Fremdkapitals .....                                                                     | 49 |
|       | Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....                                                                           | 50 |
| (23)  | Verwaltungsaufwendungen .....                                                                                                 | 50 |
| (24)  | Vertriebsaufwendungen .....                                                                                                   | 50 |
| (25)  | Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen .....                                                               | 50 |
| (26)  | Finanzergebnis .....                                                                                                          | 51 |
| (27)  | Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern .....                                                                      | 51 |
| (28)  | Ergebnis je Aktie (EPS) .....                                                                                                 | 51 |
|       | Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen .....                                                                          | 52 |
|       | Allgemeine Angaben .....                                                                                                      | 60 |
| I.    | Satzung .....                                                                                                                 | 60 |
| II.   | Mitarbeiter .....                                                                                                             | 60 |
| III.  | Vorstand .....                                                                                                                | 60 |
| IV.   | Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands .....                                                                           | 62 |
| V.    | Aufsichtsrat .....                                                                                                            | 62 |
| VI.   | Bezüge des Aufsichtsrats .....                                                                                                | 62 |
| VII.  | Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in<br>anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien ..... | 62 |
| VIII. | Abschlussprüfer .....                                                                                                         | 63 |
| IX.   | Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften .....                                                                   | 64 |
| X.    | Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle und außerbilanziell<br>Verpflichtungen .....                                       | 65 |
| XI.   | Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle) .....                                                                    | 65 |
| XII.  | Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex .....                                                                      | 66 |
| XIII. | Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw.<br>Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21ff. WpHG .....               | 66 |

# Informationen zur Firma

## I. Firma und Sitz

Die Muttergesellschaft Franconofurt AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist unter HRB 51764 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Gesellschaft betreibt ihre Geschäfte seit dem Umzug von der Börsenstraße 2 in Frankfurt ab dem 01.07.2009 unter der Anschrift „Rossmarkt 11 in 60311 Frankfurt am Main“.

Die Aktien der Franconofurt AG wurden am 21.05.2005 erstmals in den Freiverkehr sowie in den Teilbereich des Open Markets mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard) einbezogen. Mit Wertpapierprospekt vom 27.11.2007 wurde die Zulassung (Segmentwechsel) des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft zum geregelten Markt sowie zum Teilbereich des geregelten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Am 27.11.2007 erfolgte der Beschluss über die Zulassung der 8.800.000 Stückaktien zum Börsenhandel und die mit Notierungsaufnahme der Aktie der Franconofurt AG im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Die Aktien tragen die Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) 637262 und die International Securities Identification Number (ISIN) DE000637262. Das Börsenkürzel lautet FFM.

## II. Gegenstand des Unternehmens

Gemäß § 2 der Satzung ist Gegenstand des Mutterunternehmens Franconofurt AG:

- (1) die Gründung, der Erwerb und die Beteiligung an anderen Unternehmen, insbesondere an solchen Unternehmen, deren Unternehmensgegenstand folgende Tätigkeitsbereiche umfasst:
  - a) die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume;
  - b) die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen;

- c) der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwaltung von Immobilien und sonstigen Kapitalanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung;
- d) die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte;
- e) die wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen und für fremde Rechnung.

Weiterhin ist Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Veräußerung sowie die Verwaltung von Immobilien- und sonstigen Kapitalanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

(2) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen.

# Einleitung

## 1) Vorbemerkungen

Die Franconofurt AG erstellt gemäß § 315a HGB diesen IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 und für das an diesem Tage endende Geschäftsjahr. Ergänzend zu den Regeln der IFRS (**International Financial Reporting Standards**), wie sie in der EU angewandt werden, hat die Gesellschaft auf freiwilliger Basis Empfehlungen der EPRA (**European Public Real Estate Association**), Stand November 2009, in diesem Abschluss umgesetzt. Die im Weiteren verwendeten Begriffe haben folgende Bedeutung: „Bilanzstichtag“ ist der 31.12.2009, „Berichtsperiode“ ist der Zeitraum vom 01.01.2009 bis 31.12.2009, „Vorjahr“ ist der 31.12.2008 bzw. 2008 und der Begriff „Vergleichsperiode“ umfasst den Zeitraum vom 01.01.2008 bis 31.12.2008.

## 2) Grundlagen

Dieser Konzernabschluss der Franconofurt AG ist nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) aufgestellt. Eine frühzeitige Anwendung von Standards, die zum Abschlussstichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, erfolgt nicht. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt.

Der Vorstand der Franconofurt AG hat den Konzernabschluss am 20.03.2010 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte auf Basis der historischen Anschaffungskosten, mit der Ausnahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und --soweit vorhanden-- durch die Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte sowie der zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam angesetzten finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten (inklusive derivative Finanzinstrumente). Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen. Des Weiteren macht die Anwendung der unternehmensweiten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Wertungen des Managements erforderlich. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen

oder höherer Komplexität oder Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind im Kapitel Ermessensentscheidungen und Schätzungen (Punkt 6) aufgeführt.

Seitdem Berichtsjahr werden Bankguthaben aus Mietkautionen nicht mehr in die Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalenz einbezogen. Entsprechend erfolgte eine Anpassung des Vorjahres.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden.

***Nachfolgende relevante Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die von der Europäischen Kommission übernommen worden sind, wurden von der Franconofurt AG 2009 angewandt:***

- Überarbeitete Fassung des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“
- Überarbeitete Fassung des IAS 23: „Fremdkapitalkosten“
- Änderung des IAS 32 und IAS 1: „Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen“
- Änderung des IAS 39 und IFRS 7 „Umgliederung finanzieller Vermögensgegenwerte - Zeitpunkt des Inkrafttretens und Übergangsvorschriften“
- Änderung des IFRS 1 und des IAS 27 „Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen“
- Änderung des IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“ und das IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
- IFRS 8 „Geschäftssegmente“

Folgender Standard und folgende Änderungen von Standards sowie folgende Interpretationen gelten ab dem Geschäftsjahr 2010 verbindlich:

- Änderung des IAS 27: „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“
- Änderung des IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellung – Einstufung von Bezugsrechten“
- Änderung des IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung: Geeignete Grundgeschäfte“

- Änderung des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“
- Überarbeitete Fassung des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“
- IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“
- IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“
- IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“
- IFRIC 17 „Sachdividenden an Eigentümer“
- IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“

Durch die neuen Regelungen erwarten wir aus heutiger Sicht keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

***Weiterhin wurden folgende Änderungen von Standards vom International Accounting Standards Board (IASB) sowie folgende Interpretationen vom International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) in englischer Sprache veröffentlicht und noch nicht von der EU anerkannt:***

- Änderung des IFRS 1 „Additional Exemptions for First-time Adopters“
- Änderung des IFRS 2 „Group Cash-settled Share-based Payment Transactions“
- IFRS 9 „Financial Instruments“
- Änderung des IFRS 14 „Prepayments of a Minimum Funding Requirement“
- IFRS 19 „Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments“
- IAS 24 „Related Party Disclosures“

Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwarten wir durch die neuen Regelungen aus heutiger Sicht nicht.

### **3) Konsolidierung**

#### ***a) Konsolidierungsgrundsätze***

In den Konzernabschluss des Franconofurt-Konzerns sind neben dem Mutterunternehmen Tochterunternehmen mittels Vollkonsolidierung einbezogen worden, da die Franconofurt AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften hat. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte zum Erwerbszeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Im Rahmen der Erwerbsmethode werden die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile mit dem anteiligen Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens auf den Konzern übergeht. Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird hinsichtlich seiner Werthaltigkeit mindestens einmal im Jahr überprüft und bei vorliegender Wertminderung außerplanmäßig auf den niedrigeren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen konsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse sind herausgerechnet. Die Abschlüsse der Franconofurt AG sowie der einbezogenen Tochterunternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

## b) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Franconofurt Gruppe umfasst folgende Gesellschaften:

| Gesellschaft                                                                                   | Sitz                     | Anteil am Grundkapital | IFRS Eigenkapital zum 31.12.2009 | IFRS Periodenergebnis 2009 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------|
|                                                                                                |                          |                        | Euro                             | Euro                       |
| <b>FranconoWest AG</b>                                                                         | <b>Düsseldorf</b>        | <b>92,24%</b>          | <b>28.107.204</b>                | <b>-379.643</b>            |
| <b><u>Tochtergesellschaften:</u></b>                                                           |                          |                        |                                  |                            |
| 1. FranconoInWest GmbH                                                                         | Düsseldorf               | 100,00%                | 1.250.328                        | -66.938                    |
| 2. FranconoInWest GmbH                                                                         | Düsseldorf               | 100,00%                | 1.286.485                        | 49.758                     |
| RheinAcquisition GmbH                                                                          | Düsseldorf               | 100,00%                | 20.790                           | 17.659                     |
| <b>FranconoAdvisory AG</b><br>vormals FranconoOst AG                                           | <b>Frankfurt am Main</b> | <b>100,00%</b>         | <b>3.459.738</b>                 | <b>-476.969</b>            |
| <b><u>Tochtergesellschaften:</u></b>                                                           |                          |                        |                                  |                            |
| Francono TopCo S.a.r.l.                                                                        | Luxemburg                | 100,00%                | 36.942                           | -690                       |
| Francono Fund SICAV                                                                            | Luxemburg                | 100,00%                | -12.058                          | -42.808                    |
| Francono S.a.r.l. 1                                                                            | Luxemburg                | 100,00%                | 10.292                           | -1.958                     |
| Francono S.a.r.l. 2                                                                            | Luxemburg                | 100,00%                | 10.490                           | -74                        |
| <b>FranconoResidence GmbH</b><br>vormals FranconoResidence AG                                  | <b>Frankfurt am Main</b> | <b>100,00%</b>         | <b>3.000.000</b>                 | <b>0</b>                   |
| <b>Francono SA</b>                                                                             | <b>Luxemburg</b>         | <b>100,00%</b>         | <b>-8.317</b>                    | <b>-26.578</b>             |
| <b>Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH</b><br>vormals Global Acquisition GmbH | <b>Frankfurt am Main</b> | <b>100,00%</b>         | <b>12.142</b>                    | <b>-26.332</b>             |
| <b>Franconofurt 2. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH</b><br>vormals Main Property GmbH      | <b>Frankfurt am Main</b> | <b>100,00%</b>         | <b>-475.784</b>                  | <b>-26.688</b>             |
| <b>Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH</b><br>vormals Global Property GmbH    | <b>Frankfurt am Main</b> | <b>100,00%</b>         | <b>-158.689</b>                  | <b>5.934</b>               |

**c) Zu- und Abgänge von Unternehmensteilen und sonstiger Vermögenswerte und Schulden**

Mit Beschluss der Hauptversammlung der FranconoWest AG vom 20.05.2009 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um € 10.000.000,00 auf € 23.000.000,00 herabgesetzt. Hierzu hatte die FranconoWest AG mit Beschluss des Vorstands vom 02.07.2009 am 06.07.2009 ein öffentliches Angebot zum Kauf von 10.000.000 Stückaktien der Gesellschaft unter Federführung der Abwicklungsbank biw Bank für Investments und Wertpapiere AG, im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Angebotsphase lief vom 07.07.2009 bis zum 21.07.2009. Zum 23.07.2009 wurde der Kauf von 10.000.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) bekanntgegeben und die Satzungsänderung über ein neues Grundkapital von € 23.000.000,00 am 31.08.2009 ins Handelsregister eingetragen.

Die Beteiligung an der FranconoWest AG hat sich im Zuge der Kapitalmaßnahme und weiterer Aktienkäufe im Berichtsjahr von 91,15 % (30.079.880 Aktien) auf 92,24 % (21.213.638 Aktien) verändert.

**d) Vereinbarungen über Beherrschungs- und Gewinnabführungen**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15.05.2009 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Franconofurt AG als Organträger und der Francono Residence GmbH als Organgesellschaft zugestimmt. Die Eintragung in das Handelsregister ist am 26.11.2009 erfolgt.

**e) Namensänderungen**

Die GlobalAcquisition firmiert nunmehr unter Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH. Mit Handelsregistereintragung vom 04.02.2009 wurde die Änderung des Gesellschaftsvertrags vom 18.07.2008 §§ 1 (Firma) und 2 (Gegenstand) sowie die Verschmelzung gemäß Verschmelzungsvertrag vom 18.07.2008 mit der MainAcquisition GmbH eingetragen.

#### **4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der vorliegende geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage und der Ertragslage in der Berichtsperiode darzustellen.

##### **a) Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt. Erlöse aus der Vermietung sind realisiert, wenn die geschuldete Leistung erbracht wurde und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Mieteinnahmen werden in Höhe der Sollmieten (Kaltmiete) vermindert um Erlöschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. Die von Mietern erhaltenen Vorauszahlungen für umlagefähige Betriebskosten werden mit Zahlungseingang als sonstige Verbindlichkeiten bilanziert. Entsprechend werden in gleicher Höhe diese umlagefähigen Kosten in der Bilanzposition Vorräte als noch abzurechnende Leistungen aktiviert. Die in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung ausgewiesenen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten betreffen ausschließlich nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten.

Die von der Unternehmensgruppe im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit mit Mietern abgeschlossenen Mietverhältnisse stellen kein Leasingverhältnis i.S.v. IAS 17 dar, weil die Mietverträge regelmäßig nicht über einen fest vereinbarten Zeitraum, sondern für eine unbegrenzte Nutzungsdauer abgeschlossen werden. Die Mieter haben unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ein einseitiges Kündigungsrecht.

##### **b) Immaterielle Vermögenswerte**

Einzelne erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten der im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbenen immateriellen Vermögenswerte entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt.

Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Der Konzern weist ausschließlich immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer aus.

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen überprüft, sofern ein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode werden im Fall von immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswertes im Unternehmen entspricht. Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden linear über eine Nutzungsdauer von zwei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Sofern die Gründe für außerplanmäßige Wertminderung entfallen, erfolgt eine Wertaufholung.

### **c) Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 11 Jahren. Die laufende Instandhaltung wird als Periodenaufwand erfasst.

Sofern die Gründe für die außerplanmäßige Wertminderung entfallen, erfolgt eine Wertaufholung.

#### **d) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Der Ansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt zum in der notariellen Urkunde festgelegten Zeitpunkt der Übergabe, zu dem alle Rechte und Pflichten bzgl. des Kaufgegenstandes auf den Käufer übergehen (Übergang von Nutzen und Lasten). Voraussetzung für die Übergabe ist in der Regel die vollständige Kaufpreiszahlung, die ihrerseits an die kumulative Erfüllung bestimmter Fälligkeitsvoraussetzungen knüpft – Löschung etwaiger Grundschulden, Eintragung einer Eigentumsvormerkung ins Grundbuch sowie Vorlage einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bzw. eines entsprechenden Negativtestats der Gemeinde.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr der Entstehung erfasst.

Der Konzern hat den Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die von Jones Lang LaSalle durchgeführte Bewertung wird auf der Grundlage des Marktwertes, definiert durch die „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS), durchgeführt. Danach entspricht der Marktwert dem geschätzten Betrag, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei jede der Parteien unabhängig, wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Gewinne und Verluste aus dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr des Abgangs in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### **e) Tatsächliche Steuern**

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Umsatzsteuer auf Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswertes bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden gegebenenfalls mit dem darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

#### **f) Latente Steuern**

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerschulden wurden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, nicht genutzten Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Unterschiede, nicht genutzten Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in vollem Umfang an-

gesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn die Gesellschaft einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steueransprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

#### **g) Vorräte**

Unter den Vorräten werden Vermögenswerte - insbesondere Wohneinheiten gemäß IAS 2 - ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden. Die Bewertung der Vorräte erfolgt jeweils zum niedrigeren Betrag aus Anschaffungskosten oder dem am Bilanzstichtag realisierbaren Nettoveräußerungspreis. Der Nettoveräußerungswert stellt dabei den voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich der bis zum Verkauf noch anfallenden Kosten dar.

Unter den Vorräten werden ebenfalls Vermögenswerte - insbesondere aktivierte noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten - ausgewiesen, die im normalen Geschäftsgang mit den Mietern bis zur endgültigen Abrechnung in diesem Bilanzposten geführt werden. Gegenläufig zu diesem Bilanzposten sind die von den Mietern entrichteten Nebenkostenvorauszahlungen, die unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertminderungen.

#### ***h) Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte***

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Aktivitäten werden als zur Veräußerung bestimmt klassifiziert und gesondert in der Bilanz ausgewiesen. Die Vermögenswerte werden dann nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern mit dem niedrigeren Betrag aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Im Falle einer späteren Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten erfolgt eine entsprechende Wertaufholung bis zur Höhe des ursprünglichen Buchwerts.

#### ***i) Forderungen und sonstige Vermögenswerte***

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden bei der Ersterfassung mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertminderungen.

#### ***j) Zahlungsmittel***

Die Zahlungsmittel umfassen Kassenbestände, Bankguthaben sowie kurzfristig verfügbare verzinsliche Geldanlagen. Sie werden mit ihrem Nennwert erfasst.

#### ***k) Fremdkapitalkosten***

Fremdkapitalkosten werden, soweit sie gemäß IAS 23 nicht aktivierungspflichtig sind, in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Aktivierungen erfolgten in 2008 und 2009 nicht.

#### ***l) Abgegrenzte Schulden***

Die abgegrenzten Schulden berücksichtigen alle erkennbaren rechtlichen und faktischen Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber Dritten, deren Erfüllung wahrscheinlich ist und deren Höhe zuverlässig eingeschätzt werden kann. Sie werden mit dem erwarteten Erfüllungsbetrag angesetzt.

### **m) Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Nennwert beziehungsweise mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

### **n) Finanzinstrumente**

Ein **Finanzinstrument** ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswertes und bei einem anderen Unternehmen zur Entstehung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments führt.

**Finanzielle Vermögenswerte** im Sinne von IAS 32 werden in Abhängigkeit des Einzelfalls entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen oder als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert. Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solche, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswertes zuzurechnen sind. Die finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie zu Handelszwecken gehaltene derivative finanzielle Vermögenswerte.

Bei den finanziellen Vermögenswerten hat die Franconofurt AG von der Anwendung des Wahlrechts, diese bei ihrer erstmaligen bilanziellen Erfassung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss“) zu designieren, keinen Gebrauch gemacht.

**Finanzielle Verbindlichkeiten** begründen regelmäßig einen Rückgabeanspruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen und derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Transaktionskosten werden bei allen finanziellen Verbindlichkeiten, die

in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, ebenfalls angesetzt.

Bei den finanziellen Verbindlichkeiten hat die Franconofurt AG von der Anwendung des Wahlrechts, diese bei ihrer erstmaligen bilanziellen Erfassung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Verbindlichkeiten („Financial Liabilities at Fair Value Through Profit or Loss“) zu designieren, keinen Gebrauch gemacht.

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt entsprechend der Kategorie, der sie zugeordnet sind:

***Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte*** werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Darunter fallen ausschließlich derivative Finanzinstrumente, die nicht in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden sind und damit zwingend als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert werden müssen. Der Ausweis erfolgt unter den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten. Ein aus der Folgebewertung resultierender Gewinn oder Verlust wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

***Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie Darlehen und Forderungen*** werden nach erstmaligem Ansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten abzgl. der Wertminderungen angesetzt. Wir verweisen auf die Ausführungen unter dem Punkt Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte.

***Finanzielle nicht derivative Vermögenswerte, bei denen beabsichtigt ist, diese bis zur Endfälligkeit zu halten***, werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zum Bilanzstichtag weist die Franconofurt AG keine bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte aus.

