

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007
nach International Financial Reporting
Standards (IFRS) und Konzernlagebericht

Franconofurt AG
Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31.12.2007

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

VERMÖGENSWERTE

(in Euro)

	Anhang	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Immaterielle Vermögenswerte	(1)	1.045.211,46	177.848,73
Sachanlagen	(2)	560.013,49	393.656,27
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3)	61.186.000,00	44.106.369,43
Geleistete Anzahlungen	(4)	2.720.999,41	2.855.391,48
Finanzinvestitionen	(5)	40.663,59	0,00
Sonstige langfristige Forderungen	(6)	1.992.776,00	228.023,48
Latente Steueransprüche	(18)	627.245,41	205.085,66
<u>Langfristige Vermögenswerte</u>		68.172.909,36	47.966.375,05
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Vorräte	(7)	32.253.203,43	27.057.514,89
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	3.575.401,07	12.951.211,28
Steuerforderungen	(9)	490.602,11	429.763,21
Sonstige kurzfristige Forderungen	(10)	910.633,69	536.457,05
Zahlungsmittel	(11)	22.336.891,66	15.749.415,16
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	(12)	165.001.134,35	0,00
<u>Kurzfristige Vermögenswerte</u>		224.567.866,31	56.724.361,59
<u>Summe Vermögenswerte</u>		292.740.775,67	104.690.736,64

Konzernbilanz zum 31.12.2007

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
(in Euro)			
EIGENKAPITAL	(14)		
Grundkapital		8.800.000,00	6.600.000,00
Kapitalrücklage		49.470.255,62	27.488.254,29
Cashflow Hedge Rücklage		- 34.194,44	- 96.042,98
Sonstige Rücklagen		19.173.664,42	16.906.142,18
<u>Eigenkapital vor Minderheiten</u>		77.409.725,60	50.898.353,49
Minderheitenanteile am Kapital		29.528.998,04	16.312.325,59
<u>Summe Eigenkapital</u>		106.938.723,64	67.210.679,08
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige verzinsliche Schulden	(15)	45.424.193,19	2.613.318,07
Latente Steuerschulden	(16)	1.591.094,30	830.095,01
<u>Langfristige Schulden</u>		47.015.287,49	3.443.413,08
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Abgegrenzte Schulden	(17)	1.597.014,08	1.589.498,48
Steuerschulden	(18)	598.850,00	284.795,00
Kurzfristige verzinsliche Schulden	(19)	21.497.844,96	28.287.631,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(20)	1.710.312,53	2.628.457,69
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(21)	2.570.453,53	1.246.261,85
Zur Veräußerung bestimmte Schulden	(12)	110.812.289,44	0,00
<u>Kurzfristige Schulden</u>		138.786.764,54	34.036.644,48
<u>Summe Eigenkapital und Schulden</u>		292.740.775,67	104.690.736,64

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

(in Euro)	Notes	<u>01.01. - 31.12.07</u>	<u>01.01. - 31.12.06</u>
Mieteinnahmen		3.522.892,93	1.452.462,36
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten		- 1.534.975,54	- 783.652,83
Ergebnis aus der Vermietung	(23)	1.987.917,39	668.809,53
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		11.885.390,00	12.646.000,00
Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien		- 8.099.261,25	- 8.614.817,94
Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		3.786.128,75	4.031.182,06
Verwaltungsaufwendungen	(24)	- 5.214.803,19	- 2.418.142,39
Vertriebsaufwendungen	(25)	- 1.236.409,60	- 389.620,10
Sonstige betriebliche Erträge	(26)	8.272.032,12	7.028.954,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(27)	- 5.297.174,84	- 2.841.247,03
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		2.974.857,28	4.187.707,83
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		8.706.138,94	0,00
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		- 374.294,42	0,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(28)	8.331.844,52	0,00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		10.629.535,15	6.079.936,93
Finanzierungsaufwendungen		- 2.003.104,24	- 781.677,97
Zinserträge		666.076,61	84.216,36
Finanzergebnis	(29)	- 1.337.027,63	- 697.461,61
Ergebnis vor Steuern		9.292.507,52	5.382.475,32
Ertragsteuern		- 1.952.868,40	- 238.428,25
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten		7.339.639,12	5.144.047,07
Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern	(30)	1.150.823,95	2.345.618,76
Konzernergebnis		8.490.463,07	7.489.665,83
davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		4.666.188,16	6.429.470,38
Minderheitsgesellschafter		3.824.274,91	1.060.195,45
		8.490.463,07	7.489.665,83
Ergebnis je Aktie (EPS), auf Basis der Ergebnisse, die den Franconofurt Aktionären zuzuordnen sind:			
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten unverwässert	(31)	0,50	0,82
Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern unverwässert	(31)	0,08	0,25
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten verwässert	(31)	0,50	0,82
Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern verwässert	(31)	0,08	0,25