***Die Kategorie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte*** stellt in der Franconofurt AG die Residualgröße der finanziellen Vermögenswerte dar, die in keiner der anderen Bewertungskategorie erfasst wurden. Im Wesentlichen werden hierunter sowohl verzinsliche Wertpapiere als auch Eigenkapitalinstrumente ausgewiesen. Zum Zeitpunkt des Zugangs sowie in der Folge erfolgt die Bewertung zum Fair Value. Unrealisierte Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in einer gesonderten Position des Eigenkapitals ausgewiesen. Erst mit Veräußerung des finanziellen Vermögenswertes werden die im Eigenkapital

erfassten kumulierten Gewinne und Verluste aus der Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Für Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Anteile mit den Anschaffungskosten gegebenenfalls abzüglich Wertminderungen bewertet.

**Ein Wertminderungsaufwand** wird erfasst, wenn der Buchwert eines finanziellen Vermögenswertes höher ist als der beizulegende Zeitwert. Eine Überprüfung, ob ein Wertminderungsbedarf besteht, wird zu jedem Bilanzstichtag vorgenommen. Substantielle Hinweise für eine Wertminderung liegen beispielsweise bei erheblichen finanziellen Schwierigkeiten des Schuldners, bei einer hohen Wahrscheinlichkeit eines Insolvenzverfahrens gegen den Schuldner, bei Vertragsbruch oder aber auch bei Wegfall eines aktiven Marktes für einen finanziellen Vermögenswert vor.

Für die Frage eines Impairments von finanziellen Vermögenswerten, die **der Kategorie Darlehen und Forderungen** zugeordnet werden und deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen wird, erfolgt eine Analyse der bestehenden Kreditverhältnisse.

Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten, die der **Kategorie zur Veräußerung verfügbar** zugeordnet sind, werden grundsätzlich solange im Eigenkapital erfasst, bis der finanzielle Vermögenswert ausgebucht wird. Eine Ausnahme von dieser Regelung ergibt sich bei einem Impairment: Verluste, die aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst wurden, sind bei Vorliegen eines objektiven Hinweises auf eine bestehende Wertminderung zu berücksichtigen. Eine Wertminderung für Eigenkapitalinstrumente der Kategorie zur Veräußerung verfügbar wird dann vorgenommen, wenn der beizulegende Zeitwert signifikant und dauerhaft unterhalb der ursprünglichen Anschaffungskosten liegt. Dauerhaftigkeit wird angenommen, wenn der Fair Value über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten unter den ursprünglichen Anschaffungskosten liegt.

**Zahlungsmittel** umfassen Sichteinlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. Die Bewertung der Zahlungsmittel erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gezeigt.

**Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte** werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Erhebliche finanzielle Schwierigkeiten eines Schuldners, eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass ein Kreditnehmer in Insolvenz oder in ein sonstiges Sanierungsverfahren geht, sowie ein Vertragsbruch wie z.B. ein Ausfall oder Verzug von Zins- und Tilgungszahlungen gelten als Indikatoren für das Vorhandensein einer Wertminderung. Auf Forderungen, deren Ausfall mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet wird, werden Einzelwertberichtigungen in angemessener Höhe gebildet. Das allgemeine Kreditrisiko wird durch Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand berücksichtigt, die grundsätzlich auf Erfahrungswerten der Vergangenheit beruhen.

Der Betrag der Wertminderung wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

**Finanzschulden** werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert und nach Abzug von im Voraus bezahlten Zinsen und Transaktionskosten, sofern diese nicht für separate Dienstleistungen angefallen sind, angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Darlehensverbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

#### **o) *Derivative Finanzinstrumente und Hedging***

Die Verantwortung für das konzernweite Durchführen von Sicherungsgeschäften der Franconofurt AG liegt beim Vorstand der Franconofurt AG. Derivative Finanzinstrumente werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen bei Vertragsabschluss beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum jeweiligen am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Die Methode zur

Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon abhängig, ob das derivative Finanzinstrument als Sicherungsinstrument designed wurde und, falls ja, von der Art des abgesicherten Postens. Die Franconofurt AG designiert derivative Finanzinstrumente entweder als (a) Sicherung des beizulegenden Zeitwerts eines bilanzierten Vermögenswerts, einer Verbindlichkeit, eines bilanzunwirksamen festen Anspruchs oder einer bilanzunwirksamen festen Verpflichtung (Fair Value Hedge) oder als (b) Sicherung gegen bestimmte mit einem bilanzierten Vermögenswert oder einer bilanzierten Verbindlichkeit oder einer erwarteten und mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden künftigen Transaktion verbundene Risiken schwankender Zahlungsströme (Cashflow Hedge).

Die Franconofurt AG dokumentiert bei Abschluss der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel seines Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie beim Abschluss von Sicherungsgeschäften. Für den Abschluss von Sicherungsgeschäften existiert eine konzerneinheitliche Sicherungsstrategie, auf die jedes Sicherungsgeschäft referenziert wird. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in der Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows der Grundgeschäfte hocheffektiv kompensieren. Zum Nachweis der Effektivität von Sicherungsbeziehungen wird quartalsweise eine retrospektive Effektivitätsmessung nach der Dollar Offset Methode durchgeführt.

Die beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen derivativen Finanzinstrumente, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, sind ebenso wie die Bewegungen der Rücklage für Cashflow Hedges im Anhang unter Kapitel „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“ dargestellt. Der volle beizulegende Zeitwert der als Sicherungsinstrumente designierten derivativen Finanzinstrumente wird als langfristiger Vermögenswert bzw. langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, sofern die Restlaufzeit des gesicherten Grundgeschäfts 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt und als kurzfristiger Vermögenswert bzw. Verbindlichkeit, sofern die Restlaufzeit kürzer ist.

#### **(a) Fair Value Hedge**

Die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, die zur Sicherung des beizulegenden Zeitwerts eines bilanzierten Vermögenswerts, einer Verbindlichkeit oder einer bilanzunwirksamen festen Verpflichtung designed wurden und als Fair Value

Hedge qualifizieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinsam mit den dem gesicherten Risiko zurechenbaren Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der gesicherten Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten erfasst.

### **(b) Cashflow Hedge**

Der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, die für eine Absicherung des Cashflow bestimmt sind und als Cashflow Hedge qualifizieren, wird im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil derartiger Wertänderungen wird dagegen grundsätzlich direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen/Aufwendungen - netto - erfasst, sofern der kumulierte Gewinn oder Verlust des Sicherungsgeschäfts den Fair Value der künftig erwarteten Zahlungsströme aus der mit hoher Wahrscheinlichkeit künftig eintretenden Transaktion übersteigt („Übersicherung“). Im umgekehrten Fall wird der kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsgeschäft im Eigenkapital erfasst („Untersicherung“). Eine erfolgswirksame Erfassung der Ineffektivität erfolgt im Falle einer Untersicherung nicht, da hier die zu sichernde Transaktion nicht erfasst wird.

Im Eigenkapital abgegrenzte Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht und als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Der Gewinn bzw. Verlust aus der effektiven Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinsswaps wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Finanzierungserträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen erfasst. Resultiert eine abgesicherte zukünftige Transaktion jedoch im Ansatz eines nicht-finanziellen Vermögenswerts oder einer nicht-finanziellen Verbindlichkeit, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Gewinne oder Verluste mit in die Erstbewertung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. der Verbindlichkeit einbezogen. Wenn ein Sicherungsgeschäft ausläuft, veräußert wird oder nicht mehr die Kriterien zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft erfüllt, verbleibt der bis dahin im Eigenkapital kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die ursprünglich gesicherte, zukünftige Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, werden die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne oder Verluste sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

## 5) Kapitalmanagement

Die Rahmenbedingungen für ein optimales Kapitalmanagement werden durch die strategische Ausrichtung des Franconofurt-Konzerns gesetzt. Primäres Ziel des Kapitalmanagements ist die Sicherstellung einer finanziellen Flexibilität, um die satzungsmäßigen Ziele sowie die nachhaltige Vermögenswertsteigerung des Unternehmensverbunds im Interesse von Aktionären, Kunden und Mitarbeitern zu erreichen. Hierbei stehen insbesondere die Sicherung der Liquidität für den Geschäftsbetrieb, Wahrung einer zur guten Bonitätseinstufung angemessenen Kapitalstruktur, Steigerung des Unternehmenswerts, Bedienung des Kapitaldienstes bzw. Schuldentilgungsfähigkeit, Schaffung einer soliden Kapitalbasis zur Finanzierung eines profitablen Wachstumskurses sowie die Gewährleistung von Dividendenzahlungen im Vordergrund.

Die Reduzierung der Kapitalkosten trägt hierzu ebenso bei wie die Optimierung der Kapitalstruktur und der Zahlungsmittelzu- und -abflüsse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit sowie ein effektives Risikomanagement. Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit den Kennzahlen Eigenkapitalquote und Verschuldungsgrad gemessen. Bestandteile dieser Kenngrößen sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital und das langfristig verzinsliche Fremdkapital. Die zuvor genannten Kennzahlen werden als wichtige Kenngrößen gegenüber Investoren, Analysten, Banken und Rating-Agenturen verwendet.

Die Eigenkapitalquote des Franconofurt AG-Konzerns entwickelte sich wie folgt:

|                         | 2008  | 2009  |
|-------------------------|-------|-------|
| Eigenkapital (Mio. EUR) | 72,0  | 65,9  |
| Bilanzsumme (Mio. EUR)  | 193,2 | 157,3 |
| Eigenkapitalquote (%)   | 37,3  | 41,8  |

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann durch den Konzern mittels Aufnahme von Fremdkapital, planmäßige Rückführung von Finanzschulden, Kapitalherabsetzungen bzw. Emissionen neuer Anteile, ggf. Anpassung von Dividenden, erfolgen. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur. Darüber hinaus unterliegt der Franconofurt-Konzern aufgrund von Kreditverträgen mit Banken handelsüblicher finanzieller Auflagen. Diese bestehen z.B. in bestimmten Zinsdeckungsgraden (interest cover ratio / DSCR-Vorgaben ) bzw. der Einhaltung der Kapitaldienstfähigkeit, die bei

Nichteinhaltung u.a. zu Hinterlegung von Sicherheiten zu veränderten Konditionen oder zur vorzeitigen Tilgung führen können.

Das Management der Franconofurt AG überprüft die Kennzahlen der Kapitalmanagementstrategie bei allen quartalsweise erstellten Abschlüssen. Zusätzlich werden diese Kennzahlen durch Covenant-Kontrollen der kreditgebenden Banken kontrolliert.

Die kurzfristige Liquiditätssteuerung für den Konzern erfolgt mit einem Planungshorizont von 12 Monaten. Darüber hinaus sind Instrumente im Einsatz, die Prognosen über den Liquiditätsbedarf über einen mittel- und langfristigen Zeitraum zulassen.

Die Franconofurt AG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird laufend überwacht. Im Jahr 2009 wurden die Anforderungen eingehalten. Die Kapitalmanagementstrategie des Franconofurt-Konzerns hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

## **6) Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

### **Ermessensentscheidungen**

Bei der Erstellung des Konzernjahresabschlusses muss der Vorstand Ermessensentscheidungen treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese als Vorratsvermögen oder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu bilanzieren sind.
- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.

## Schätzungen und Beurteilungen

Bei der Erstellung des Konzernjahresabschlusses muss der Vorstand Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem:

- auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die gemäß IAS 40.33 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ergeben sich Ermessensspielräume im Rahmen der Schätzung wesentlicher Ausgangsgrößen (wie Diskontierungszinssatz, Marktmieten und Leerstandsquoten) für die Wertermittlung. Hierzu verweisen wir auf unsere ausführliche Darstellung im Konzernabschluss unter Punkt 4. d). Zur Wertermittlung für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat die Gesellschaft den externen Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt.
- auf die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen. Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zu Grunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bei der Schätzung von Cashflows die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses herrschenden Umstände ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zu Grunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende und außerhalb des Einflussbereichs des Managements liegende Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die tatsächlichen Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen. Wenn die tatsächliche Entwicklung von den erwarteten abweicht, werden die Prämissen und, soweit erforderlich, die Buchwerte der betreffenden Vermögensgegenstände und Schulden entsprechend angepasst.
- auf die Bewertung von derivaten Finanzinstrumenten (SWAP), die zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt werden.
- auf die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern. Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die

tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.

Hinsichtlich der Darstellung der Buchwerte verweisen wir auf die Erläuterung zur Bilanz.

## **7) Segmentberichterstattung**

Bei der Segmentberichterstattung ergeben sich keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zu den Konzernbilanzierungs- und -bewertungsmethoden. Die Franconofurt Gruppe erstellt gemäß den Vorschriften des IFRS 8 (Vorjahr: IAS 14) zum 31.12.2009 die nachfolgende Segmentberichterstattung:

Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen leer.

**Segmentberichterstattung zum 31.12.2009 (01.01.2009 bis 31.12.2009)**

|                                                                                                                                    | Aufteiler-<br>geschäft | Immobilien-<br>bestands-<br>haltung | Services    | Beteiligungs-<br>geschäft | Summe                | Konsoli-<br>dierung | Summe                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                                                                                                                                    | Euro                   | Euro                                | Euro        | Euro                      | Euro                 | Euro                | Euro                 |
| Mieteinnahmen                                                                                                                      | 2.364.017,22           | 8.856.195,41                        | 0,00        | 0,00                      | 11.220.212,63        | 0,00                | 11.220.212,63        |
| Erlöse aus dem Verkauf zur<br>Veräußerung gehaltener<br>Immobilien                                                                 | 17.097.000,00          | 0,00                                | 0,00        | 0,00                      | 17.097.000,00        | 0,00                | 17.097.000,00        |
| Erlöse aus Dienstleistungen<br>und sonstige betriebliche<br>Erträge                                                                | 347.770,08             | 168.281,42                          | 0,00        | 0,00                      | 516.051,50           | 0,00                | 516.051,50           |
| Erträge aus Transaktionen<br>mit anderen Segmenten                                                                                 | 268.525,85             | 0,00                                | 0,00        | 0,00                      | 268.525,85           | -268.525,85         | 0,00                 |
| <b>Gesamterträge vor<br/>Neubewertung</b>                                                                                          | <b>20.077.313,15</b>   | <b>9.024.476,83</b>                 | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>               | <b>29.101.789,98</b> | <b>-268.525,85</b>  | <b>28.833.264,13</b> |
| Unrealisiertes Ergebnis aus<br>der Bewertung von als<br>Finanzinvestitionen<br>gehaltenen Immobilien zum<br>beizulegenden Zeitwert | 0,00                   | -196.850,34                         | 0,00        | 0,00                      | -196.850,34          | 0,00                | -196.850,34          |
| <b>Gesamterträge nach<br/>Neubewertung</b>                                                                                         | <b>20.077.313,15</b>   | <b>8.827.626,49</b>                 | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>               | <b>28.904.939,64</b> | <b>-268.525,85</b>  | <b>28.636.413,79</b> |
| <b>Segmentergebnis</b>                                                                                                             | <b>1.644.314,82</b>    | <b>3.105.326,40</b>                 | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>               | <b>4.749.641,22</b>  | <b>0,00</b>         | <b>4.749.641,22</b>  |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und<br/>Steuern</b>                                                                                         |                        |                                     |             |                           |                      |                     | <b>4.749.641,22</b>  |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                                                              |                        |                                     |             |                           |                      |                     | <b>-4.234.709,65</b> |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>                                                                                                        |                        |                                     |             |                           |                      |                     | <b>514.931,57</b>    |
| <b>Ertragsteuern</b>                                                                                                               |                        |                                     |             |                           |                      |                     | <b>-894.362,15</b>   |
| <b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>                                                                               |                        |                                     |             |                           |                      |                     | <b>-379.430,58</b>   |
| <b>Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern</b>                                                                          |                        |                                     |             |                           |                      |                     | <b>0,00</b>          |
| <b>Konzernergebnis</b>                                                                                                             |                        |                                     |             |                           |                      |                     | <b>-379.430,58</b>   |

**Segmentberichterstattung zum 31.12.2008 (01.01.2008 bis 31.12.2008)**

| Aufteiler-<br>geschäft | Immobilien-<br>bestands-<br>haltung | Services           | Beteiligungs-<br>geschäft | Summe                | Konsoli-<br>dierung | Summe                |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Euro                   | Euro                                | Euro               | Euro                      | Euro                 | Euro                | Euro                 |
| 1.616.924,79           | 7.132.933,38                        | 647.209,89         | 0,00                      | 9.397.068,06         | 0,00                | 9.397.068,06         |
| 16.499.600,00          | 0,00                                | 0,00               | 0,00                      | 16.499.600,00        | 0,00                | 16.499.600,00        |
| 661.211,03             | 117.223,54                          | 719,02             | 231.190,97                | 1.010.344,56         |                     | 1.010.344,56         |
| 581.198,42             | 0,00                                | 99.336,00          | 0,00                      | 680.534,42           | -680.534,42         | 0,00                 |
| <b>19.358.934,24</b>   | <b>7.250.156,92</b>                 | <b>747.264,91</b>  | <b>231.190,97</b>         | <b>27.587.547,04</b> | <b>-680.534,42</b>  | <b>26.907.012,62</b> |
| 0,00                   | 4.411.925,39                        | 0,00               | 0,00                      | 0,00                 | 11.237,00           | 4.423.162,39         |
| <b>19.358.934,24</b>   | <b>11.662.082,31</b>                | <b>747.264,91</b>  | <b>231.190,97</b>         | <b>27.587.547,04</b> | <b>-669.297,42</b>  | <b>31.330.175,01</b> |
| <b>42.315,71</b>       | <b>6.647.852,05</b>                 | <b>-448.488,92</b> | <b>-251.684,36</b>        | <b>5.989.994,48</b>  | <b>0,00</b>         | <b>5.989.994,48</b>  |

|               |
|---------------|
| 5.989.994,48  |
| -4.213.671,19 |
| 1.776.323,29  |
| -714.959,50   |
| 1.061.363,79  |
| 410.750,66    |
| 1.472.114,45  |

## Fortgeführte Aktivitäten des Konzerns

| Aufteiler-<br>geschäft | Immobilien-<br>bestands-<br>haltung | Services | Beteiligungs-<br>geschäft | Summe | Konsolidierung | Gesamt |
|------------------------|-------------------------------------|----------|---------------------------|-------|----------------|--------|
| Euro                   | Euro                                | Euro     | Euro                      | Euro  | Euro           | Euro   |

### Vermögenswerte und Schulden

|                                                |                      |                       |             |                      |                       |                       |                       |
|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Segmentvermögen</b>                         | <b>37.273.161,05</b> | <b>117.521.535,57</b> | <b>0,00</b> | <b>31.672.242,34</b> | <b>186.466.938,96</b> | <b>-31.662.292,34</b> | <b>154.804.646,62</b> |
| nicht zuordenbare Vermögenswerte               |                      |                       |             |                      |                       |                       | 1.321.544,36          |
| Zur Veräußerung bestimmte Vermögensgegenstände |                      |                       |             |                      |                       |                       | 1.650.000,00          |
| <b>Bilanzsumme</b>                             |                      |                       |             |                      |                       |                       | <b>157.776.190,98</b> |
| <b>Segmentsschulden</b>                        | <b>8.913.210,25</b>  | <b>75.952.537,10</b>  | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>          | <b>84.865.747,35</b>  | <b>0,00</b>           | <b>84.865.747,35</b>  |
| nicht zuordenbare Schulden                     |                      |                       |             |                      |                       |                       | 7.060.394,89          |
| Eigenkapital                                   |                      |                       |             |                      |                       |                       | 65.850.048,74         |
| Zur Veräußerung bestimmte Schulden             |                      |                       |             |                      |                       |                       | 0,00                  |
| <b>Bilanzsumme</b>                             |                      |                       |             |                      |                       |                       | <b>157.776.190,98</b> |

## Fortgeführte Aktivitäten des Konzerns 2009

| Aufteiler-<br>geschäft | Immobilien-<br>bestands-<br>haltung | Services | Beteiligungs-<br>geschäft | Summe | Konsolidierung | Gesamt |
|------------------------|-------------------------------------|----------|---------------------------|-------|----------------|--------|
| Euro                   | Euro                                | Euro     | Euro                      | Euro  | Euro           | Euro   |

### Sonstige Segmentinformationen

#### Investitionen ins Anlagevermögen

|                               |             |                     |             |                     |                     |                      |                     |
|-------------------------------|-------------|---------------------|-------------|---------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| - immaterielle Vermögenswerte | 0,00        | 874,65              | 0,00        | 0,00                | 874,65              | 0,00                 | 874,65              |
| - Sachanlagen                 | 0,00        | 1.024,45            | 0,00        | 0,00                | 1.024,45            | 0,00                 | 1.024,45            |
| - Immobilien                  | 0,00        | 1.370.296,93        | 0,00        | 0,00                | 1.370.296,93        | 0,00                 | 1.370.296,93        |
| - Finanzanlagen               |             | 0,00                | 0,00        | 3.108.859,38        | 3.108.859,38        | -3.108.859,38        | 0,00                |
|                               | <b>0,00</b> | <b>1.372.196,03</b> | <b>0,00</b> | <b>3.108.859,38</b> | <b>4.481.055,41</b> | <b>-3.108.859,38</b> | <b>1.372.196,03</b> |

#### Abschreibungen

|                               |                   |                  |             |             |                   |             |                   |
|-------------------------------|-------------------|------------------|-------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|
| - immaterielle Vermögenswerte | 218.978,97        | 1.521,50         | 0,00        | 0,00        | 220.500,47        | 0,00        | 220.500,47        |
| - Sachanlagen                 | 45.316,83         | 42.993,10        | 0,00        | 0,00        | 88.309,93         | 0,00        | 88.309,93         |
|                               | <b>264.295,80</b> | <b>44.514,60</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>308.810,40</b> | <b>0,00</b> | <b>308.810,40</b> |

### sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen / Erträge

Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

(EUR)

6.011,15

Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

(EUR)

- 202.861,49

## Vorjahr

| Aufteiler-<br>geschäft<br>Euro | Immobilien-<br>bestands-<br>haltung<br>Euro | Services<br>Euro | Beteiligungs-<br>geschäft | Summe<br>Euro  | Konsolidierung<br>Euro | Gesamt<br>Euro | Euro |
|--------------------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------|----------------|------------------------|----------------|------|
| 67.205.001,49                  | 120.622.910,49                              | 187.364,01       | 39.820.165,93             | 227.835.441,92 | -39.810.715,93         | 188.024.725,99 |      |
|                                |                                             |                  |                           |                |                        | 5.226.454,51   |      |
|                                |                                             |                  |                           |                |                        | 0,00           |      |
|                                |                                             |                  |                           |                |                        | 193.251.180,50 |      |
| 41.170.263,40                  | 73.462.462,42                               | 159.039,27       | 0,00                      | 114.791.765,04 | 0,00                   | 114.791.765,09 |      |
|                                |                                             |                  |                           |                |                        | 6.472.297,26   |      |
|                                |                                             |                  |                           |                |                        | 71.987.118,15  |      |
|                                |                                             |                  |                           |                |                        | 0,00           |      |
|                                |                                             |                  |                           |                |                        | 193.251.180,50 |      |

## Vorjahr

| Aufteiler-<br>geschäft<br>Euro | Immobilien-<br>bestands-<br>haltung<br>Euro | Services<br>Euro | Beteiligungs-<br>geschäft<br>Euro | Summe<br>Euro | Konsolidierung<br>Euro | Gesamt<br>Euro |
|--------------------------------|---------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------|----------------|
| 35.615,87                      | 0,00                                        | 0,00             | 0,00                              | 35.615,87     | 0,00                   | 35.615,87      |
| 0,00                           | 5.582,56                                    | 0,00             | 0,00                              | 5.582,56      | 0,00                   | 5.582,56       |
| 0,00                           | 39.048.193,79                               | 0,00             | 0,00                              | 39.048.193,79 | 0,00                   | 39.048.193,79  |
|                                | 0,00                                        | 0,00             | 5.156.880,00                      | 5.156.880,00  | -5.156.880,00          | 0,00           |
| 35.615,87                      | 39.053.776,35                               | 0,00             | 5.156.880,00                      | 44.246.272,22 | -5.156.880,00          | 39.089.392,22  |
| 219.475,04                     | 571,88                                      | 879,08           | 0,00                              | 220.926,00    | 0,00                   | 220.926,00     |
| 56.094,87                      | 33.919,43                                   | 21.204,71        | 0,00                              | 111.219,01    | 0,00                   | 111.219,01     |
| 275.569,91                     | 34.491,31                                   | 22.083,79        | 0,00                              | 332.145,01    | 0,00                   | 332.145,01     |

4.807.618,41

- 384.455,57

## Erläuterungen zur Bilanz

### I. Langfristige Vermögenswerte

#### (1) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen die SAP-Lizenzen und die mit der Installation verbundenen Implementierungskosten. Die Entwicklung des immateriellen Anlagevermögens im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

|                                | <i>Anschaffungs-<br/>kosten</i> | <i>Abschreibung</i> | <i>Netto -<br/>buchwert</i> |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|
|                                | Euro                            | Euro                | Euro                        |
| <b><u>Stand 01.01.2008</u></b> | 1.206.842,43                    | 161.630,97          | <b>1.045.211,46</b>         |
| Zugänge                        | 35.615,87                       | 220.926,08          |                             |
| Abgänge                        | 113.050,00                      | 0,00                |                             |
| <b><u>Stand 01.01.2009</u></b> | 1.129.408,30                    | 382.557,05          | <b>746.851,25</b>           |
| Zugänge                        | 874,65                          | 220.500,47          |                             |
| Abgänge                        | 2.638,62                        | 2.637,62            |                             |
| <b><u>Stand 31.12.2009</u></b> | 1.127.644,33                    | 600.419,90          | <b>527.224,43</b>           |

#### (2) Sachanlagen

In den Sachanlagen werden Geschäftsausstattungen bilanziert. Die Entwicklung des Sachanlagevermögens im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

|                                | <i>Anschaffungs-<br/>kosten</i> | <i>Abschreibung</i> | <i>Netto -<br/>buchwert</i> |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|
|                                | Euro                            | Euro                | Euro                        |
| <b><u>Stand 01.01.2008</u></b> | 867.005,73                      | 306.992,24          | <b>560.013,49</b>           |
| Zugänge                        | 5.582,56                        | 111.219,01          |                             |
| Abgänge                        | 43,28                           | 0,00                |                             |
| Umgliederung                   | - 6.901,50                      | - 5.835,97          |                             |
| <b><u>Stand 01.01.2009</u></b> | 865.643,51                      | 412.375,28          | <b>453.268,23</b>           |
| Zugänge                        | 1.024,45                        | 88.309,93           |                             |
| Abgänge                        | 358.715,87                      | 227.162,10          |                             |
| <b><u>Stand 31.12.2009</u></b> | 507.952,09                      | 273.523,11          | <b>234.428,98</b>           |

### (3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

|                                | <i>Anschaffungs-<br/>kosten</i> | <i>Wertveränderung</i> | <i>beizulegender<br/>Zeitwert</i> |
|--------------------------------|---------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
|                                | Euro                            | Euro                   | Euro                              |
| <b><u>Stand 01.01.2008</u></b> | 52.854.155,48                   | 8.331.844,52           | <b>61.186.000,00</b>              |
| Zugänge                        | 39.048.193,79                   | 4.423.162,84           |                                   |
| Abgänge                        | 2.344.959,85                    | 368.040,15             |                                   |
| <b><u>Stand 01.01.2009</u></b> | 89.557.389,42                   | 12.386.967,21          | <b>101.944.356,63</b>             |
| Zugänge                        | 1.370.296,93                    | - 29.850,34            |                                   |
| Abgänge                        | 1.394.669,88                    | 422.330,12             |                                   |
| <b><u>Stand 31.12.2009</u></b> | 89.533.016,47                   | 11.934.786,75          | <b>101.467.803,22</b>             |

Der Abgang in Höhe von € 1.817.000,00 der Immobilie Heerstrasse 72, Düsseldorf, die mit notariellem Vertrag vom 28.12.2009 veräußert wurde, wird erst im nächsten Jahr auf den Erwerb übergehen. Es erfolgte somit eine Umgliederung in zu Veräußerung gehaltene kurzfristige Vermögenswerte in Höhe von € 1.650.000,00. Die Differenz in Höhe von € 167.000,00 wurde ergebniswirksam unter unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam nach Marktwerten (beizulegender Zeitwert) jeweils im Quartal des Zugangs bewertet. Die Ermittlung der Marktwerte erfolgte jeweils durch den Sachverständigen Jones Lang LaSalle. Zum Jahresende erfolgt durch die Gesellschaft die Überprüfung der Marktwerte. Der zuvor genannte Sachverständige hat zum Stichtag über eine repräsentative Anzahl von Immobilien den bilanzierten Wert überprüft. Bei den im Berichtsjahr bei der FranconoWest AG durchgeführten 15 Bewertungen hat sich eine Gesamtabweichung von -0,13% ergeben, sodass die Gesellschaft die bisherigen Wertansätze des Gesamtportfolios unverändert beigehalten hat.

Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt im Bewertungsmodell auf Basis des Discounted Cashflow-Verfahrens und ausgehend von den jeweiligen Objektmieten sowie externen Marktdaten. Im Bewertungsverfahren erfolgen Anpassungen

sungen an die Marktmieten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen beziehungsweise wurden nachfolgende Annahmen der Bewertung zu Grunde gelegt:

| Bewertungszeitpunkt      | 2009                  |                       | 2008                  |                       |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | von                   | bis                   | von                   | bis                   |
| Marktmieten              | € 4,40/m <sup>2</sup> | € 8,20/m <sup>2</sup> | € 3,80/m <sup>2</sup> | € 8,20/m <sup>2</sup> |
| IST Mieten               | € 4,28/m <sup>2</sup> | € 7,64/m <sup>2</sup> | € 3,24/m <sup>2</sup> | € 8,42/m <sup>2</sup> |
| Leerstandsquoten         | 0,0%                  | 21,8%                 | 0,0%                  | 55,5%                 |
| Wiedervermietungszeit    | 0 Monate              | 3 Monate              | 0 Monate              | 3 Monate              |
| Instandhaltungskosten    | € 5,00/m <sup>2</sup> | € 9,00/m <sup>2</sup> | € 5,00/m <sup>2</sup> | € 9,00/m <sup>2</sup> |
| Diskontierungsfaktoren   | 5,2%                  | 6,7%                  | 5,4%                  | 7,9%                  |
| Kapitalisierungsfaktoren | 4,6%                  | 6,1%                  | 5,4%                  | 7,7%                  |

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Abschlusses zum 31.12.2009 wird ein unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € -196.850,34 (Vorjahr: € 4.423.162,84) ausgewiesen, die auf die Tochtergesellschaften FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG entfallen.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum Mieterlöse in Höhe von € 8.856.195,41 (Vorjahr: € 7.132.933,38) erzielt. Dem stehen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten von € 3.157.955,65 (Vorjahr: € 2.563.724,56) gegenüber.

Die Gesellschaft unterliegt keinen Beschränkungen bei Veräußerbarkeit der unter als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

#### (4) Geleistete Anzahlungen

Die im Vorjahr geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 831.845,07 (Berichtsjahr: € 0,00) betrafen Kaufpreisanzahlungen sowie Erwerbsnebenkosten für notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, die künftig unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien auszuweisen wären, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst nach dem Bilanzstichtag erfolgt. Einen Teil der im

Vorjahr geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 302.246,32 wurde wegen Rückabwicklung der geschlossenen Kaufverträge als kurzfristige sonstige Forderungen umgegliedert.

## (5) Sonstige langfristige Forderungen

Die sonstigen langfristigen Forderungen enthalten die Gewährung von verzinslichen Darlehen.

## II. Kurzfristige Vermögenswerte

### (6) Vorräte

In dem Posten Vorräte werden neben Immobilien in Höhe von € 36.693.105,45 (Vorjahr: € 34.681.583,45), die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt sind, abgegrenzte noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von € 4.071.987,64 (Vorjahr: € 2.093.463,25) ausgewiesen. Der auf die bilanzierten noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten entfallende Betrag ist reduziert um die vorgenommenen Wertberichtigungen für den erwarteten Forderungsverlust zum Zeitpunkt der Erstellung von Nebenkostenabrechnungen.

| In TEUR                                    | Wertberichtigungen |            |
|--------------------------------------------|--------------------|------------|
|                                            | 2009               | 2008       |
| <b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b> | 787                | 44         |
| Inanspruchnahme                            | 252                | 0          |
| Auflösung                                  | 214                | 0          |
| Zuführung                                  | 271                | 743        |
| <b>Stand zum Ende des Geschäftsjahres</b>  | <b>592</b>         | <b>787</b> |

Der Bilanzposten enthält geleistete Anzahlungen in Höhe von € 1.184.416,18 (Vorjahr: € 1.967.873,69) auf Vorratsimmobilien, bei denen Nutzen und Lasten am Bilanzstichtag noch nicht übergegangen waren.

Im Vorjahr wurden aufgrund erwarteter geringerer Veräußerungspreise Wertberichtigungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von € 450.323,64 vorgenommen.

**(7) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Mietforderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

| TEUR                                       | Wertberichtigungen |            |
|--------------------------------------------|--------------------|------------|
|                                            | 2009               | 2008       |
| <b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b> | 447                | 106        |
| Inanspruchnahme                            | 146                | 0          |
| Auflösung                                  | 0                  | 0          |
| Zuführung                                  | 79                 | 341        |
| <b>Stand zum Ende des Geschäftsjahres</b>  | <b>380</b>         | <b>447</b> |

**(8) Steuerforderungen**

Die Steuerforderungen resultieren aus Steuervorauszahlungen der Jahre 2007 bis 2009 bzw. einbehaltener Zinsabschlagsteuer in Höhe von € 758.424,17 (Vorjahr: € 678.458,60).

**(9) Sonstige kurzfristige Forderungen**

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von € 3.018.215,97 (Vorjahr: € 4.051.840,52) betreffen im Wesentlichen ein an die Christian und Nadja Wolf GmbH gewährtes verzinsliches, besichertes Darlehen in Höhe von € 1.681.833,11 (Vorjahr: € 3.032.400,00). Das Darlehen wird mit 5,0 % verzinst. Des Weiteren erhielt die Gesellschaft Lesire AG ein verzinsliches und grundbuchmäßig abgesichertes Darlehen in Höhe von € 400.000,00 (Vorjahr: € 0,00). Zur weiteren Erläuterung verweisen wir auf die Ausführungen unter den „Angaben zu nahestehenden Personen und Gesellschaften“.

Ebenfalls beinhalten die sonstigen kurzfristigen Forderungen ab dem Geschäftsjahr 2009 Bankguthaben aus vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von EUR 835.929,89 (Vorjahr: EUR 617.184,29), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Korrespondierend hierzu sind sonstige Verbindlichkeiten erfasst. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

**(10) Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte**

Im Vorjahr wurden unter diesem Posten kurzfristige Wertpapiere (Geldmarktfonds) zu Handelszwecken geführt. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten, die dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag entspricht.

**(11) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

Unter zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte wird die Immobilie Heerstraße 72, Düsseldorf, ausgewiesen.

**(12) Zahlungsmittel**

Unter Zahlungsmitteln in Höhe von € 6.916.396,72 (Vorjahr: € 17.748.758,88) werden Bankguthaben ausgewiesen. Im Gegensatz zum Vorjahr werden unter Zahlungsmittel keine vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen (€ 835.929,89) mehr ausgewiesen. Die Kautionen werden nunmehr unter sonstige kurzfristige Forderungen unter Punkt 9 ausgewiesen. Die entsprechenden Vorjahreswerte in Höhe von € 617.184,29 wurden angepasst.

**(13) Zusammenfassung der kurzfristigen Vermögenswerte**

Gemäß IFRS 7 stellen sich die bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen finanziellen Vermögenswerte wie folgt dar:

| in TEUR                              |              |                                           |                                                                 | Davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig |                          |                           |                   |
|--------------------------------------|--------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                      | Buchwert     | Davon zum Abschlussstichtag wertgemindert | Davon zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig | Weniger als 30 Tage                                                                         | Zwischen 31 und 90 Tagen | Zwischen 91 und 180 Tagen | Mehr als 181 Tage |
| <b>Zum 31.12.2009</b>                |              |                                           |                                                                 |                                                                                             |                          |                           |                   |
| Forderungen gegen Mieter             | 752          | 379                                       | 373                                                             | 112                                                                                         | 186                      | 75                        | 0                 |
| Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 236          | 0                                         | 236                                                             | 0                                                                                           | 236                      | 0                         | 0                 |
| <b>Forderungen</b>                   | <b>988</b>   | <b>379</b>                                | <b>609</b>                                                      | <b>112</b>                                                                                  | <b>422</b>               | <b>75</b>                 | <b>0</b>          |
| Steuerforderungen                    | 758          | 0                                         | 758                                                             | 0                                                                                           | 0                        | 758                       | 0                 |
| Wertpapiere                          | 0            | 0                                         | 0                                                               | 0                                                                                           | 0                        | 0                         | 0                 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte  | 3.018        | 0                                         | 3.018                                                           | 609                                                                                         | 2.004                    | 406                       | 0                 |
| <b>Zum 31.12.2008</b>                |              |                                           |                                                                 |                                                                                             |                          |                           |                   |
| Forderungen gegen Mieter             | 1.173        | 447                                       | 727                                                             | 127                                                                                         | 600                      | 0                         | 0                 |
| Forderungen aus Grundstücksverkäufen | 714          | 0                                         | 714                                                             | 0                                                                                           | 0                        | 714                       | 0                 |
| <b>Forderungen</b>                   | <b>1.887</b> | <b>447</b>                                | <b>1.441</b>                                                    | <b>127</b>                                                                                  | <b>600</b>               | <b>714</b>                | <b>0</b>          |
| Steuerforderungen                    | 678          | 0                                         | 678                                                             | 0                                                                                           | 0                        | 678                       | 0                 |
| Wertpapiere                          | 25.008       | 0                                         | 25.008                                                          | 25.008                                                                                      | 0                        | 0                         | 0                 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte  | 3.435        | 0                                         | 3.435                                                           | 0                                                                                           | 0                        | 3.435                     | 0                 |

Es bestehen keine Anzeichen, dass die finanziellen Vermögenswerte, die weder wertgemindert noch überfällig sind, von geringer Kreditqualität sind.

### III. Eigenkapital und Schulden

#### (14) Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

##### *1. Gezeichnetes Kapital*

Die Gesellschaft hatte wie im Vorjahr ein Grundkapital von € 8.800.000,00. Das Grundkapital ist eingeteilt in 8.800.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

##### *2. Kapitalrücklage*

Die Erlöse aus der Ausgabe neuer Aktien in 2006 und 2007 wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, unter Abzug der mit der Ausgabe verbundenen Kosten in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2009 Kapitalrücklagen in Höhe von € 49.470.255,62 (Vorjahr: € 49.470.255,62) aus.

##### *3. Cashflow Hedge Rücklage*

In dieser Rücklage wird der Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument zur Absicherung des Cashflows erfasst, der als effektive Absicherung ermittelt wird.