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007
Franconofurt AG, Frankfurt am Main
Vergleichsperiode 2006

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern der Franconofurt AG zuzurechnendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Anhang							(14)
Stand 01.01.2006	4.000.000,00	5.106.639,51	0,00	1.269.084,92	10.375.724,43	108.765,81	10.484.490,24
Barkapitalerhöhung	2.600.000,00	22.400.000,00			25.000.000,00		25.000.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-18.604,81			- 18.604,81		- 18.604,81
Dividendenzahlung				-748.000,00	- 748.000,00		- 748.000,00
Dividendenzahlung von Tochterunternehmen					0,00	-55.000,00	- 55.000,00
Übrige Veränderungen		219,59			219,59		219,59
Kapitalerhöhung bei konsolidierten Tochtergesellschaften und Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften				9.955.586,88	9.955.586,88	15.253.593,96	25.209.180,84
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedge			-96.042,98		- 96.042,98	-55.229,63	- 151.272,61
Periodenergebnis 01.01.2006 - 31.12.2006				6.429.470,38	6.429.470,38	1.060.195,45	7.489.665,83
Stand 31.12.2006	6.600.000,00	27.488.254,29	-96.042,98	16.906.142,18	50.898.353,49	16.312.325,59	67.210.679,08

Berichtsperiode 2007

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern der Franconofurt AG zuzurechnendes Eigenkapital	Minderheitenanteile am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Anhang							(14)
Stand 01.01.2007	6.600.000,00	27.488.254,29	-96.042,98	16.906.142,18	50.898.353,49	16.312.325,59	67.210.679,08
Barkapitalerhöhung	2.200.000,00	22.000.000,00			24.200.000,00		24.200.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-6.435,17			- 6.435,17		- 6.435,17
Dividendenzahlung				-3.960.000,00	- 3.960.000,00		- 3.960.000,00
Dividendenzahlung von Tochterunternehmen					0,00	-253.750,00	- 253.750,00
Übrige Veränderungen		-11.563,50		59.813,06	48.249,56	1.287,27	49.536,83
Abgang Minderheiten					0,00	-90.995,00	- 90.995,00
Kapitalerhöhung bei konsolidierten Tochtergesellschaften und Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften				1.501.521,02	1.501.521,02	9.611.552,65	11.113.073,67
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedge			61.848,54		61.848,54	124.302,62	186.151,16
Periodenergebnis 01.01.2007-31.12.2007				4.666.188,16	4.666.188,16	3.824.274,91	8.490.463,07
Stand 31.12.2007	8.800.000,00	49.470.255,62	-34.194,44	19.173.664,42	77.409.725,60	29.528.998,04	106.938.723,64