##### *4. Rücklage für eigene Anteile*

Unter eigene Anteile weist die Gesellschaft den Bestand an 672.123 (Vorjahr: 139.569) eigenen Aktien zu einem Wert von € 2.074.145,28 (Vorjahr: € 461.821,46) aus. Die eigenen Anteile entsprechen einem Anteil von 7,64 % (Vorjahr: 1,59 %) am Grundkapital der Gesellschaft. Die Aktien wurden in dem Zeitraum vom 23.10.2008 bis 31.12.2009 zu ei-

nem durchschnittlichen Aktienpreis von € 3,09 (Rückkaufpreis zwischen € 2,68 und € 3,89 je Aktie) erworben.

## *5. Sonstige Rücklagen*

In der Berichtsperiode veränderten sich die sonstigen Rücklagen insbesondere um den den Anteilseignern des Mutterunternehmens zustehenden Jahresverlust der Berichtsperiode in Höhe von € - 349.981,78 (Vergleichsperiode Jahresüberschuss in Höhe von € 1.254.065,23) sowie durch die mit Hauptversammlungsbeschluss vom 15.05.2009 beschlossene Dividende über € 0,25 (Vorjahr: € 0,75) je dividendenberechtigter Stückaktie (Anzahl der Aktien für 2008: 8.403.776; für das Jahr 2007: 6.600.000).

Weiterhin wurden Minderheitenanteile an der FranconoWest AG erworben. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende neue Unterschiedsbetrag von € 601.873,78 (Vorjahr: € 408.562,70) wurde erfolgsneutral ohne Aufdeckung stiller Reserven und Lasten mit den sonstigen Rücklagen verrechnet.

## *6. Genehmigtes Kapital*

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 04.05.2007, der am 20.06.2007 in das Handelsregister eingetragen wurde, ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmalig bis zum 01.05.2012 um bis zu insgesamt EUR 4.400.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird,

insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und zwar weder im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,

- bei Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen.

Der Vorstand ist ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital festzulegen.

Die neuen Aktien können von durch den Vorstand zu bestimmenden Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, diese den Aktionären anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Es besteht zurzeit kein bedingtes Kapital.

### **Erwerb eigener Aktien**

Da die von der Hauptversammlung am 05.06.2008 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Anteile im Dezember 2009 auslief, wurde die Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15.05.2009 erneut zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG und zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts wie folgt ermächtigt:

## **Erwerbsermächtigung**

Die Gesellschaft wird bis zum 14.11.2010 ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben, um:

- Aktien der Gesellschaft im Rahmen des Zusammenschlusses mit Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbes von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen zu verwenden oder
- Aktien der Gesellschaft an Mitarbeiter der Gesellschaft oder ihrer Konzerngesellschaften zum Erwerb anzubieten oder zu übertragen oder
- sie zu einem Preis zu veräußern, der den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet, oder
- sie einzuziehen.

Die von der Hauptversammlung am 05.06.2008 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien endet mit Beginn der Wirksamkeit dieser neuen Ermächtigung.

Dabei gilt, dass auf die durch diese Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt, oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen dürfen. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handelns in eigenen Aktien genutzt werden.

Die Erwerbsermächtigung kann ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals für einen oder mehrere Zwecke ausgeübt werden. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder durch Dritte für Rechnung der Gesellschaft oder für Rechnung von nach § 17 AktG abhängigen Konzernunternehmen der Gesellschaft durchgeführt werden.

## Arten des Erwerbs

Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands entweder über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

- a) Erfolgt der Erwerb der Aktien direkt über die Börse, darf der von der Gesellschaft bezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Handelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Börsenkurs der Aktie im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen Nachfolgesystems um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten.
- b) Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot bzw. eine öffentliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots, dürfen der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines öffentlichen Kaufangebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots erhebliche Abweichungen des maßgeblichen Kurses, kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall darf der angepasste Kaufpreis oder die angepasste Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten drei Börsenhandelstage vor der öffentlichen Ankündigung einer etwaigen Anpassung um nicht mehr als 10% über- oder unterschreiten. Das Kaufangebot bzw. die Aufforde-

rung zur Abgabe eines Angebots kann weitere Bedingungen vorsehen. Sofern das Kaufangebot überzeichnet ist bzw. falls bei einer Aufforderung zur Abgabe eines Angebots von mehreren gleichwertigen Angeboten nicht sämtliche angenommen werden, muss die Annahme nach Quoten erfolgen.

Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter bzw. angebotener Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden.

### **Verwendung der erworbenen Aktien**

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der Gesellschaft, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigungen erworben werden, zu allen gesetzlich zulässigen Zwecken zu verwenden, insbesondere zu folgenden:

- (1) Sie können die erworbenen Aktien unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) wieder über die Börse oder über ein Angebot an alle Aktionäre verkaufen.
- (2) Sie können die Aktien einziehen, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrages der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft einziehen. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden. Von der Ermächtigung zur Einziehung kann mehrfach Gebrauch gemacht werden.
- (3) Die Aktien können gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere können sie Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, angeboten oder gewährt werden. Gegebenenfalls kommt auch eine Einbringung der Beteiligung in verbundene Unternehmen der Gesellschaft in Betracht.

- (4) Sie können Personen, die in einem Arbeitsverhältnis zu der Gesellschaft oder der mit der Gesellschaft im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen stehen oder standen, zum Erwerb angeboten oder mit einer Sperrfrist von nicht weniger als einem Jahr zugesagt bzw. übertragen werden.
- (5) Der Vorstand wird ermächtigt, eine Veräußerung aufgrund der vorstehenden Ermächtigung der erworbenen Aktien in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre vorzunehmen. Hierbei dürfen jedoch die erworbenen Aktien gegen Barzahlung nur zu einem Preis veräußert werden, der den Eröffnungskurs von Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Der zusammengekommene, auf die Anzahl der unter dieser Ermächtigung veräußerten Aktien entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals zusammen mit dem anteiligen Betrag des Grundkapitals von neuen Aktien, die während der Laufzeit der Ermächtigung aufgrund von etwaigen Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden, darf insgesamt 10% des Grundkapitals der Gesellschaft nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.

### **Bezugsrechtsausschluss**

Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen, soweit die Aktien der Gesellschaft gemäß den vorstehenden Ermächtigungen nach „Verwendung der Aktien“ (3) bis (5) verwendet werden. Darüber hinaus kann der Vorstand im Falle der Veräußerung von Aktien der Gesellschaft im Rahmen eines Verkaufsangebots nach „Verwendung der Aktien“ lit.a) (1) an die Aktionäre der Gesellschaft das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausschließen.

### **Sonstiges**

Von den vorstehenden Ermächtigungen unter „Verwendung der Aktien“ kann einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam, ganz oder bezogen auf Teilvolumina der erworbenen Aktien Gebrauch gemacht werden.

## **(15) Langfristige verzinsliche Schulden**

Die langfristigen verzinslichen Schulden gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von € 71.741.606,95 (Vorjahr: € 69.168.674,75). Um das langfristige Zinsrisiko zu minimieren, hat der Konzern Sicherungsinstrumente in Form von Swaps abgeschlossen. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu dem Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“. Die Laufzeit variiert von einem Vertragsende zum 31.12.2013 und längstens bis zum 31.12.2018. Die Gesellschaft erhält hieraus den 3-Monats-EURIBOR und zahlt hierfür einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,89 % zusätzlich vereinbarter Bankenmarge von 90 Basispunkten. Zur Besicherung der Darlehen wurden Grundschulden in Höhe von € 71.741.606,95 (Vorjahr: € 69.168.674,75) bestellt bzw. Mietkonten verpfändet. Für Teilportfolien der FranconoWest AG in Höhe von T€ 14.075 (Vorjahr: T€ 11.685) erfolgt die Prolongation gemäß Zusatzvereinbarung in langfristige Darlehen nach dem Bilanzstichtag. Für die meisten Darlehen ist zudem auf Teilportfolioebene die Einhaltung von Kennzahlen (z.B. Kapitaldienstfähigkeit) vereinbart, die bei Nichteinhaltung u.a. zu veränderten Konditionen bzw. zur vorzeitigen Tilgung führen kann. Für ein Teilportfolio von nominal € 8.100.000,00 wurden die vereinbarten Kennzahlen auf Objektebene für drei Einzelobjekte nicht eingehalten. Hieraus haben sich für den Konzern weiter keine Konsequenzen ergeben. Entsprechend den vertraglichen Regelungen sind derzeit max. TEUR 12 als Sicherheit zu hinterlegen. Zu weiteren Ausführungen verweisen wir auf den Punkt Chancen- und Risikobericht im Lagebericht.

## (16) Latente Steuerschulden

Der effektive Steuersatz des Konzerns von rund 32 % ergibt sich aus der Gewerbesteuer von ca. 16,1 % bei einem Hebesatz in Frankfurt am Main von 460 % und der Körperschaftsteuer von 15,0 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von 5,5 %. Die effektiven Steuersätze der inländischen Tochtergesellschaften, mit denen bis auf die FranconoResidence GmbH keine steuerliche Organschaft besteht, variieren zwischen 31 % und 32 %.

Die im Geschäftsjahr errechneten Ertragsteuern des Franconofurt Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

|                            | <b>Berichtsjahr</b> | <b>Vorjahr</b> |
|----------------------------|---------------------|----------------|
|                            | TEUR                | TEUR           |
| Tatsächliche Ertragsteuern | - 73                | - 77           |
| Latente Steuern            | - 821               | - 638          |
| <b>Ertragsteuern</b>       | <b>-894</b>         | <b>-715</b>    |

Die zum Stichtag bilanzierten Steuern des Franconofurt Konzerns ergeben sich aus den folgenden Sachverhalten:

|                                        | <b>Berichtsjahr</b> | <b>Vorjahr</b> |
|----------------------------------------|---------------------|----------------|
|                                        | TEUR                | TEUR           |
| steuerliche Verlustvorträge            | 1.284               | 1.847          |
| Finanzderivate                         | 1.481               | 1.388          |
| Bewertung von Immobilien zu Zeitwerten | - 3.983             | - 3.735        |
| <b>Saldo latente Steuerschulden</b>    | <b>- 1.219</b>      | <b>- 500</b>   |
| <b>Ausweis Konzernbilanz</b>           |                     |                |
| latente Steueransprüche                | 563                 | 1.478          |
| latente Steuerschulden                 | 1.782               | 1.978          |

Die bis zum 31.12.2009 entstandenen latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge bei Servicegesellschaften und FranconoAdvisory AG wurden nicht angesetzt (EUR 2,1 Mio, Vorjahr: EUR 0,6 Mio).

Im Eigenkapital sind innerhalb der Cashflow Hedge Rücklage aktive latente Steuern von € 1.388.462,00 (Vorjahr: € 1.151.710,17) erfasst.

Überleitung vom erwarteten (theoretischen) Steueraufwand zum effektiven (tatsächlichen) Steueraufwand:

|                                               | <b>Berichtsjahr</b> | <b>Vorjahr</b> |
|-----------------------------------------------|---------------------|----------------|
|                                               | TEUR                | TEUR           |
| Ergebnis vor Steuern                          | 515                 | 1.776          |
| Effektiver Steuersatz                         | 32%                 | 32%            |
| Erwarteter Steueraufwand / -ertrag            | 165                 | 568            |
| Besteuerungsunterschied Konzerngesellschaften | - 26                | - 37           |
| Steuerfreie Veräußerungserträge               | 0                   | - 57           |
| Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen            | 313                 | 0              |
| Nicht aktivierte Verlustvorträge              | 409                 | 233            |
| Übrige                                        | 33                  | 8              |
| <b>Effektiver Steueraufwand</b>               | <b>894</b>          | <b>715</b>     |

#### (17) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

In den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 5.259.073,76 (Vorjahr: € 4.450.364,53) werden 14 abgeschlossene Zinsswaps ausgewiesen, die negative Marktwerte aufweisen. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu dem Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“.

## (18) Abgegrenzte Schulden

Die Entwicklung der abgegrenzten Schulden im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

|                                                         | Bestand<br>zum |              |           |            | Bestand<br>zum |
|---------------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------|------------|----------------|
| TEUR                                                    | 01.01.2009     | Verbrauch    | Auflösung | Zuführung  | 31.12.2009     |
| Rückstellungen für Personalkosten                       | 672            | 672          | 0         | 15         | 15             |
| Rückstellungen für ausstehende Rechnungen und Baukosten | 976            | 684          | 93        | 492        | 691            |
| Sonstige Rückstellungen                                 | 260            | 188          | 0         | 4          | 76             |
| <b>Gesamt</b>                                           | <b>1.908</b>   | <b>1.544</b> | <b>93</b> | <b>511</b> | <b>782</b>     |

## (19) Kurzfristige verzinsliche Schulden

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden in Höhe von € 8.035.150,68 (Vorjahr: € 39.492.760,22) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die zur Refinanzierung der im Vorratsvermögen ausgewiesenen und zum Verkauf bestimmten Immobilienbestände aufgenommen wurden. Zur Besicherung der Darlehen wurden überwiegend Grundschulden bestellt. Die Vertragslaufzeiten variieren und sind längstens bis zum 30.11.2015 verlängerbar. Diese Verträge können bei Verkauf der gesicherten Immobilienobjekte ohne Einhaltung einer Frist getilgt werden. Die Gesellschaft zahlt entweder variable Zinssätze zum 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Bankemarge von 1,5 % oder über Festzinssatz zwischen 1,98 % und 4,30 % p.a. Darüber hinaus sind als sonstige Sicherheiten auch teilweise Ansprüche aus Mietverträgen, aus zukünftigen Kaufverträgen für Grundstücke, Ansprüche aus Versicherungsverträgen und Kontenguthaben verpfändet worden.

**(20) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

**(21) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten sonstige Verbindlichkeiten, die eine Restlaufzeit kleiner als 12 Monate haben und vornehmlich erhaltene Kautionszahlungen und Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Mietnebenkostenabrechnungen betreffen.

**(22) Übersicht des kurz- und langfristigen Fremdkapitals**

Gemäß IFRS 7 stellen sich die bilanzierten Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wie folgt dar:

| in TEUR                                                                                |                | Undiskontierte vertragliche Zahlungsströme |                                |                                 |                               |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------|
|                                                                                        | Buchwert       | Weniger<br>30 Tage                         | Zwischen<br>30 und 90<br>Tagen | Zwischen<br>90 und 360<br>Tagen | Zwischen<br>1 und 5<br>Jahren | Mehr als<br>5 Jahre |
| <b>Zum 31.12.2009</b>                                                                  |                |                                            |                                |                                 |                               |                     |
| Finanzverbindlichkeiten                                                                | 85.036         | 1.658                                      | 753                            | 7.698                           | 14.964                        | 59.963              |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                       | 379            | 379                                        | 0                              | 0                               | 0                             | 0                   |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebskosten | 1.588          | 0                                          | 0                              | 1.588                           | 0                             | 0                   |
| Abgegrenzte Schulden                                                                   | 782            | 0                                          | 234                            | 548                             | 0                             | 0                   |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten                                                | 2.339          | 0                                          | 702                            | 1.637                           | 0                             | 0                   |
| <b>Summe</b>                                                                           | <b>90.124</b>  | <b>2.037</b>                               | <b>1.689</b>                   | <b>11.471</b>                   | <b>14.964</b>                 | <b>59.963</b>       |
| <i>Davon Derivate</i>                                                                  | 5.259          | 0                                          | 600                            | 1.473                           | 2.959                         | 227                 |
| <i>In einer Sicherungsbeziehung</i>                                                    | 55.519         | 0                                          | 187                            | 673                             | 3.261                         | 51.398              |
| <b>Zum 31.12.2008</b>                                                                  |                |                                            |                                |                                 |                               |                     |
| Finanzverbindlichkeiten                                                                | 108.661        | 25.278                                     | 13.631                         | 584                             | 16.342                        | 52.826              |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                       | 868            | 868                                        | 0                              | 0                               | 0                             | 0                   |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebskosten | 1.588          | 0                                          | 0                              | 1.588                           | 0                             | 0                   |
| Abgegrenzte Schulden                                                                   | 1.908          | 0                                          | 572                            | 1.336                           | 0                             | 0                   |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten                                                | 1.766          | 0                                          | 530                            | 1.236                           | 0                             | 0                   |
| <b>Summe</b>                                                                           | <b>114.791</b> | <b>26.146</b>                              | <b>14.733</b>                  | <b>4.744</b>                    | <b>16.342</b>                 | <b>52.826</b>       |
| <i>Davon Derivate</i>                                                                  | 4.450          | 0                                          | 199                            | 805                             | 2.967                         | 479                 |
| <i>In einer Sicherungsbeziehung</i>                                                    | 55.533         | 218                                        | 347                            | 457                             | 14.468                        | 40.043              |

## **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Umsatzkostenverfahren sowie nach den wichtigsten Empfehlungen von EPRA im Hinblick auf eine bessere Aussagefähigkeit der Gewinn- und Verlustrechnung für Unternehmen des Immobilienbereiches aufgestellt.

### **(23) Verwaltungsaufwendungen**

Die Verwaltungsaufwendungen von € 4.241.885,13 (Vorjahr: € 7.982.598,56) enthalten neben Personalaufwendungen inklusive Sozialaufwendungen in Höhe von € 1.548.590,83 (Vorjahr: € 2.603.325,93) Kosten für die angemieteten Büroräume, Fahrzeug- und Reisekosten, Rechts- und Beratungskosten und Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Software) und auf Sachanlagevermögen in Höhe von € 308.810,40 (Vorjahr: € 277.246,95).

### **(24) Vertriebsaufwendungen**

Die Vertriebsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Veräußerung von Immobilienbeständen aus dem Vorratsvermögen der Franconofurt AG und der FranconoResidence GmbH.

### **(25) Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen**

Das Ergebnis aus sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen betrifft fakturierte Tätigkeiten der Servicegesellschaften für Dritte, Weiterbelastungen an Dritte, insbesondere vertragliche Leistungen an die Francono Rhein-Main AG, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträgen und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der vormals bilanzierten Tochtergesellschaften.

**(26) Finanzergebnis**

Das Zinsergebnis stellt sich wie folgt dar:

| in Euro                                                                  | 2009                  | 2008                  |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zinserträge                                                              | 268.125,31            | 923.611,50            |
| Zinsaufwendungen                                                         | - 4.502.834,96        | - 5.137.282,69        |
| davon Aufwand aus dem ineffektiven Anteil von Zinssicherungen (Derivate) | - 222.220,77          | - 491.497,44          |
| <b>Zinsergebnis</b>                                                      | <b>- 4.234.709,65</b> | <b>- 4.213.671,19</b> |

**(27) Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern**

Im Vorjahr wurde der sich in 2008 ergebene Gewinn aus dem Anteilsverkauf der Francono Rhein-Main AG und das Ergebnis bis zum Verkaufszeitpunkt dargestellt.

**(28) Ergebnis je Aktie (EPS)**

Als Grundlage für die Berechnung des Ergebnisses pro Aktie wurde das Konzernergebnis verwendet. Dieses wurde ins Verhältnis zum durchschnittlichen Bestand an Aktien während des Berichtszeitraums 2009 von 8.351.737 (Vorjahr von 8.800.000) gesetzt.

Es existieren keine Instrumente, die zu einer Verwässerung des Ergebnisses pro Aktie führen. Daher sind das verwässerte und das unverwässerte Ergebnis pro Aktie betragsgleich.

## **Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen**

### **Grundsätze des Risikomanagements**

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Das Risikomanagement erfolgt durch den Vorstand. Ziel des finanziellen Risikomanagements ist es, diese Marktrisiken durch die laufenden operativen und finanzorientierten Aktivitäten zu begrenzen. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert) wiedergegeben. Hierzu werden je nach Einschätzung des Risikos auch ausgewählte derivative Sicherungsinstrumente eingesetzt. Zur Minderung des Ausfallrisikos aus derivativen Sicherungsinstrumenten werden die Sicherungsgeschäfte grundsätzlich nur mit führenden Finanzinstituten mit einem Kreditrating von mindestens BBB+/Baa1 abgeschlossen. Der Vorstand gibt in Schriftform sowohl die Prinzipien für das bereichsübergreifende Risikomanagement vor als auch Richtlinien für bestimmte Bereiche, wie z.B. den Umgang mit dem Fremdwährungsrisiko, dem Zins- und Kreditrisiko, dem Einsatz derivativer und nichtderivativer Finanzinstrumente sowie der Investition von Liquiditätsüberschüssen. Bestimmte Transaktionen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch den Finanzvorstand, der darüber hinaus regelmäßig über den Umfang und den Betrag des aktuellen Risiko-Exposures informiert wird.

#### **(a) Marktrisiken**

##### **(a1) Fremdwährungsrisiko**

Die Franconofurt AG unterliegt zum Bilanzstichtag keinem Fremdwährungsrisiko.

## (a2) Zinsänderungsrisiko

Die Franconofurt AG unterliegt Zinsrisiken in der Eurozone. Um die Auswirkungen von Zinsschwankungen auf das Zinsergebnis zu minimieren, strebt der Konzern eine Zinssicherung von mindestens 80 % der unter langfristig verzinslichen Schulden ausgewiesenen Beträge an. Die Franconofurt AG managed das Zinsänderungsrisiko durch den Abschluss von Zinsderivaten (Zinsswaps und Zinscaps).

Aufgrund der derivativen Sicherungsgeschäfte war bei der FranconoWest AG am 31.12.2009 ein Nominalvolumen von € 43,5 Mio. (31.12.2008: € 43,5 Mio.) der Nettofinanzverbindlichkeiten mittels Zinsswaps gegen Zinsänderungen gesichert. Die aus den abgeschlossenen Swap-Geschäften resultierenden festen Zinssätze liegen in einer Bandbreite zwischen 4,05 % und 4,89 %. Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar.

| Buchwerte in TEUR                   |          | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|-------------------------------------|----------|------------|------------|
| Zinscap und -swap                   | positive | 0          | 0          |
|                                     | negative | -5.259     | - 4.450    |
| - Ohne Sicherungsbeziehung          |          | - 712      | - 491      |
| - In Verbindung mit Cashflow Hedges |          | -4.547     | - 3.959    |
| <b>Gesamt</b>                       |          | -5.259     | - 4.450    |
| <i>Davon kurzfristig</i>            |          | 0          | 0          |
| <i>Davon langfristig</i>            |          | -5.259     | - 4.450    |

Marktzinssatzänderungen haben bei Finanzinstrumenten, die als Sicherungsinstrumente im Rahmen eines Cashflow Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen designiert wurden, Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und werden daher bei den eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären variabel verzinslichen Finanzinstrumenten, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen von Cashflow Hedges gegen Zinsänderungsrisi-

ken designed sind, aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein.

Marktzinssatzänderungen von Zinsderivaten (Zinsswaps, Zinscaps), die nicht in eine Sicherungsbeziehung nach IAS 39 eingebunden sind, haben Auswirkungen auf die sonstigen betrieblichen Erträge bzw. die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und werden daher bei den ergebnisbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Die folgende Tabelle stellt die hypothetischen Auswirkungen eines um 1 % höheren bzw. niedrigeren EUR-Zinsniveaus auf das Jahresergebnis und die im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderung (Gesamtlaufzeit der Sicherungsbeziehung) dar:

| Wirkung in TEUR auf             | 31.12.2009     |                                                      | 31.12.2008     |                                                      |
|---------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------------|
|                                 | Jahresergebnis | Im Eigenkapital<br>direkt erfasste<br>Wertänderungen | Jahresergebnis | Im Eigenkapital<br>direkt erfasste<br>Wertänderungen |
| 100 BP höheres €-Zinsniveau     | 359            | 2.980                                                | 481            | 2.414                                                |
| 100 BP niedrigeres €-Zinsniveau | - 128          | - 2.247                                              | - 190          | - 2.069                                              |

## (b) Kreditrisiko

Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. In dem Kerngeschäft der Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten ist das Ausfallrisiko der ausgewiesenen Vermögenswerte bzw. der monatlich zu erwarteten Umsätze aufgrund der Mieterstruktur in privaten und gewerblichen Mieteinheiten zum 31.12.2009 von 2.848 Mietparteien (Vorjahr: 2.670) sehr gering. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte exklusive Zahlungsmitteläquivalente, aber einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert wiedergegeben und beträgt zum Bilanzstichtag € 3,9 Mio. (Vorjahr: € 4,9 Mio.).

Weiterhin ist die Franconofurt AG aus ihren Aktivitäten einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Bei der Anlage ihrer liquiden Mittel sowie beim Abschluss von de-

derivativen Geschäften werden daher Geschäfte nur mit Kontrahenten mit einem Kredit-Rating von mindestens BBB+/Baa1 abgeschlossen, verbunden mit einer laufenden Überwachung der Kontrahenten-Bonität. Der Konzern hat eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute auf einen bestimmten Betrag beschränkt. Weiterhin sehen die mit den Finanzinstituten abgeschlossenen Rahmenverträge für derivative Geschäfte eine Aufrechnung positiver und negativer Marktwerte bei der Bestimmung der Ausgleichszahlung im Insolvenzfall vor. Diese Regelung mindert das Kreditrisiko aus den mit Finanzinstituten abgeschlossenen derivativen Geschäften.

### **(c) Liquiditätsrisiko**

Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln, die Möglichkeit zur Finanzierung durch einen adäquaten Betrag an zugesagten Kreditlinien und die Fähigkeit zur Emission am Markt ein. Aufgrund der Dynamik des Geschäftsumfelds, in dem der Konzern operiert, ist es Ziel der Gesellschaft, die notwendige Flexibilität in der Finanzierung durch ausreichend ungenutzte Kreditlinien im Bar- und Avalbereich sicherzustellen. Zum Bilanzstichtag verfügt der Konzern insbesondere bei der FranconoWest AG über vertraglich zugesagte Kreditlinien zur Finanzierung weiterer Immobilienkäufe von € 5,2 Mio. (Vorjahr: € 5,2 Mio.). Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über keine Aval-Kreditlinien. Weiterhin sind die im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilien nur moderat beliehen.

## **Sicherungsmaßnahmen**

### **Cashflow Hedges – Zinsänderungsrisiken**

Im Geschäftsjahr 2009 hat der Franconofurt Konzern zur Sicherung des Zahlungsstromrisikos variabel verzinsliche Euro-Bankverbindlichkeiten EUR-Payer Zinsswaps („Zahle fix – Empfange variabel“) abgeschlossen. Als Grundgeschäft wurden variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten designiert. Der Bonitätsaufschlag ist nicht Gegenstand der Sicherungsbeziehung.

Zahlungsstromänderungen des Grundgeschäfts, die sich aus den Veränderungen des EURIBOR ergeben, sollen durch die Zahlungsstromänderungen

der Zinsswaps ausgeglichen werden. Mit den Sicherungsmaßnahmen wird das Ziel verfolgt, den Zahlungsstrom aus den Bankverbindlichkeiten gegen einen Anstieg des Referenzzinssatzes zu sichern. Bonitätsrisiken sind nicht Teil der Sicherung.

Sowohl für die abgeschlossenen Zinsswaps wie auch für die Zinscaps, soweit vorhanden, wird die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung prospektiv mit der Critical Terms Match Method nach IAS 39.AG108 überprüft. Retrospektiv wird die Wirksamkeit zu jedem Bilanzstichtag mit einer Sensitivitätsanalyse (Annahme über die Veränderung der risikolosen variablen Zinssätze) überprüft, indem gezeigt wird, dass sich die Wertveränderungen von Sicherungs- und Grundgeschäft aufheben. Ein Anteil der Sicherungsbeziehungen war zum Abschlussstichtag nicht effektiv.

## Informationen zu Finanzinstrumenten nach Fair-Value Hierarchie

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Wirkung der Bilanzpositionen auf die nach IFRS 7 zu bildenden Klassen von Finanzinstrumenten:

| in TEuro                                                                    | Buchwert zum 31.12.2009 | Wertansatz in der Bilanz nach IAS 39 |                    |                                      |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
|                                                                             |                         | Fortgeführte Anschaffungskosten      | Anschaffungskosten | Beizulegender Zeitwert erfolgneutral | Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam |
| <b>Aktiva</b>                                                               |                         |                                      |                    |                                      |                                       |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                  | 609                     | 609                                  | 0                  | 0                                    | 0                                     |
| Sonstige kurzfristige Forderungen                                           | 3.018                   | 3.018                                | 0                  | 0                                    | 0                                     |
| Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte                                    | 1.650                   | 0                                    | 0                  | 0                                    | 1.650                                 |
| Zahlungsmittel                                                              | 6.916                   | 6.916                                | 0                  | 0                                    | 0                                     |
| <b>Passiva</b>                                                              |                         |                                      |                    |                                      |                                       |
| <b>Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>                                 |                         |                                      |                    |                                      |                                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                | 71.742                  | 71.742                               | 0                  | 0                                    | 0                                     |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>                     |                         |                                      |                    |                                      |                                       |
|                                                                             | 379                     | 379                                  | 0                  | 0                                    | 0                                     |
| <b>Sonstiges finanzielles Fremdkapital und Abgrenzungen</b>                 |                         |                                      |                    |                                      |                                       |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus dem operativen Geschäft          | 2.901                   | 2.901                                | 0                  | 0                                    | 0                                     |
| Zinsverbindlichkeiten                                                       | 8.035                   | 8.035                                | 0                  | 0                                    | 0                                     |
| Derivative Finanzinstrumente (mit Hedge-Beziehung)                          | 5.259                   | 0                                    | 0                  | 4.548                                | 711                                   |
| Derivative Finanzinstrumente (ohne Hedge-Beziehung)                         | 0                       | 0                                    | 0                  | 0                                    | 0                                     |
| <b>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39</b>              |                         |                                      |                    |                                      |                                       |
| Kredite und Forderungen                                                     | 3.627                   |                                      |                    |                                      |                                       |
| Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte                       | 1.650                   |                                      |                    |                                      |                                       |
| Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte                      | 0                       |                                      |                    |                                      |                                       |
| Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | 83.057                  |                                      |                    |                                      |                                       |
| Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten                   | 0                       |                                      |                    |                                      |                                       |

Zum 31.12.2009 wurden die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, bewertet zum beizulegenden Zeitwert gehalten. Die Bestimmung und der Ausweis der beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente orientieren sich an einer Fair Value Hierarchie, die die Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Inputdaten berücksichtigt und sich wie folgt gliedert:

Stufe 1: auf aktiven Märkten notierte Preise für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Stufe 2: für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (als Preise) oder indirekt (in Ableitung von Preisen) beobachtbare Inputdaten, die keinen notierten Preis nach Stufe 1 darstellen.

Stufe 3: herangezogene Inputdaten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten für die Bewertung des Vermögenswerts und der Verbindlichkeit basieren (nicht beobachtbare Inputdaten)

|                                                | in Euro | Buchwert<br>31.12.2009 | Stufe 1   | Stufe 2   | Stufe 3 |
|------------------------------------------------|---------|------------------------|-----------|-----------|---------|
| <b><u>Finanzielle Vermögensgegenstände</u></b> |         |                        |           |           |         |
| Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte       |         | 1.650.000              | 1.650.000 | 0         | 0       |
| <b><u>Finanzielle Schulden</u></b>             |         |                        |           |           |         |
| <b>Derivate</b>                                |         | 5.259.074              | 0         | 5.259.074 | 0       |
| Derivate mit bilanzieller Sicherungsbeziehung  |         | 4.547.072              | 0         | 4.547.072 | 0       |
| Derivate ohne bilanzielle Sicherungsbeziehung  |         | 712.002                | 0         | 712.002   | 0       |

## Informationen zu Finanzinstrumenten nach Fair-Value Hierarchie

Die Aufwendungen, Erträge, Verluste und Gewinne aus Finanzinstrumenten lassen sich den folgenden Kategorien zuordnen:

| in TEUR                              | 31.12.2009                           |                                                                   |                                                                          |              |                                                                                      |              |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                      | Ausleihungen<br>und Forde-<br>rungen | Bis zur<br>Endfälligkeit<br>gehaltene<br>Finanzin-<br>vestitionen | Zur Veräu-<br>ßerung<br>verfügbare<br>finanzielle<br>Vermögens-<br>werte | Derivate     | Zu fortgeführ-<br>ten Anschaf-<br>fungskosten<br>bewertete<br>Verbind-<br>lichkeiten | Gesamt       |
| Zinsaufwendungen                     | 0                                    | 0                                                                 | 0                                                                        | - 222        | 0                                                                                    | - 222        |
| Fair Value Änderun-<br>gen           | 0                                    | -30                                                               | 0                                                                        | 0            | 0                                                                                    | -30          |
| Gewinn- und Verluste<br>aus Abgängen | 0                                    | 0                                                                 | - 167                                                                    | 0            | 0                                                                                    | - 167        |
| <b>Nettoergebnis</b>                 | <b>0</b>                             | <b>-30</b>                                                        | <b>- 167</b>                                                             | <b>- 222</b> | <b>0</b>                                                                             | <b>- 419</b> |

## **Allgemeine Angaben**

### **I. Satzung**

Es gilt die Satzung in der Fassung vom 05.06.2008.

### **II. Mitarbeiter**

Die im Franconofurt - Konzern konsolidierten Gesellschaften beschäftigten im Geschäftsjahr neben 4 Vorständen (Vorjahr: 5) durchschnittlich 23 Mitarbeiter (Vorjahr: 48).

### **III. Vorstand**

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

|                  |                                                               |
|------------------|---------------------------------------------------------------|
| Herr Metehan Sen | Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main,<br>Sprecher des Vorstandes |
|------------------|---------------------------------------------------------------|

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Herr Christian Wolf | Dipl.-Betriebswirt, Frankfurt am Main |
|---------------------|---------------------------------------|

Der Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes sieht folgende Aufgabenverteilung vor:

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| Herr Metehan Sen    | Finanzen, Investor Relations, Controlling und Steuern |
| Herr Christian Wolf | Akquisition, Vertrieb, Recht                          |

Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand durch Beschluss vom 13.07.2007 eine Geschäftsordnung erlassen.

Die Vergütung der Vorstände stellt sich wie folgt dar:

| in TEUR                | 2009       |          | 2008       |            |
|------------------------|------------|----------|------------|------------|
|                        | fix        | variabel | fix        | variabel   |
| Christian Wolf         | 163        | -        | 163        | 288        |
| Metehan Sen            | 198        | -        | 214        | 288        |
| Carsten Siegert        | -          | -        | 13         | -          |
| <b>Vorstandsbezüge</b> | <b>361</b> | <b>-</b> | <b>390</b> | <b>576</b> |

Herr Metehan Sen und Herr Christian Wolf erhalten neben ihrem Fix-Gehalt als Gewinnbeteiligung 8 1/3 % des Jahresüberschusses (nach HGB) der Franconofurt AG für das jeweilige Geschäftsjahr (nach Steuer). Dazu gehören auch Erträge aus dem Börsengang einer Tochtergesellschaft. Die monatliche Vergütung ist mit der Gewinnbeteiligung zu verrechnen; sie stellt einen Vorschuss auf die Gewinnbeteiligung dar, die jedoch nicht zurückzugewähren ist, falls die Gewinnbeteiligung die vorausgezahlten Gehälter nicht deckt. Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung und Feststellung des Konzernabschlusses eines jeden Jahres.

Werden von den Gesellschaften Kapitalerhöhungen oder andere das Stammkapital verändernde Maßnahmen durchgeführt, so mindert sich die Gewinnbeteiligung entsprechend der Erhöhung der Anzahl der Aktien (Ausnahme: Aktiensplit). Basis für die Gewinnbeteiligung in Höhe von 8 1/3 % sind die vorhandenen 8,8 Millionen Aktien. Bei einer Verdoppelung der Aktien würde sich also die Gewinnbeteiligung halbieren. Finden solche Maßnahmen unterjährig statt, so erfolgt die Reduzierung der Gewinnbeteiligung auf das Datum des Wirksamwerdens der konkreten Maßnahme.

Die Gesellschaft hat den Mitgliedern des Vorstands keine Pensionszusagen erteilt. Leistungen für den Fall einer Beendigung der Tätigkeit wurden nicht vereinbart.

#### **IV. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands**

Zum Bilanzstichtag halten Herr Christian Wolf über die Christian und Nadja Wolf GmbH 2.291.254 Aktien und Herr Metehan Sen 33.029 Aktien.

#### **V. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus:

|                         |                                                                                   |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Herrn Bruno Otto Kling  | Bankkaufmann, Bad Vilbel, Vorsitzender des Aufsichtsrats                          |
| Herrn Dr. Heinrich Wolf | Dipl.-Chemiker, Neu-Isenburg,<br>stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats |
| Herrn Peter G. Heinz    | Bankkaufmann, Frankfurt am Main                                                   |

#### **VI. Bezüge des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat hat Vergütungen in Höhe von € 53.550,00 (Vorjahr: € 59.500,00) erhalten. Die Aufsichtsratsmitglieder halten zum 31.12.2009 keine Aktien der Gesellschaft.

#### **VII. Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien**

Metehan Sen: Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoWest AG, Düsseldorf  
Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoAdvisory AG  
Frankfurt am Main

Christian Wolf: Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der  
FranconoWest AG, Düsseldorf  
Aufsichtsrat der FranconoAdvisory AG, Frankfurt am Main

Weitere Aufsichtsratsstätigkeiten der Aufsichtsräte bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

Bruno Kling:       Aufsichtsratsvorsitzender der EVB Energie AG, Velbert  
Aufsichtsratsvorsitzender der Agrarius AG, Bad Homburg

Dr. Heinrich Wolf: Board Member der Qingdao Meteor Rubber & Plastic Co. Ltd.,  
Qingdao, Volksrepublik China

Peter G. Heinz:   Aufsichtsrat der AVECO Holding Aktiengesellschaft,  
Frankfurt am Main  
Aufsichtsrat der Diskus Werke AG, Frankfurt am Main  
Aufsichtsrat der Maschinenfabrik Heid AG,  
Stockerau / Österreich  
Aufsichtsrat der KMS AG, Frankfurt am Main

## **VIII. Abschlussprüfer**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15.05.2009 wurde als Abschlussprüfer die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin ("KPMG"), gewählt.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar für Prüfungsleistungen (ohne Auslagen und Umsatzsteuer) des Abschlussprüfers, für die zwei börsennotierten Gesellschaften des Konzerns, beträgt T€ 138 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

## **IX. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften**

Nahe stehende Person im Sinne des IAS 24 ist der Vorstand Herr Christian Wolf, der zum 31.12.2009 über die Christian und Nadja Wolf GmbH 26,04 % (2.291.254 Aktien) vom Grundkapital, sowie Herr Carsten Siegert der über die Lesire AG 21,78 % (1.917.000 Aktien) vom Grundkapital, hält.

Der Vorstand Herr Christian Wolf hat im Geschäftsjahr mittelbar über die Christian und Nadja Wolf GmbH mit Vertrag vom 13.01.2009 der Franconofurt AG 1.050.000 Stückaktien der FranconoWest AG im Wert von € 1.470.000 verkauft.