Konzernkapitalflussrechnung

vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

	Berichtsperiode 01.01.- 31.12.2007	Vergleichsperiode 01.01.- 31.12.2006
<u>Operative Geschäftstätigkeit</u>		
<i>in Euro</i>		
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	10.629.535,15	6.079.936,93
Ergebnis aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	- 4.558.696,71	- 5.767.900,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 8.331.844,52	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	- 10.349,97	- 5.727,56
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	255.139,76	78.748,99
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.752.620,30	- 3.497.575,82
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	399.865,35	1.701.356,78
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	432.545,60	1.246.458,48
Veränderung der Vorräte	- 5.459.903,37	- 8.924.425,14
Sonstige Veränderungen	318.766,52	- 44.315,11
<i>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit der fortgeführten Aktivitäten ohne Finanzierungskosten</i>	- 4.572.321,89	- 9.133.442,45
Gezahlte Zinsen	- 1.922.355,94	- 781.677,97
Einzahlungen aus Zinserträgen	640.376,28	84.216,36
Steuerzahlungen	- 681.294,17	- 764.210,22
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit der fortgeführten Aktivitäten	- 6.535.595,72	- 10.595.114,28
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten	- 28.008,32	1.149.538,53
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit gesamt	- 6.563.604,04	- 9.445.575,75
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 64.336.300,60	- 95.325,86
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen	12.000,00	0,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	10.905.259,97	10.276.900,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	99.650,72	40.664,46
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	- 1.762.802,29	- 501.558,27
Cashflow aus Investitionstätigkeit der fortgeführten Aktivitäten	- 55.082.192,20	9.720.680,33
Cashflow aus Investitionstätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten	- 86.528.798,53	- 50.214.270,50
Cashflow aus Investitionstätigkeit gesamt	- 141.610.990,73	- 40.493.590,17
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	24.200.000,00	24.968.466,42
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung bei konsolidierten Tochterunternehmen	4.488.348,21	0,00
Dividendenzahlungen	- 4.213.750,00	- 803.000,00
Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden	45.610.903,48	10.316.900,76
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit der fortgeführten Aktivitäten	70.085.501,69	34.482.367,18
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten	92.550.917,94	29.494.577,87
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gesamt	162.636.419,63	63.976.945,05
Zahlungsmittel zum Beginn der Periode gesamt	15.749.415,16	1.711.636,03
Zahlungswirksame Veränderung durch Änderung Konsolidierungskreis	- 428.959,11	0,00
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel der fortgeführten Aktivitäten	8.467.713,77	33.607.933,23
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel der nicht fortgeführten Aktivitäten	5.994.111,09	- 19.570.154,10
Zahlungsmittel zum Ende der Periode gesamt	29.782.280,91	15.749.415,16
abzüglich der Zahlungsmittel zum 31. Dezember aus nicht fortgeführten Aktivitäten	- 7.445.389,25	- 1.451.278,16
Zahlungsmittel 31. Dezember aus fortgeführten Aktivitäten	22.336.891,66	14.298.137,00

KONZERNANHANG

ZUM 31. DEZEMBER 2007

FRANCONOFURT AG

FRANKFURT AM MAIN

Inhaltsverzeichnis

Informationen zur Firma	3
I. Firma und Sitz	3
II. Gegenstand des Unternehmens	3
Einleitung	4
1) Vorbemerkungen	4
2) Grundlagen	4
3) Konsolidierung	7
a) Konsolidierungsgrundsätze	7
b) Konsolidierungskreis	8
c) Zu- und Abgänge von Unternehmensteilen und sonstiger Vermögenswerte und Schulden	9
4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	11
a) Ertrags- und Aufwandsrealisierung	11
b) Immaterielle Vermögenswerte	12
c) Sachanlagen	13
d) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	13
e) Tatsächliche Steuern	14
f) Latente Steuern	14
g) Vorräte	15
h) Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	16
i) Forderungen und sonstige Vermögenswerte	16
j) Zahlungsmittel	16
k) Fremdkapitalkosten	16
l) Abgegrenzte Schulden	16
m) Verbindlichkeiten	16
n) Finanzinstrumente	17
o) Derivative Finanzinstrumente und Hedging	20
5) Ermessensentscheidungen und Schätzungen	22
6) Segmentberichterstattung	24
Erläuterungen zur Bilanz	25
I. Langfristige Vermögenswerte	25
II. Kurzfristige Vermögenswerte	27
III. Eigenkapital und Schulden	32
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	40
Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen	44
Allgemeine Angaben	49
I. Satzung	49
II. Mitarbeiter	49
III. Vorstand	49
IV. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands	50
V. Aufsichtsrat	50
VI. Bezüge des Aufsichtsrats	51
VII. Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien	51
VIII. Abschlussprüfer	52
IX. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften	52
X. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	53
XI. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle)	53
XII. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex	54
XIII. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21f. WpHG	54
XIV. Ereignisse nach dem Stichtag des Abschlusses	54
XV. Unterschrift des Vorstands	55