Der Vorstand Christian Wolf hat im Berichtsjahr mit notariellem Vertrag vom 08.06.2009 der Franconofurt AG die Immobilie Sternstraße 7 zu einem Wert von € 1.300.000,00 unter Anrechnung der bei der Degussa Bank AG bestehenden Darlehensverpflichtung in Höhe von € 1.200.000,00, verkauft.

Dem Vorstand Christian Wolf wurde im Geschäftsjahr 2008 über die Christian und Nadja Wolf GmbH ein verzinsliches Darlehn in Höhe von € 3.032.400,00 für einen Zeitraum von zunächst neun Monaten bis zum 30.06.2008 gewährt, das anschließend bis zum 31.12.2010 prolongiert wurde. Das Darlehen das mit 5,0% verzinst wird, wurde bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt ca. zu 45% wieder zurückgezahlt. Zur Sicherung der Rückzahlung des Darlehens sowie der Zinsansprüche hat sich die Christian und Nadja Wolf GmbH verpflichtet, den Gesamtbestand an jetzt oder künftig verbuchten Wertpapieren und sonstigen Werten einschließlich Zins- und Gewinnanteilsscheinen (jedoch nicht über den Betrag in Höhe von € 3.146.115,00 hinaus) in ihren Depot bei der Degussa Bank AG zu verpfänden.

Die Franconofurt AG hat dem ehemaligen Vorstandsmitglied Carsten Siegert mittelbar über die Lesire AG in der Berichtsperiode ein verzinsliches gegen Grundschuld gesichertes Darlehen in Höhe von € 400.000,00 (Vorjahr: 0,00) gewährt. Das Darlehen ist von der Franconofurt AG-Konzern frühestens zum 31.12.2011 kündbar und wird mit 4,0 % verzinst.

Alle diese Geschäftsbeziehungen halten nach Auffassung der Gesellschaft einem Drittvergleich im Sinne des § 314 Abs. 1 Nr. 13 HGB stand und wurden vorher durch den Aufsichtsrat genehmigt.

## **X. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle und außerbilanziell Verpflichtungen**

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse und außerbilanzielle Verpflichtungen.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- Bis zum 31.12.2009 wurden Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von T€ 1.148 notariell beurkundet bei denen Nutzen / Lastenübergang erst nach dem 31.12.2009 erfolgt
- Bis zum Bilanzerstellungstag wurden Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von T€ 6.195 notariell beurkundet.
- Mieten für Büroräume in Frankfurt am Main und Düsseldorf von T€ 519, davon sind innerhalb eines Jahres fällig T€ 257.
- Die Tochtergesellschaft Francono West AG hat einen Property Management Vertrag mit der Gebau Vermögens GmbH mit einer Laufzeit von 36 Monaten bis zum 31.12.2010 abgeschlossen. Gesamtverpflichtung für das Jahr in Höhe von T€ 400.
- Softwarewartungsvertrag mit einer Gesamtverpflichtung von T€ 200, davon T€ 100 fällig innerhalb eines Jahres.

## **XI. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle)**

Herr Carsten Siegert hält über die Lesire AG 21,78 % und Herr Christian Wolf hält über die Christian und Nadja Wolf GmbH 26,04 % der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Darüber hinaus hat die Gesellschaft keine weiteren Mitteilungen erhalten.

## **XII. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

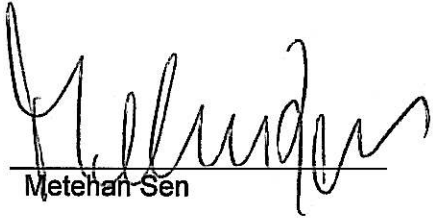
Die Franconofurt AG bzw. die in den Konzernabschluss einbezogene FranconoWest AG haben die von den Vorständen und Aufsichtsräten abgegebenen Entsprechenserklärungen zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG in 2010 auf der Internetseite der Gesellschaften unter [www.franconofurt.de](http://www.franconofurt.de) >Investor Relations >Corporate Governance, [www.FranconoWest.de](http://www.FranconoWest.de)>Investor Relations >Corporate Governance dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

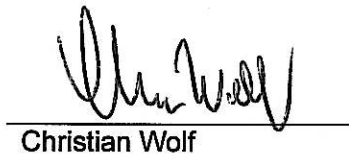
## **XIII. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21ff. WpHG**

Herr Carsten Siegert hält über die Lesire AG 21,78 % (1.917.000 Aktien) und Herr Christian Wolf hält über die Nadja Wolf GmbH 26,04 % (2.291.254 Aktien) der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Herr Metehan Sen hält 0,38 % (33.029 Aktien) der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Im Streubesitz werden 3.870.174 Aktien gehalten.

Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 20.03.2010

  
Metehan Sen

  
Christian Wolf

Franconofurt AG  
Rossmarkt 11  
D-60311 Frankfurt am Main  
Telefon 069/920 374 100  
Fax 069/920 374 101

[sen@franconofurt.de](mailto:sen@franconofurt.de)  
[www.franconofurt.de](http://www.franconofurt.de)

# Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2009

## Franconofurt AG, Frankfurt am Main

### 1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen

#### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 deutlich negativ von der weltweiten Finanzkrise beeinflusst worden. Der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) war der bislang deutlichste Rückgang seit 1945. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 5 % gefallen nachdem im Vorjahr der Rückgang lediglich 1 % betrug. Somit war 2009 das zweite Jahr in Folge mit einer negativen BIP Entwicklung. Zum Vergleich: das BIP stieg in 2007 noch um 2,5 % und 2006 um 3,0 %. Insbesondere die Tatsache, dass die deutsche Wirtschaft als Exportnation von der weltweiten Nachfrage nach Investitionsgütern abhängig ist, hat zu einem drastischen Rückgang beim deutschen BIP geführt.

Die Konsumausgaben nahmen 2009 um 0,5 % zu. Das ist ausschließlich auf eine Erhöhung des Staatskonsums um 3 % zurückzuführen. Die privaten Konsumausgaben blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Während das BIP signifikant rückläufig war sind parallel hierzu die durchschnittlichen Bruttolöhne im Jahr 2009 zum ersten Mal seit 1945 gefallen. Dieser Rückgang ist eine Folge der weltweiten Finanzkrise und dem damit eingehenden Ausbau der Kurzarbeit und dem Abbau von Überstunden. Zum Vergleich: Im Vorjahr stiegen die Bruttolöhne und -gehälter um 2,3 %.

Laut Destatis ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 2009 lediglich um 0,4 % gestiegen und belief sich auf rund 1. 564 Mrd. Euro. Das ist die kleinste Zuwachsrate seit der Wiedervereinigung im Jahr 1989. Anders als in den beiden Vorjahren stiegen 2009 die in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte mit 0,5 % etwas stärker als das verfügbare Einkommen. Die Sparquote der privaten Haushalte blieb mit 11,2 % auf dem hohen Niveau des Vorjahres.

#### 1.2 Branchensituation

##### 1.2.1 Immobilienmarkt in Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde auch in 2009 wie in 2008 durch die von der Finanzmarktkrise ausgehenden Schockwellen für die deutsche Wirtschaft maßgeblich beeinflusst. Eine als rezessiv zu beschreibende Wirtschaftslage mit einem sich verschlechternden Arbeitsmarkt und Umsatzeinbrüchen in fast allen Industriezweigen hat insbesondere dem gewerblichen Immobilienmarkt stark zugesetzt. Im Gegensatz zum schwachen Gewerbeimmobilienmarkt war der Wohnimmobilienmarkt geprägt von einer guten Widerstandsfähigkeit, welches der Tatsache geschuldet ist, dass der Neubau von Wohnimmobilien auf einem historisch niedrigen Niveau angelangt ist.

Nach der Pleite der Investment Bank Lehman Brothers am 15. September 2008 und der damit einhergehenden weltweiten Kredit- und Finanzkrise hat sich die wirtschaftliche Situation bei vielen Banken und Finanzdienstleistern wieder stabilisiert, sodass es zu einer leichten Erholung bei der Vergabe von Krediten kam während im Jahr 2008 im Kreditbereich eine Schockstarre zu erleben war.

Das Jahr 2009 war gekennzeichnet durch eine zunehmende Stabilisierung der weltweiten Finanzsysteme. Insbesondere durch die Stützungsmaßnahmen von Staaten konnten weitere größere Bankenzusammenbrüche verhindert werden. Zudem half die massive Unterstützung von Seiten der Notenbanken die durch international abgestimmte Maßnahmen den Banken und dem Finanzsystem Liquidität in bisher nicht gekannten Dimensionen zur Verfügung stellten. Hierdurch haben die Zentralbanken erreicht, dass eine „Asset Reflation“ (Anstieg von Preisen von Vermögensgütern) stattfand und ein schlimmeres Abrutschen in eine weltweite Depression verhindert werden konnte. Durch die massiven Liquiditätsstützen und das gleichzeitige Absenken der Refinanzierungs-Zinsen bei den Notenbanken sind die weltweiten Anleihe- und Aktienkurse gestiegen während ein historisch niedriges Zinsniveau insbesondere bei kurzfristigen Laufzeiten erreicht wurde.

Die Auswirkungen der Liquiditätsspritzen von Seiten der Zentralbanken waren insbesondere an den positiven Kursentwicklungen an den weltweiten Aktienbörsen zu erkennen. Ungefähr im März 2009, knapp sechs Monate nach Insolvenz vom Bankhaus Lehman, erreichte der Deutsche Aktienindex (DAX) seinen tiefsten Stand bei ca. 3.600 Punkten (ein Minus von ca. 25 %) gegenüber dem Jahreswechsel 2008/09 –, bevor durch die konzertierten Aktionen der Notenbanken eine signifikante Trendwende an vielen Weltbörsen losgetreten wurde. Der Dax legte um mehr als 60 % zu im Vergleich zum Tiefstand im März 2009 und lag um ca. 30 % über den Jahresanfangskursen. Andere Börsen verzeichneten ähnliche Kursaufschläge (z.B. Nasdaq Composite ca. +50 %, Hongkong ca. +50 %), Zum Vergleich: im Jahr 2008 sank der DAX um ca. 40 % und viele Immobilienaktien verzeichneten Kursverluste von ca. 60 %-70 %.

Parallel hierzu wurden weltweit die Zinsen von den führenden Notenbanken gesenkt. So beträgt der Leitzins der Fed aktuell 0,00 % bis 0,25 % und der Leitzins der EZB 1,0 %. Die wichtigen kurzfristigen Refinanzierungssätze sind auf Rekord-Tiefststände gefallen, insb. der der 3-Monats-Euribor, der in der Immobilienfinanzierung wichtigste Referenzzinssatz für kurzfristige variable Finanzierungen. Der 3-Monats-Euribor sank von ca. 2,89 % zum Jahresende 2008 auf ca. 0,70 % zum Jahresende 2009. Es ist mit einer weiter anhalten Niedrigzinsphase zu rechnen, da inflationäre Tendenzen aktuell nicht auszumachen sind. Da weiterhin die weltweiten Industriekapazitäten nicht voll ausgelastet sind und aufgrund der anhaltend hohen Arbeitslosenquoten in den USA und Europa ist mit keiner schnellen Belebung auf der Nachfrage Seite zu rechnen zumal das weltweite BIP Wachstum hauptsächlich von den sogenannten BRIC Staaten (Brasilien, Russland, Indien und China) getragen wird jedoch ist diese Nachfrage nicht ausreichend um die weltweiten Produktionskapazitäten kurzfristig und nachhaltig voll auszulasten.

Laut einer Umfrage des Deutschen Städtetages ist die Preisentwicklung im Markt für Wohnimmobilien im Durchschnitt stabil, die Umsätze nach Kaufverträgen sind in vielen Städten allerdings rückläufig. In einzelnen Städten liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Laut dieser Umfrage ist ein positiver Trend beim Kauf von Wohnungseigentum zu beobachten. In diesem Bereich stieg der Umsatz in 50 Prozent der Städte. Über 30 % der Städte meldeten zudem höhere Preise für Wohnungseigentum sowie Mehrfamilienhausgrundstücke.

Der Ausblick für 2010 ist laut der Umfrage des Deutschen Städtetages positiv. Hiernach erwartet der Deutsche Städtetag für das Jahr 2010 weiterhin konstante Preis- und Umsatzverhältnisse für Wohnimmobilien.

Viele Länder sehen sich derzeit mit einer Krise am Immobilienmarkt durch stark gefallene Preise und rückläufige Transaktionen konfrontiert. Der deutsche Immobilienmarkt ist davon weniger stark betroffen, weil Deutschland den europäischen Preistrend nicht mit vollzogen hat. Nachdem im Jahr 2008 schon das Handelsvolumen in deutschen Wohnimmobilien um ca. 44 % rückläufig war und ein Volumen von geschätzten 6,1 Mrd. Euro erreichte gab es in 2009 einen weiteren Rückgang um ca. 50 % auf 3,2 Mrd. EUR. Allerdings entfielen im Vorjahr 3,4 Mrd. EUR auf den Verkauf von 93.000 Wohnungen der Landesentwicklungsgesellschaft NRW an den Whitehall Fond von Goldman Sachs so dass unter Herausrechnung dieser Transaktion der Wohnimmobilien Markt in 2009 aktiver war als im Jahr 2008.

Für die Franconofurt AG als Teilbereich des Konzerns war das Jahr wiederum von einer regen Aktivität im Ankauf und Verkauf von Frankfurter Wohnimmobilien gekennzeichnet. Die Auswirkungen der Finanzkrise haben keine bestandsgefährdenden Effekte für den Konzern ausgelöst. Es bleibt zu konstatieren, dass insbesondere in Krisenzeiten Wohnimmobilien als relativ sichere Investments angesehen werden und die Nachfrage relativ zu anderen Asset Klassen ansteigt.

Gründe für die Attraktivität von Wohnimmobilien sind insbesondere die Stabilität des deutschen Mietwohnungsmarktes, der durch ein sich reduzierendes Angebot und eine steigende Nachfrage geprägt ist. Die Eigentümerquote ist in Deutschland nach wie vor niedrig, sie liegt bei rd. 43 % und hat damit eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten in Europa. Deutschland stellt mit ca. 39 Mio. Wohnungen den mit Abstand größten Wohnungsmarkt dar, mehr als die Hälfte sind Mietwohnungen. Weiterhin sind die Neubauaktivitäten auf sehr zurückhaltendem Niveau, so dass in einigen westdeutschen Städten bereits eine Wohnungsknappheit befürchtet wird.

Die Wohnungsnachfrage steigt trotz Bevölkerungsrückgang. Hauptursache ist der durch die Alterung der Gesellschaft zunehmende Trend zu Ein-Personen-Haushalten (Singularisierung). Erst ab 2020 wird die Nachfrage stagnieren. Die Zahl der Haushalte wird bis 2020 um 1,5 auf 40,5 Millionen steigen. Das Wachstum wird durch mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte getrieben. Die Zahl der Familienhaushalte geht hingegen um 1,8 Millionen zurück. Es werden künftig mehr altersgerechte und kleinere Wohnungen, vor allem in Städten gefragt sein, als Wohnraum für Familien. Durch die Binnenmigration wird insbesondere in den wachstumsstarken Regionen – vor allem in und um die Großstädte – die Zahl der Haushalte zunehmen. Die zunehmende Einkommensspreizung der Haushalte dürfte zum einen die Nachfrage nach preisgünstigen städtischen Wohnungen und zum anderen nach qualitativ hochwertigen Wohnungen, vorwiegend als Eigentumsobjekte, erhöhen.

Mit Blick auf den deutschen Wohnungsmarkt ist festzustellen, dass die Entwicklung der Angebotsseite primär durch die geringe Zahl an neu errichteten und auf den Markt kommenden Wohnungen geprägt ist. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2008 in Deutschland nur knapp 174.600 Wohnungen genehmigt. Dies sind rund 4,2 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Rückblickend wurden im vergangenen Jahr lediglich 148.300 Genehmigungen im Wohnungsneubau erteilt. <sup>1)</sup>

1) Quelle: BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Gemäß den Prognosen des Pestel-Instituts beläuft sich aber der jährliche Bedarf bis 2025 auf bis zu 425.000 neue Wohnungen. Der Grund hierfür liegt in der demografischen Entwicklung, wobei vor allem der Bevölkerungsrückgang, die Singularisierung und die hiermit einhergehend wachsende Zahl der Privathaushalte – sowie der Trend der Landflucht einbezogen wurden. Von der geringen Neubautätigkeit ist vor allem der Geschosswohnungsbau betroffen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl der pro Jahr erteilten Genehmigungen zum Bau von neuen Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren um mehr als die Hälfte; die Zahl der Fertigstellungen ging um 17.990, d. h. um 72,95 % zurück.

Diese Entwicklung wird sich vermutlich auch nicht in den nächsten Jahren ändern: Bis 2011 wird das jährliche Fertigstellungsvolumen in Deutschland voraussichtlich auf 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner sinken. Damit läge die Zahl der neu errichteten Wohngebäude weiterhin unter dem Bedarf der Bevölkerung.

Festzustellen ist, dass die Wohnungsnachfrage trotz Bevölkerungsrückgang regional ansteigt, was sich hauptsächlich durch die zunehmende Singularisierung begründet. Die Zahl der Familienhaushalte geht hingegen um 1,8 Mio. zurück. Daraus ist zu folgern, dass künftig mehr altersgerechte und kleinere Wohnungen, vor allem in Städten gefragter sein werden, als Wohnraum für Familien. Des Weiteren wird durch die Binnenmigration insbesondere in den wachstumsstarken Regionen – vor allem in und um die Großstädte – die Zahl der Haushalte zunehmen. Ein weiterer Aspekt ist die zunehmende Einkommensspreizung der Haushalte, welche zum einen die Nachfrage nach preisgünstigen städtischen Wohnungen und zum anderen, die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen, vorwiegend als Eigentumsobjekte, erhöhen wird.

Gemäß dieser Perspektive ist eine weiterhin stabile Nachfrage nach Mietwohnraum zu erwarten. Das Risiko einer negativen Wertentwicklung im Segment „Wohnimmobilien“ wird trotz der Finanzkrise als gering eingeschätzt, da die deutschen Wohnimmobilien den europäischen Trend nicht mit vollzogen haben und seitens privater und institutioneller Investoren nach wie vor als wirksamer Inflationsschutz eingeschätzt werden.

Aufgrund dieser Marktsituation sieht die Gesellschaft keine Veranlassung die Bewertungsansätze zu ändern oder zum Bilanzstichtag eine Wertkorrektur vorzunehmen.

### **1.2.2 Der Immobilienmarkt in Frankfurt am Main**

Auch im Jahr 2009 haben sich Wohnimmobilien in Frankfurt am Main einer guten Nachfrage erfreut während Gewerbeimmobilien eine schwache Nachfrage von Seiten der Firmenkunden in Folge der anhaltenden Finanzkrise zu verspüren hatten.

Auf der einen Seite ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in guten Lagen von Frankfurt (Westend, Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim/Diplomatenviertel etc.) weiterhin rege. Diese gute Nachfrage ist ein Resultat der Tatsache, dass die Zinsen in der Eurozone Rekordtiefstände erreicht haben und somit Wohnimmobilien als Renditeinvestments lukrativer geworden sind.

Ein konträres Bild zeichnet sich im Frankfurter Büroimmobilienmarkt ab, da in 2009 die Mieten gefallen und die Leerstände weiter gestiegen sind.

Der Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt ist gekennzeichnet durch eine sehr niedrige Eigentumsquote. Nach Schätzungen des Konzerns beträgt die Wohneigentumsquote in Frankfurt weniger als 20 %. Dies vergleicht sich mit einer Eigentumsquote von ca. 43 % für die BRD und ca. 60 % und mehr für Länder wie England und Spanien. Der Grund für die geringe

Eigentumsquote in Frankfurt liegt in der Tatsache, dass sich die meisten Mietshäuser in den begehrten Lagen von Frankfurt in Privateigentum befinden und nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind und somit auch nicht zum Verkauf gestellt werden.