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 in angemieteten Büroräumen unter der Anschrift „Börsenstraße 2-4 in 60313 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 im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungspflichten (Prime Standard). Mit Notierungsaufnahme am 27.11.2007 ist die Aktie der Franconofurt AG im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Ein öffentliches Angebot im Rahmen des Segmentwechsels erfolgte nicht. 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 2007 und für das an diesem Tage endende Geschäftsjahr. Ergänzend zu den Regeln der IFRS (International Financial Reporting Standards), so wie sie in der EU anzuwenden sind, hat die Gesellschaft auf freiwilliger Basis die meisten Empfehlungen der EPRA (**European Public Real Estate Association**), Stand Januar 2006, in diesem Abschluss umgesetzt. Die im Weiteren verwendeten Begriffe sind: „Bilanzstichtag“ ist der 31.12.2007, „Berichtsperiode“ ist der Zeitraum vom 01.01.2007 bis 31.12.2007, „Vorjahr“ ist der 31.12.2006 bzw. 2006 und der Begriff „Vergleichsperiode“ umfasst den Zeitraum vom 01.01.2006 bis 31.12.2006.

2) Grundlagen

Dieser Konzernabschluss der Franconofurt AG ist nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (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 04. April 2008 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 5) aufgeführt.

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

Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die in 2007 erstmals verpflichtend anzuwenden sind und durch die Europäische Kommission übernommen worden sind.

IFRS 7 - Finanzinstrumente - Anhangangaben (anzuwenden für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen). IFRS 7 führt erweiterte Angabepflichten zur Verbesserung der Informationsgewährung über Finanzinstrumente ein. Gefordert werden sowohl qualitative als auch quantitative Angaben über das Ausmaß von Risiken aus Finanzinstrumenten, einschließlich spezifizierter Mindestangaben über Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken sowie Sensitivitätsanalysen hinsichtlich Marktrisiken. Der neue Standard ersetzt IAS 30, Angaben im Abschluss von Banken und ähnlichen Finanzinstituten, sowie die Angabepflichten des IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung.

Die hieraus resultierenden ergänzenden Angaben betreffen diverse Posten des Abschlusses.

Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die erst in 2008 durch die Franconofurt AG angewandt werden und die von der Europäischen Kommission übernommen worden sind.

IFRS 8 - Operating Segments. IFRS 8 ersetzt IAS 14, Segment Reporting, und passt die Vorschriften zur Segmentberichterstattung, mit Ausnahme geringfügiger Unterschiede, an die US-Regelung des Statements of Financial Accounting Standards (SFAS) 131, Disclosures about Segments of an Enterprise and Related Information, an. Dieser Standard verlangt von den Unternehmen die Berichterstattung über finanzielle und beschreibende Informationen bezüglich ihrer berichtspflichtigen Segmente. Berichtspflichtige Segmente sind operative Segmente oder Zusammenfassungen von operativen Segmenten, die bestimmte Kriterien erfüllen. Operative Segmente sind die Komponenten eines Unternehmens, für die getrennte Finanzinformationen verfügbar sind, die das oberste Führungsgremium des Unternehmens (Vorstand) regelmäßig überprüft, um den Geschäftserfolg zu beurteilen und zu entscheiden, wie Ressourcen zu verteilen sind. Im Allgemeinen müssen Finanzinformationen auf der Basis der internen Steuerung berichtet werden. IFRS 8 ist für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Aus der Übernahme erwartet der Vorstand keine Änderung zur bisherigen Berichterstattung.

Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die noch nicht von der Europäischen Kommission übernommen worden sind.

IAS 23 – Fremdkapitalkosten. Am 25. März 2007 hat das IASB die Änderungen zu IAS 23 „Fremdkapitalkosten“ veröffentlicht. Die wesentliche Änderung des Standards betrifft die Streichung des Wahlrechts, Fremdkapitalkosten direkt als Aufwand zu erfassen, die direkt dem Erwerb, Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können. Ein qualifizierter Vermögenswert liegt in diesem Zusammenhang vor, wenn ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um den Vermögenswert in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen.