Insgesamt hat sich die Bevölkerungszahl in Frankfurt 2009 nach Schätzungen des Konzerns leicht erhöht. Lebten Ende 2008 noch 664.800 Einwohner in Frankfurt am Main so ist die Zahl zum Halbjahr 2009 auf 667.330 angestiegen (+0,4 %). Aufgrund der strukturell guten Positionierung von Frankfurt als „Metropole“ im Rhein-Main Gebiet ist laut Schätzung der Bertelsmann Stiftung bis zum Jahr 2020 mit weiter steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen unter anderem auch begünstigt durch den Trend der „Landflucht“.

Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt in Frankfurt als recht stabil anzusehen was Miet- und Preisschwankungen anbelangt. Dies hängt u.a. auch damit zusammen, dass das Angebot von Eigentumswohnungen in Frankfurt, die zum Verkauf stehen, unter der aktuellen Nachfrage ist, weil ein Großteil der Häuser in Frankfurt nicht aufgeteilt sind. Zudem sind im Vergleich zu anderen europäischen Metropolregionen insbesondere London die Miet- und Preisschwankungen weniger volatil.

Die Franconofurt AG (Konzern) geht weiterhin davon aus, dass sich die Abverkaufspreise pro Quadratmeter in den Stadtteilen, in denen das Unternehmen investiert, bei ca. EUR 2.200,00 – EUR 3.000,00 pro Quadratmeter mittelfristig bewegen werden.

### **1.2.3 Der Immobilien-Markt im Rhein-Ruhr-Gebiet**

Mit 18 Mio. Einwohnern ist Nordrhein-Westfalen (NRW) das bevölkerungsreichste Bundesland Deutschlands und profitiert von der zentralen Lage in Europa, der guten Infrastruktur und der hohen fachlichen Qualifikation der Bevölkerung. Die Wirtschaft in NRW hat in den vergangenen dreißig Jahren einen stetigen Strukturwandel vollzogen und ist vom ehemaligen Zentrum der Schwerindustrie zu einem Standort mit einem Mix aus Industrie und Dienstleistungen gewachsen. Die Landeshauptstadt ist Düsseldorf, die größte Stadt des Bundeslandes ist Köln. NRW grenzt im Norden an Niedersachsen, im Osten an Hessen und im Süden an Rheinland-Pfalz sowie im Westen an die Länder Belgien und die Niederlande. NRW unterteilt sich in die drei Landesteile: Nordrhein (das nördliche Rheinland), Westfalen und den später hinzugekommene Landesteil Lippe (seit 1947). Das Land NRW ist in 396 Städte und Gemeinden gegliedert, davon sind 23 kreisfreie Städte und 373 kreisangehörige Städte und Gemeinden. Infrastrukturell ist NRW sehr gut an die angrenzenden Bundesländer und unmittelbaren Nachbarstaaten angebunden. Durch das sehr weite Autobahnnetz ist eine gute Erreichbarkeit zu allen großen Städten in Deutschland gesichert. Im Bundesland NRW leben 17.933.086 Menschen (Stand: 31.12.2008). Gemäß einer Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wird für NRW eine leicht abnehmende Entwicklung prognostiziert (-1,4 %).

Mit Blick auf den regionalen Immobilienmarkt in NRW ist festzustellen, dass sich die Wirtschaftskrise in 2009 nicht auf die Immobiliennachfrage der privaten Käufer ausgewirkt hat. Die günstigen Zinsen und die Renaissance der Immobilie als konservative und sichere Anlageform haben in den vergangenen sechs Monaten sogar in vielen Städten NRWs zu einer größeren Nachfrage geführt. Da in den letzten beiden Jahren insbesondere in den Ballungsgebieten die Wohnungskaltmieten stiegen, entscheiden sich zudem mehr Verbraucher für Wohneigentum.

Die Preise für Eigentumswohnungen sanken in den zurückliegenden zwölf Monaten insbesondere in einfach ausgestatteten Häusern in schlichten Lagen. Die Preise für Wohnungen im Neubau-Erstbezug hingegen blieben überwiegend stabil und sind in Düsseldorf am höchsten.

Die Preise für freistehende Eigenheime in NRW blieben ebenfalls überwiegend konstant. Lediglich bei sehr gut ausgestatteten Häusern in ländlichen Regionen sanken sie teilweise. Der Grund: in diesem Bereich ging die Nachfrage zurück, weil es die Menschen eher in die Städte zieht.

Der für die FranconoWest AG wichtige Mietwohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen hat sich im vergangenen Jahr als überaus robust erwiesen. Die Angebotsmieten in NRW sind auf einem vergleichsweise hohen Niveau und die Preisentwicklung derzeit von leicht sinkenden Angebotsmieten geprägt (Q4.2008 - Q4.2009). Aktuell liegt der durchschnittlich aufgerufene Mietpreis in NRW bei 5,96 €/m<sup>2</sup>. In den letzten Jahren (Q4.2005 - Q4.2009) war der Wohnungsmarkt dabei nur kleinen Veränderungen ausgesetzt mit geringen Mietpreisänderungen (5,95 €/m<sup>2</sup> - 6,20 €/m<sup>2</sup>). Die höchste Angebotsmiete von 6,20 €/m<sup>2</sup> wurde im Q3.2007 aufgerufen. Der Tiefpunkt innerhalb des Betrachtungszeitraums wurde mit 5,95 €/m<sup>2</sup> im Q4.2008 erreicht.<sup>2)</sup>

Die höchsten Wohnungskaltmieten (Erstbezug) sind in den Großstädten NRWs zu verzeichnen, die mehr als 300.000 Einwohner zählen. In der Landeshauptstadt Düsseldorf sind die Mieten im Erstbezug mit 13,00 Euro am höchsten, gefolgt von Köln (10,50 Euro), Bonn, Ratingen und Mönchengladbach mit jeweils 10,00 Euro.

Die FranconoWest AG findet nach wie vor in Nordrhein-Westfalen ein solides und konstantes Marktpotenzial für die Vermietung seiner Immobilien. So war der Markt für Mietwohnungen auch in 2009 weiterhin von einer ungebrochenen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gekennzeichnet.

Es ist nicht auszuschließen, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auch die Wertentwicklung von Wohnimmobilien in NRW beeinträchtigen wird. Erfahrungsgemäß sind Wohnimmobilien aber im Vergleich zu Gewerbeimmobilien hinsichtlich ihrer Wertentwicklung und ihres Mietpreisniveaus weniger volatil und gelten als vergleichsweise sichere Anlageklasse. Insoweit rechnet die Gesellschaft grundsätzlich mit einem gleich bleibenden Preisniveau auf dem Wohnimmobilien- und Mietwohnungsmarkt und sieht keine Veranlassung die Bewertungsansätze zu ändern oder zum Bilanzstichtag eine Wertkorrektur vorzunehmen.

2) Quelle: Preisspiegel NRW-Wohnimmobilienmarkt 2009, Immobilienverband IVD-West

#### **1.2.4 Der Immobilienmarkt in Ostdeutschland**

Die Franconofurt AG investiert über ihre 100 %-ige Tochter FranconoAdvisory AG (vormals FranconoOst AG) insbesondere in Städten in und um Leipzig, Dresden, Halle, Görlitz etc. In den Berliner Wohnimmobilienmarkt investiert die FranconoAdvisory AG aufgrund der hohen Preise nicht.

Der ostdeutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich nach der Immobilien-Krise, die einige Jahre nach der Wiedervereinigung zu dramatischen Preisverlusten geführt hatte, wieder stabilisiert. Insbesondere die Nachfrage von ausländischen Immobilieninvestoren nach hochrentierlichen Stadt-Mietswohnungen haben zu einer Stabilisierung von Häuserpreisen geführt.

Es ist davon auszugehen, dass Renditen von ostdeutschen Wohnimmobilien sich sukzessiv über die nächsten 10-15 Jahre annähern werden und der aktuelle Renditeabstand zu westdeutschen Immobilien von ca. 3 %-4 % sich auf ca. 2 %-3 % reduzieren wird, wobei sich dieser Anpassungsprozess durch die aktuelle weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise zeitlich verlängern kann. In 2009 war eine leichte Belebung der Nachfrage nach ostdeutschen Wohnimmobilien zu verzeichnen, so dass eine Normalisierung der Nachfragesituation in Ost Deutschland in den nächsten zwei bis drei Jahren zu erwarten ist.

#### **1.2.5 Positionierung des Franconofurt Konzerns**

Im Folgenden wird die operative und strategische Ausrichtung der Franconofurt-Gruppe dargestellt und zwar aus der Sichtweise derjenigen Gesellschaften, die das Immobilienvermögen der Franconofurt-Gruppe regional im Eigentum halten.

Aktuell hält die Franconofurt AG und die FranconoResidence GmbH, eine 100 %-ige Tochter, Immobilien in sehr attraktiven Stadtteilen der Stadt Frankfurt am Main. Über ihre ca. 90 %-ige Beteiligung an der Tochtergesellschaft FranconoWest AG hält die Franconofurt-Gruppe Immobilien in Nordrhein-Westfalen und hat zudem über ihre 100 %-ige Tochter FranconoAdvisory AG in Ostdeutschland in Mehrfamilienhäuser investiert.

#### **1.2.6 Immobilienbesitz des Franconofurt Konzerns**

Der Immobilienbesitz des Konzerns besteht hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern in der Stadt Frankfurt am Main und in den Regionen Rhein-Ruhr sowie in Ostdeutschland (Dresden, Leipzig, Gera, Görlitz, Magdeburg, etc.).

### **1.3 Positionierung der Franconofurt AG und der FranconoResidence GmbH**

Die Franconofurt AG nimmt als Konzernmuttergesellschaft Holdingfunktionen wahr und besitzt zudem ein Wohnimmobilienportfolio in den ausgesuchten Lagen von Frankfurt. Hauptsächlich werden Mehrfamilienhäuser von Privatpersonen zu attraktiven Preisen in den ausgesuchten Wohnbezirken der Stadt Frankfurt am Main erworben mit dem Ziel, diese nach der Aufteilung in einzelne Wohneinheiten sukzessiv an Selbstnutzer zu veräußern.

Nachdem sie den Geschäftsbereich des Aufteilergeschäfts in 2006 teilweise auf die FranconoResidence GmbH (ehemals FranconoResidence AG) übertragen hat, besaß die Muttergesellschaft zum Jahresende 2009 einen Bestand an Immobilien in Höhe von etwa 24,6 Mio. EUR. Die Franconofurt AG hat im Jahr 2009 einen Teil ihres Immobilienportfolios verkauft und wird weiterhin Aufteilerobjekte in Frankfurt erwerben und veräußern, um den Verlustvortrag in der Franconofurt AG zu reduzieren, und um parallel auch einen qualitativ hochwertigen Bestand aufzubauen.

Die FranconoResidence GmbH ist in Frankfurt am Main im Aufteilergeschäft tätig, jedoch werden ab 2008 die Wohnimmobilien in Frankfurt nicht mehr über die FranconoResidence AG, sondern über die Franconofurt AG erworben werden. Somit soll sukzessive der Bestand in der FranconoResidence GmbH reduziert werden. Zum Jahresende 2009 besaß die FranconoResidence GmbH einen aus Mehrfamilienhäusern bestehenden Immobilienbestand von etwa 11,6 Mio. EUR.

Die Franconofurt AG verfolgt eine sehr aktive Beteiligungspolitik und behält sich vor Arrondierungen an den Beteiligungen vorzunehmen was dazu führen kann, dass sich die Beteiligungshöhe am Bestandshaltergeschäft, der FranconoAdvisory und/oder FranconoWest signifikant ändern kann.

### **1.3.1 Positionierung der FranconoWest AG**

Die FranconoWest AG hat sich seit ihrer Geschäftsaufnahme in Nordrhein-Westfalen im Bereich des Portfolio-Aufbaus durch den Ankauf einzelner Mehrfamilienhäuser und der Bestandsbewirtschaftung etabliert.

Die gesteigerte Aufmerksamkeit durch den Börsengang und die erweiterten finanziellen Möglichkeiten infolge der Erhöhung des Eigenkapitals haben die Wettbewerbssituation der Tochtergesellschaft auf dem Immobilienmarkt gestärkt.

Im Zuge der Finanzmarktkrise ist ein Zukauf von weiteren Objekten nicht geplant. Die Konzentration liegt daher auf der Erhöhung bzw. Optimierung der Renditen und Wertsteigerungspotenziale durch ein qualifiziertes Asset- und Unternehmensmanagement. Dies beinhaltet die konsequente Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen im Bestand und bei Neuvermietung sowie niedrige Leerstandsquoten und eine solide Mieterstruktur. Die durchschnittliche Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr bei ca. 5,0 % (Vorjahr: 6 %).

Die Tochtergesellschaft wird auch künftig sich ergebende Verkaufschancen gezielt nutzen, um weitere Abverkäufe zu tätigen.

### **1.3.2 Positionierung der FranconoAdvisory AG**

Die Gesellschaft hat ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2007 aufgenommen. Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main. Das eingezahlte Eigenkapital beträgt 5 Mio. EUR. Die FranconoAdvisory AG verfolgt ein vergleichbares Geschäftsmodell wie die FranconoWest AG jedoch mit Investitionsschwerpunkt Sachsen/Thüringen. Aufgrund ihrer noch geringen Bestandsgröße von ca. 15 Mio. EUR Immobilien ist ein weiteres Wachstum des Bestands notwendig, um ausreichende Skaleneffekte nutzen zu können. Deswegen ist die ehemals als FranconoOst AG firmierende Gesellschaft in die FranconoAdvisory AG umbenannt worden. Damit soll die FranconoAdvisory AG als mittelbare 100 %-ige Eigentümerin der FranconoFund SCA SICAV-SIF Drittgelder von institutionellen Investoren sammeln können, um den Immobilienbestand weiter auszubauen.

## **2. Corporate Governance der Franconofurt AG**

Vorstand und Aufsichtsrat des Mutterunternehmens räumen der Beachtung der Empfehlungen des Corporate Governance Kodex einen großen Stellenwert ein. Bis auf wenige Ausnahmen entspricht die Franconofurt AG den Verhaltensempfehlungen der von der Deutschen Bundesregierung eingesetzten Kodex-Kommission zur Unternehmensleitung und -überwachung. Für die Beschreibung der abweichenden Anwendung des Corporate Governance Kodex sowie deren Veröffentlichung wird auf die Homepage der Gesellschaft unter [www.franconofurt.de](http://www.franconofurt.de) verwiesen.

## **3. Vergütungsbericht der Franconofurt AG**

Die Vorstandsvergütungen des Mutterunternehmens werden vom Aufsichtsrat festgelegt und schreiben im unterschiedlichen Maße den Vorständen neben einer fixen eine variable Vergütung zu. Die variable Vergütung stellt eine Gewinnbeteiligung dar, die sich am Jahresüberschuss nach dem deutschen Handelsgesetzbuch orientiert. Die konkrete, individualisierte Darstellung der Vorstandsvergütungen kann dem Anhang entnommen werden.

## **4. Unternehmensentwicklung der Franconofurt-Gruppe**

### **4.1 Unternehmensentwicklung der Franconofurt AG – Überblick**

Das Jahr 2009 war insgesamt ein ausgewogenes Jahr für die Franconofurt AG. Der Konzern hat für das Jahr 2009 einen Verlust nach IFRS in Höhe von 0,4 Mio. EUR erzielt (Vorjahr: Gewinn 1,5 Mio. EUR). Auf HGB Basis weist das Mutterunternehmen einen handelsrechtlichen Bilanzgewinn von 1,3 Mio. EUR aus (Vorjahr: 4,6 Mio. EUR).

Somit ist die Franconofurt AG wiederum dividendenfähig. Der Vorstand und der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens werden vorschlagen, eine Dividende von 0,10 EUR pro Aktie auszuschütten.

#### **4.1.1 Ertragslage**

Die Franconofurt AG (Konzern) hat insgesamt gut gewirtschaftet. Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 0,5 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR). Nach Steuern erwirtschaftete der Konzern ein Ergebnis von – 0,4 Mio. EUR (Vorjahr 1,5 Mio. EUR).

Im Einzelnen setzt sich das Konzernergebnis wie folgt zusammen:

Die Mieteinnahmen konnten auf 11,2 Mio. EUR gesteigert werden (Vorjahr: 9,4 Mio. EUR). Haupttriebfeder war der zügige Aufbau des Immobilienbestandes in der FranconoWest AG sowie der Kauf von Aufteilerobjekten in Frankfurt während sich die Mieteinnahmen aus der FranconoAdvisory (ehemals FranconoOst AG) relativ stabil auf Vorjahresniveau beliefen. Die Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien betrugen 17,1 Mio. EUR (Vorjahr: 16,5 Mio. EUR). Die den Verkäufen gegenüberstehenden Buchwerte betrugen 14,0 Mio. EUR. (Vorjahr: 13,1 Mio. EUR).

Aus der Veräußerung dieser Immobilien resultiert ein Ergebnis von 3,1 Mio. EUR. (Vorjahr: 3,4 Mio. EUR). Die Umsatzmarge dieser Verkäufe betrug 18 % und hat sich zur Marge von 20 % im Vorjahr leicht negativ entwickelt. Der Grund hierfür liegt u.a. in der Tatsache, dass der Konzern in 2009 vermehrt komplette Häuser mit einem höheren Volumen aber mit geringeren Deckungsbeiträgen veräußert hat.

Die Verwaltungsaufwendungen verringerten sich auf 4,2 Mio. EUR. (Vorjahr: 8,0 Mio. EUR). Die eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen zeigen Effekte. Insbesondere hat sich die Quote aus Verwaltungskosten im Vergleich zu den Umsätzen (Mieteinnahmen und Abverkauf von Immobilien) deutlich von 30,8 % in 2008 auf 14,9 % in 2009 verringert. Somit konnte neben einer absoluten Verringerung der Aufwendungen auch gleichzeitig eine zunehmende operative Effizienz der Gruppe erreicht werden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen 0,5 Mio. EUR (Vorjahr: 1,0 Mio. EUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich auf 0,5 Mio. EUR (Vorjahr: 0,6 Mio. EUR). Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist bedingt durch das eingeleitete Kostensenkungsprogramm.

Der Saldo aus unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug -0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 4,4 Mio. EUR). Aufgrund der Tatsache, dass insbesondere in der FranconoWest AG keine nennenswerten Immobilieneinkäufe im Jahr 2009 durchgeführt wurden und das bestehende Portfolio eine wertstabile Entwicklung aufwies sind keine Bewertungsänderungen aufgetreten.

In 2009 gab es keine Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Vorjahr: 11,6 Mio. EUR). Die Gruppe hat vorrangig den Immobilienbestand optimiert. Zudem hätten aufgrund des niedrigeren Zinsumfeldes mögliche Vorfälligkeitsentschädigungen an die Banken die Verkaufserlöse belastet. Das Finanzergebnis betrug minus 4,2 Mio. EUR. (Vorjahr: minus 4,2 Mio. EUR). Die Finanzierungskosten resultieren insbesondere aus den Immobilienkrediten zur Finanzierung der Portfolien der FranconoWest AG, der Francofurt AG und der FranconoAdvisory AG.

Die Ertragsteuern betragen 0,9 Mio. EUR. (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR). Die Steuerlast ergibt sich insbesondere aus der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung von Zinsaufwendungen und Nichtansatz steuerlicher Verlustvorträge.