Der Standard ist erstmals auf Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte anzuwenden, deren Anfangszeitpunkt für die Aktivierung am oder nach dem 1. Januar 2009 liegt. Die Anwendung dieses Standards hätte keine relevante Auswirkung auf den Konzernabschluss.

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 und Schulden 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 31.12.2007	IFRS Periodenergebnis 2007
FranconoWest AG	Düsseldorf	84,85%	38.812.636 €	4.254.244 €
FranconoOst AG	Leipzig	100,00%	4.855.452 €	-160.101 €
FranconoResidence AG	Frankfurt am Main	100,00%	3.409.608 €	400.591 €
GlobalProperty GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	27.430 €	-3.549 €
<u>Tochtergesellschaften:</u>				
MainProperty GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	-314.965 €	-327.912,10 €
RheinProperty GmbH	Düsseldorf	100,00%	-27.697 €	-51.954,95 €
GlobalCommunication GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	62.038 €	42.098 €
GlobalLiving GmbH	Frankfurt am Main	50,00%	25.834 €	16.425 €
<u>Tochtergesellschaften:</u>				
MainLiving GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	15.719 €	-9.307,11 €
RheinLiving GmbH	Düsseldorf	100,00%	20.829 €	-2.749,45 €
GlobalAcquisition GmbH	Frankfurt am Main	50,00%	29.939 €	104.763 €
<u>Tochtergesellschaften:</u>				
MainAcquisition GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	38.833 €	115.069,99 €
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	100,00%	89.915 €	66.457,52 €
<u>Finanzanlagen bewertet at Equity</u>				
GlobalConstruct AG	Frankfurt am Main	45,00%	73.992 €	7.002 €

Die GlobalConstruct AG wurde zum 31.12.2007 entkonsolidiert.

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung der FranconoWest AG vom 31.01.2007 wurde das Grundkapital durch Ausgabe von 7.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien um €7.000.000,00 auf €10.000.000,00 erhöht. Durch Beschluss der Hauptversammlung der FranconoWest AG vom 13.06.2007 wurde das Grundkapital durch Ausgabe von 20.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien um €20.000.000,00 auf €30.000.000,00 erhöht. In der außerordentlichen Hauptversammlung der FranconoWest AG am 02.10.2007 wurde beschlossen, das Grundkapital von €30.000.000,00 auf bis zu €40.000.000,00 gegen Bareinlage zu erhöhen. Die neu auszugebenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien sind ab dem 01.01.2007 gewinnberechtigt. Diese Kapitalerhöhung war spätestens bis zum 31.12.2007 durchzuführen. Der Beschluss wurde am 23.10.2007 in das Handelsregister eingetragen.

Die Notierung der FranconoWest AG Aktien wurde mit Wertpapierprospekt und Antrag bei der BaFin vom 25.10.2007 zum Handel am geregelten Markt sowie zum Teilbereich des geregelten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgeflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Der Zulassungsbeschluss (Billigung) erfolgte am 25.10.2007. Im Rahmen des Börsengangs der Gesellschaft wurde die von der Hauptversammlung am 02.10.2007 beschlossene Kapitalerhöhung in Höhe von €3.000.000,00 durchgeführt und am 09.11.2007 im Handelsregister eingetragen. Mit der Notierungsaufnahme am 13.11.2007 ist die Aktie der FranconoWest AG im Prime Standard der Frankfurter Börse notiert. Das Börsenkürzel lautet 4FR.ETR. Für die Ausgabe der 3.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien floss der FranconoWest AG ein Gegenwert in Höhe von brutto €5.400.000,00 (vor Berücksichtigung von Emissionskosten) zu. Die Franconofurt AG hält nach Umplatzierung von 2.000.000 Aktien aus eigenem Bestand im Rahmen des Börsengangs noch 84,85 % (28.000.000 Aktien) der Anteile an der FranconoWest AG.

Ebenfalls wurden im Geschäftsjahr 2.550.000 Aktien der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG verkauft.

Im Geschäftsjahr 2007 wurde die FranconoOst AG vormals „merch zweihundertundsiebendachtzigste Vermögensverwaltungs AG“ mit einem Grundkapital von €50.000,00 zu einem Kaufpreis von €59.950,00 als Vorratsgesellschaft erworben und die Firma mit Handelsregistereintragung vom 08.06.2007 unter HRB 23275 beim Amtsgericht Leipzig auf den Namen FranconoOst AG geändert. Weiterhin wurde das Grundkapital der FranconoOst AG um €4.950.000,00 auf €5.000.000,00 erhöht.

Mit Beschluss des Vorstands und Zustimmung durch den Aufsichtsrat vom 18.12.2007 hat die Franconofurt AG am 31.01.2008 mit der Grainger FRM GmbH und der Grainger FRM (No. 1) GmbH & Co. KG, beide mittelbare Tochtergesellschaften der britischen Grainger plc, eine Vereinbarung über den Verkauf von insgesamt 15.226.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG (54,38 % des Grundkapitals) zu einem in bar zu zahlenden Kaufpreis von EUR 1,50 je Aktie abgeschlossen. Der Vollzug dieser Vereinbarung stand unter der Bedingung einer erfolgreichen Durchführung des freiwilligen Übernahmeangebots von Grainger FRM GmbH an die übrigen Aktionäre der Francono Rhein-Main AG. Der Vorstand der Francono Rhein-Main AG wurde am 31.01.2008 darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Grainger FRM GmbH den Aktionären der Francono Rhein-Main AG ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 10 WpÜG unterbreiten wird. Hierzu wird auf die Veröffentlichung der Grainger FRM GmbH unter www.grainger-angebot.de verwiesen.

Mit Wirkung zum 04.04.2008 wurde mittels „Closing Confirmation“ die Übertragung der gehaltenen 15.226.000 Francono Rhein-Main AG Aktien vollzogen. Im Gegenzug hat die Franconofurt AG gleichzeitig einen Zahlungseingang (vor Kosten der Transaktion) von € 22.839.000 erhalten.

Die Ergebnisse der Francono Rhein-Main AG sind für alle dargestellten Perioden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2007 als Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten separat dargestellt. Der Konzern hatte mit der gesonderten Klassifizierung der zum Verkauf bestimmten Vermögensgegenstände und Schulden zum 18.12.2007 die planmäßige Abschreibung der langfristigen Vermögensgegenstände eingestellt.

Entsprechend wurden die Kapitalflussrechnung und die Anhangsangaben angepasst. Im Einklang mit IFRS 5 erfolgt die Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereiches zum Zeitwert abzüglich erwarteter Verkaufskosten. Dabei wurde das anteilige Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2007 dem Verkaufspreis pro Aktie von € 1,50 gegenübergestellt. Weiterhin sind Verkaufskosten berücksichtigt.

Mit Verkauf am 31.12.2007 von 2.500 Aktien der GlobalConstruct AG an die Vorstände und Mitgesellschafter wird die GlobalConstruct AG mittels Equity-Methode als Finanzinvestition im Konzernabschluss bilanziert, bis zu diesem Zeitpunkt wurde die Gesellschaft vollkonsolidiert.

4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs 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 worden ist und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Mieterlöse werden in Höhe der Sollmieten vermindert um Erlösschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. Im Rahmen der Umstellung der Rechnungslegungssysteme auf SAP zum ersten Halbjahr 2007 wurde der Ausweis der Mieteinnahmen und Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten im Gegensatz zum Vergleichszeitraum 2006 geändert. Ab dem 01.04.2007 werden die in den Mieterlösen zuvor enthaltenen Vorauszahlungen für an Mieter umlagefähige Betriebskosten mit Zahlungseingang als sonstige Verbindlichkeiten bilanziert. Entsprechend werden in gleicher Höhe diese umlagefähigen Kosten in der Bilanzposition Vorräte als noch abzurechnende Leistungen aktiviert. Eine rückwirkende Anpassung des Ausweises von Vorjahresangaben ist aufgrund der unterschiedlichen Erfassungssystematik bzw. der fehlenden Datenbasis im vorherigen Buchhaltungssystem nicht möglich.

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

Einzelner erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten der im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbenen immateriellen Vermögenswerten 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.