#### **4.1.2 Vermögenslage**

Die Bilanzsumme des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 157,8 Mio. EUR (Vorjahr: 193,3 Mio. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Veräußerung der kurzfristigen Wertpapiere und der damit zusammenhängenden Rückzahlung des Darlehns in Höhe von EUR 25 Mio. zurückzuführen.

Der prozentuale Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme beträgt 65 % (Vorjahr: 55 %).

Der Anteil der kurzfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme beträgt 35 % (Vorjahr 45 %). Der Anteil der als Vorräte klassifizierten Immobilien (inkl. Nebenkostenabgrenzungen) beträgt 27 %. (Vorjahr 20 %). Diese Position umfasst erworbene Mehrfamilienhäuser, die für Zwecke der Aufteilung gehalten werden. Es handelt sich um Mehrfamilienhäuser in guten Stadtlagen der Stadt Frankfurt am Main.

Die Zahlungsmittel belaufen sich auf 6,9 Mio. EUR (Vorjahr: 17,7 Mio. EUR). Die Francofurt AG als Mutterunternehmen hat an ihre Aktionäre in 2009 eine Dividende in Höhe von 2,1 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2008 ausgeschüttet. Zudem wurden die liquiden Mittel genutzt, um das Frankfurter Mehrfamilienportfolio zu vergrößern bzw. Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen.

Die Passivseite zeigt mit einer Eigenkapitalquote vor Minderheiten von 40 % (Vorjahr: 35 %) eine solide Struktur der Bilanz des Konzerns auf. Das Eigenkapital vor Minderheiten beläuft sich auf 63,6 Mio. EUR (Vorjahr: 68,5 Mio. EUR). Der Rückgang steht insbesondere im Zusammenhang mit der ausgezahlten Dividende sowie der negativen Entwicklung der Cashflow Hedge Rücklage hervorgerufen durch ein niedrigeres Zinsniveau. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr eigene Anteile an der Franconofurt AG erworben, die als Abzugsposten das Eigenkapital gemindert haben.

Die langfristigen Schulden machen 50 % der Bilanzsumme aus (Vorjahr: 39 %). Der Bestand an langfristigen verzinslichen Schulden betrug 71,7 Mio. EUR (Vorjahr: 69,2 Mio. EUR).

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden beliefen sich auf 8,0 Mio. EUR (Vorjahr: 39,5 Mio. EUR). In diesem Zusammenhang wurde der kurzfristige Kredit in Höhe von 25,0 Mio. EUR zurückbezahlt

#### **4.1.3 Finanzlage**

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2009 aus der betrieblichen Tätigkeit der fortgeführten Aktivitäten ohne Finanzierungskosten einen Cashflow von 3,0 Mio. EUR erwirtschaftet. (Vorjahr: -0,3 Mio. EUR). Der Hauptgrund für den Anstieg des operativen Cashflows lag in der Tatsache der Bestandsoptimierung sowie der eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen.

Durch den Anstieg des operativen Cashflows können auch die Zinsausgaben im Zuge des Bestandsaufbaus besser kompensiert werden. Während die Zinsausgaben auf 4,3 Mio. EUR sanken (Vorjahr: 4,7 Mio. EUR), erreichte der Saldo des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit einen Wert von -1,2 Mio. EUR (Vorjahr -6,7 Mio. EUR).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug insgesamt 21,4 Mio. EUR (Vorjahr: - 48,1 Mio. EUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von - 31,0 Mio. EUR (Vorjahr: 47,3 Mio. EUR) betrifft mit 28,9 Mio. EUR die Tilgung von Darlehen, sodass sich insgesamt der Finanzmittelfonds um 10,8 Mio. EUR auf 6,9 Mio. EUR verminderte.

Im Jahre 2009 gab es bei der Franconofurt AG keine Kapitalerhöhungen oder Emission von Schuldpapieren. Somit hat sich der Konzern im Wesentlichen aus seinen eigenen Mitteln und durch hypothekarisch besicherte Kredite finanziert.

Die Franconofurt AG hat an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendigung der Hauptversammlung 0,25 EUR pro Aktie (Vorjahr: 0,75 EUR pro Aktie) an Dividende ausgeschüttet. Dies entspricht einem Betrag von insgesamt 2,1 Mio. EUR (Vorjahr: 6,6 Mio. EUR).

Durch die Aufnahme von Finanzschulden (hauptsächlich hypothekarisch besicherte Immobilienfinanzierungen) sind dem Konzern 12,0 Mio. EUR zugeflossen (Vorjahr: 78,9 Mio. EUR). Die liquiden Mittel betragen 6,9 Mio. EUR (Vorjahr: 17,7 Mio. EUR).

Der Finanzierungsbedarf erstreckt sich bei dem Konzern auf den Einkauf von Mehrfamilienhäusern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen der Gruppe ausreichende Mittel zur Verfügung, um den laufenden Finanzmittelbedarf zu decken. Insbesondere wurden auch die Bar-mittel, die aus dem Verkauf der Francono Rhein-Main AG im Jahr 2008 zugeflossen sind genutzt, um die Innenfinanzierung zu stärken.

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den finanziellen Schulden mit einem variablen Zinssatz. Der Großteil der hypothekarisch besicherten Kredite ist mit Zinsswaps gegen steigende Zinsen abgesichert.

Für den überwiegenden Teil der Finanzierungen im Bestandshaltergeschäft sind in den Kredit- bzw. Darlehensverträgen als Sicherungsmittel Vereinbarungen (Financial Covenants) dahingehend getroffen worden, dass sich aus dem finanzierten Immobilienportfolio eine bestimmte Rendite (DSCR Debt - Service Coverage Ratio) ergeben muss. Das Verhältnis der Ist-Miete abzüglich festgelegter Werte für die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum Zins- und Tilgungsdienst darf dabei eine festgelegte Grenze nicht unterschreiten.

Diese festgelegten Untergrenzen können leerstandsbedingt von Zeit zu Zeit unterschritten und somit nicht eingehalten werden, wie dies vereinzelt im Jahr 2008 und 2009 geschehen ist. Für den Fall einer temporären, leerstandsbedingten Unterschreitung der Covenants sieht der Vorstand hieraus aber keine Gefährdung für die Kreditbeziehungen, da die Covenants für das jeweils finanzierte Gesamtportfolio pro Kreditinstitut eingehalten werden bzw. die Abweichungen nicht gravierend sind. Weitere bilanzielle Auswirkungen haben sich derzeit nicht ergeben.

## **5. Aktienbestand und Satzung der Franconofurt AG**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 8,8 Mio. EUR und ist eingeteilt in 8,8 Millionen nennwertlose Stückaktien.

Die Gesellschaft hat derzeit von zwei Aktionären Kenntnis, deren Anteil am Kapital 20 von Hundert der Stimmrechte überschreitet. Es handelt sich hierbei um die Lesire AG (ehemals Lewenhagen Siegert GmbH) und die Christian und Nadja Wolf GmbH mit 21 % bzw. 26 % Anteil am Grundkapital der Franconofurt AG.

Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht.

Der Vorstand des Mutterunternehmens wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.05.2007 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 01.05.2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 4,4 Mio. EUR gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (genehmigtes Kapital). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in verschiedenen in der Satzung definierten Fällen auszuschließen. Die wesentlichen Fälle sind der Ausschluss im Falle einer Kapitalerhöhung um nicht mehr als 10 % des Grundkapitals, oder, wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Gesellschaften oder Beteiligungen erfolgt.

Hinsichtlich der Bedingungen für die Bestellung/Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie Satzungsänderungen sieht die Satzung keine vom Aktiengesetz abweichenden Regelungen vor.

Durch Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 05.06.2008 bzw. 15.05.2009 wurde der Vorstand des Mutterunternehmens ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben (Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien durch die Gesellschaft sowie zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts). Der Rückkauf der eigenen Aktien ist bis zum 14.11.2010 befristet. Zum Bilanzstichtag hält die Gesellschaft eigene Anteile von ca. 8 %.

Die Satzung des Mutterunternehmens ist auf der Internetseite der Gesellschaft [www.franconofurt.de](http://www.franconofurt.de) veröffentlicht.

## **6. Chancen- und Risikobericht**

Die Franconofurt AG ist als Immobilienkonzern unterschiedlichsten Chancen und Risiken ausgesetzt.

Für den Konzern ergeben sich im aktuellen Marktumfeld und aufgrund der aktuellen Strategie verschiedene Chancen und Risiken, dazu gehören:

- Der Konzern ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt der Stadt Frankfurt am Main tätig. Dadurch kann er schneller als überregionale Investoren auf Veränderungen in der Region reagieren und hat eine stärkere Präsenz am lokalen Markt, was insbesondere beim Einkauf von Immobilien von Vorteil sein kann. Jedoch ist er auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Der Konzern ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), in dem aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die stärkere Finanzkraft des Konzerns im Vergleich zu Privatpersonen kann dazu führen, dass der Konzern für potenzielle Verkäufer von Immobilien bevorzugter Ansprechpartner ist. Es besteht auch das Risiko, dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gesteigerte Nachfrage, können dazu führen, dass der Konzern den Einkauf von Mehrfamilienhäusern nicht in dem geplanten Umfang durchführen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist der Konzern auch dem Risiko einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Das Geschäftsmodell des Konzerns ist zum Teil auf den Verkauf von Eigentumswohnungen ausgerichtet. Der Verkauf von Immobilien dient der abschließenden Wertschöpfung und der Steigerung des Gewinns.
- Es besteht das Risiko, dass der Konzern den Wert der zu erwerbenden Immobilien oder den Standort falsch einschätzt. Die Wertschöpfung der Immobilie kann durch die anschließende Marktbewertung, eine schlechte Vermietbarkeit und erschwerte Verkaufsmöglichkeiten die Ertragslage nachhaltig gefährden. Dem entsprechend können Wertminderungen des Immobilienvermögens das Ergebnis des Konzerns beeinflussen.
- Der Konzern ist bei der Finanzierung und dem Verkauf seiner Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Der Konzern strebt eine Fremdkapitalquote von 80 % an. Es besteht somit das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital oder dessen Prolongation zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Diese Risiken werden durch langfristige Zinssicherungen vermindert, die nicht an bestimmte Objekte oder Darlehensverträge gebunden sind. Jedoch können Zinssicherungsstrategien keine absolute Sicherheit garantieren.
- Für den überwiegenden Teil der Finanzierungen im Bestandshaltergeschäft sind in den Kredit- bzw. Darlehensverträgen Vereinbarungen (Financial Covenants) getroffen wor-

den, dass sich aus dem finanzierten Immobilienportfolio eine bestimmte Rendite (DSCR Debt - Service Coverage Ratio) ergeben muss. Das Verhältnis der Ist-Miete abzüglich festgelegter Werte für die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum Zins- und Tilgungsdienst darf dabei eine festgelegte Grenze nicht unterschreiten. Für einen Teil der Kreditverträge ist darüber hinaus vereinbart, dass das Verhältnis des Marktwertes für die Immobilie, festgestellt durch einen Sachverständigen des Kreditinstitutes, zur Valuta des Darlehens eine bestimmte Grenze nicht unterschreiten darf. Es besteht das Risiko, dass diese Vereinbarungen aufgrund von Wohnungs-Leerständen oder veränderten Marktbewertungen für die Immobilien nicht eingehalten werden können. Für diesen Fall sind für einen Teil der Finanzierungen Sondertilgungen in die Finanzierungen einzubringen oder auf einem separaten Konto bei dem finanzierenden Kreditinstitut zu hinterlegen. Teilweise bestehen für die Kreditinstitute für diese Fälle außerordentliche Kündigungsrechte. Das Risiko besteht darin, dass es ggfs. nicht gelingt, die Finanzierungen neu zu beschaffen oder zu ordnen und die freie Liquidität der Gesellschaft nicht ausreicht, um die Verbindlichkeiten zurückzuführen oder entsprechende Guthaben als Sicherheit zu hinterlegen.

- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag können sich negativ auf den Geschäftserfolg des Konzerns auswirken. Der Konzern ist dem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend gegen alle Verluste, Beschädigungen und Nutzungsbeschränkungen seiner Immobilien sowie gegen Haftpflichtschäden versichert zu sein. Durch die überschaubare Größe des Portfolios und der regionalen Konzentration sowie durch das leistungsfähige IT-System kann auf Mietausfall, bauliche Mängel, etc. schnell reagiert werden und es können angemessene Gegenmaßnahmen ergriffen werden.
- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen oder Änderungen im regulatorischen Umfeld in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns auswirken.

Der Konzern hat die Vorkehrungen getroffen, um diese Chancen zu nutzen bzw. die Auswirkung dieser Risiken zu minimieren. Dennoch gibt es keine Garantie bzw. kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Chancen bzw. Risiken auch alle kumulativ realisiert bzw. eintreten könnten, da sie teilweise auch von externen Faktoren abhängig sind.

## **Risikomanagement**

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht die Sicherung und der Fortschritt des Konzerns. Für alle Bereiche des Franconofurt-Konzerns sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Mit dem Risikomanagement werden Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung der Gesellschaft unterstützt.

Der Vorstand der Franconofurt AG ist für die Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Das Controlling führt regelmäßig für alle internen und externen Unternehmensbereiche methodisch, wiederkehrende Berichtskontrollen durch. Die Risiken werden quartalsweise neu bewertet und weiter verfolgt. Zudem werden über festgelegte Berichtswege Vorstände und Aufsichtsräte regelmäßig informiert. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Grundlage für das Risikomanagementsystem ist unter anderem auch das im Jahr 2007 installierte IT-System, das Mietenbuchhaltung und Finanzbuchhaltung des Konzerns zusammengeführt hat. Dieses System ermöglicht eine regelmäßige Überwachung der Kosten im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung und der wesentlichen Daten des Portfolios.

Um Risiken zu erkennen, überwacht die Franconofurt AG das gesamtwirtschaftliche Umfeld, die Entwicklungen sowohl der Immobilien- wie auch der Finanzbranche und interne Prozes-

se. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die z. B. durch Nutzung von Checklisten in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch heutiges und zukünftiges Handeln voraussichtlich entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen und Einzelgespräche dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung. Zudem erfolgt ein ständiger Kontakt und regelmäßiger Austausch des Vorstandes mit den finanzierenden Banken und Gutachtern.

Derzeit sind in der Franconofurt AG (Konzern) keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sein könnten oder die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Dennoch können Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden.

### **Rechnungslegungsbezogenes Risikomanagementsystem und Internes Kontrollsystem**

Grundsätzlich umfassen das Risikomanagementsystem und Interne Kontrollsystem auch die rechnungslegungsbezogenen Prozesse sowie alle Risiken und Kontrollen der Rechnungslegung. Dies bezieht sich auf alle Teile des Risikomanagementsystems und Internen Kontrollsystems, die den Konzernabschluss wesentlich beeinflussen können.

Ziel des Risikomanagementsystems in Bezug auf die Rechnungslegungsprozesse sind die Identifizierung und Bewertung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Konzernabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Konzernabschluss zu bewerten, ggf. auch durch Hinzuziehen externer Spezialisten. Die Zielsetzung des Internen Kontrollsystems in diesem Kontext ist, durch Implementierung von entsprechenden Kontrollen ausreichende Sicherheit zu gewährleisten, so dass trotz der identifizierten Risiken ein regelungskonformer Konzernabschluss erstellt wird.

Wesentliche Elemente zur Risikosteuerung und Kontrolle in der Rechnungslegung sind die klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten bei der Abschlusserstellung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen sowie die eindeutige Regelung von Verantwortlichkeiten bei der Einbeziehung externer Spezialisten. Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind gerade unter Berücksichtigung der geringen Komplexität des Franconofurt Konzerns im Rechnungslegungsprozess wichtige Kontrollprinzipien.

Die identifizierten Risiken und entsprechend ergriffenen Maßnahmen werden im Rahmen der laufenden Berichterstattung vom Vorstand dem Aufsichtsrat berichtet.

## 7. Prognosebericht

Die Franconofurt AG (Konzern) hat im Jahr 2009 insgesamt vor Steuern profitabel gewirtschaftet. Für das Jahr 2010 ist davon auszugehen, dass Einnahmen aus dem Verkauf von Beteiligungen nicht zu erzielen sind, obwohl der Vorstand an einer Optimierung der Konzernstruktur durch den Verkauf von Beteiligungen arbeitet. Grund für die zurückhaltende Situation im Bereich der Nachfrage nach Beteiligungen ist die Tatsache, dass im Zuge der weltweiten Finanzmarktkrise die Nachfrage nach Beteiligungen an Immobilienunternehmen erheblich reduziert ist. Somit wird ein entscheidender Teil des Ertrags vom Aufteilergeschäft erwirtschaftet werden müssen. Es besteht das operative Risiko für den Konzern darin, dass in Zukunft der Anteil an Erträgen vom Niveau nicht gehalten werden kann und auch durch Erträge aus dem Aufteilergeschäft nicht kompensiert werden kann.

Unter Berücksichtigung des umgesetzten Kostensenkungsprogramms erwarten wir für 2010 erneut ein positives Konzernergebnis vor Steuern, welches insbesondere nachhaltig durch die Effekte aus den eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen beeinflusst wird. Über die Höhe des positiven Ergebnisses kann aufgrund der Nachwirkungen aus der Finanzmarktkrise keine stabile Prognose abgeleitet werden. Der Vorstand der Franconofurt AG ist zuversichtlich, mindestens das Ergebnis aus dem Jahr 2009 zu erreichen. Bei der Prognose ist ein wichtiger Faktor, dass das Zinsniveau weiterhin auf dem niedrigen Niveau der vorangegangenen Jahren verbleibt. Gleichzeitig wird der Konzern das Zinsumfeld nutzen, um den Beleihungsauslauf der Immobilienkredite im Aufteilergeschäft zu erhöhen, um vom niedrigen Zinsumfeld operativ zu profitieren. Für 2011 erwarten wir, soweit sich nicht das wirtschaftliche Umfeld infolge der Nachwirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise erneut eintrübt, ein leicht höheres Ergebnis vor Steuern als 2010.

## 8. Nachtragsbericht

Die Franconofurt AG hat im Zuge des von der Hauptversammlung genehmigten Beschlusses über den Rückkauf eigener Aktien weitere Aktien über die Börse erworben. Die notwendigen Informationen über den Rückkauf sind auf der Homepage der Franconofurt AG unter [www.franconofurt.de](http://www.franconofurt.de) zugänglich.

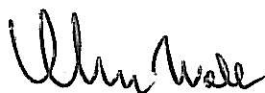
Im Geschäftsjahr 2010 wurden bis zum Bilanzaufstellungstag Immobilienkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von 6,2 Mio. EUR beurkundet und bis zum Bilanzaufstellungstag Immobilienverkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von 0,5 Mio. EUR beurkundet.

Die Franconofurt AG hat im März 2010 mit der Vermarktung des FranconoFunds an institutionelle Investoren begonnen. Der Fund ist als eine Luxemburg basierte SICAV-SIF Struktur aufgesetzt und von den Luxemburger Behörden (SCCF) zum Vertrieb zugelassen worden.

Frankfurt am Main, den 20. März 2010



Metehan Sen

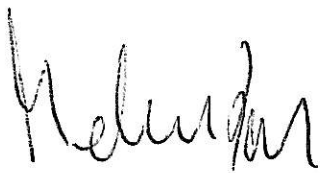


Christian Wolf

**Erklärung des Vorstands**  
**gemäß § 297 Abs. 2 Satz 4 und § 315 Abs. 1 Satz 6 HGB**

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.“

Frankfurt am Main, den 20. März 2010



Metehan Sen



Christian Wolf



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 20. März 2010

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün  
Wirtschaftsprüfer

Schrum  
Wirtschaftsprüfer