Es wird zwischen immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter und solchen mit unbestimmter Nutzungsdauer differenziert:

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 2 bis 5 Jahren abgeschrieben.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbestimmter Nutzungsdauer, soweit vorhanden, wird mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Überprüfung auf Werthaltigkeit durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Die Nutzungsdauer eines immateriellen Vermögenswertes mit unbestimmter Nutzungsdauer wird einmal jährlich dahingehend überprüft, ob die Einschätzung einer unbestimmten Nutzungsdauer weiterhin gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung von einer unbestimmten Nutzungsdauer zur begrenzten Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

c) Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten – mit Ausnahme der laufenden Instandhaltung – abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 8 Jahren.

d) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Ansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt zum, in der notariellen Urkunde festgelegten, Zeitpunkt der Übergabe, zu dem auch 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 unabhängigen 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.

Grundsätzlich erfolgt im Quartal des Zugangs eine Bewertung zum Zeitwert. Eine Aktualisierung erfolgt in den Folgequartalen nur, wenn eine Änderung des Zeitwertes vorliegt. Zum

31.12.2007 war nach Einschätzung des Vorstandes der Marktentwicklung eine Aktualisierung nicht notwendig.

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 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 angesetzt, 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 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 Erfassung mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertminderungen.

j) Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel umfassen Bankguthaben sowie Kassenbestände. Sie werden mit ihrem Nennwert erfasst.

k) Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

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.

Von der Möglichkeit, finanzielle Vermögenswerte bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss“) zu designieren, hat die Franconofurt AG 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. Substanzielle 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 Kreditri-

siko 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 Ausleihe 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 designiert 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).

Der 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 designiert 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. Daraus resultierende Währungskursgewinne und -verluste werden saldiert.

(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 Ei-

genkapital 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. Der Gewinn oder Verlust aus der effektiven Sicherung von Exportumsätzen mit Devisentermingeschäften wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Umsatzerlöse ausgewiesen. Resultiert eine abgesicherte zukünftige Transaktion jedoch im Ansatz eines nicht-finanziellen Vermögenswerts (z.B. Vorratsvermögen) 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) Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Im Rahmen der Abschlussarbeiten hat die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen und Schätzungen vorzunehmen. Aufgrund des Geschäftsmodells ergaben sich Ermessensspielräume vor allem in dem Bilanzposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden gemäß IAS 40.33 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ergeben sich Ermessensspielräume im Rahmen der Schätzung wesentlicher Ausgangsgrößen für die Wertermittlung.

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bezüglich der erwarteten künftigen Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorliegenden Umstände ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zugrunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende

Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die sich tatsächlich einstellenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen. Wenn die tatsächliche Entwicklung von der erwarteten abweicht, werden die Prämissen und, soweit erforderlich, die Buchwerte der betreffenden Vermögenswerte und Schulden entsprechend angepasst.

6) Segmentberichterstattung

Die Franconofurt-Gruppe erstattet gemäß den Vorschriften des IAS 14 zum 31.12.2007 die Segmentberichterstattung:

Segmentberichterstattung zum 31.12.2007 (01.01.2007 bis 31.12.2007)
Segmentberichterstattung zum 31.12.2006 (01.01.2006 bis 31.12.2006)

	Aufteilergeschäft		Immobilienbestandshaltung		Services		Beteiligungsgeschäft		Summe		Konsolidierung		Summe	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Mieteinnahmen	1.470.776	1.890.633	161.483	0	3.522.893	0	3.522.893	1.219.835	232.628	0	1.452.463	0	1.452.463	1.452.463
Erlöse aus dem Verkauf zur Veräußerung gehaltener Immobilien	11.885.390	0	0	0	11.885.390	0	11.885.390	12.646.000	0	0	12.646.000	0	12.646.000	12.646.000
Erlöse aus Dienstleistungen und sonstige betriebliche Erträge	94.733	603.809	3.014.793	4.558.697	8.272.033	0	8.272.032	51.345	1.558.274	6.679.335	8.288.954	-1.260.000	7.028.954	7.028.954
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	1.759.093	2.998	6.996.945	0	8.759.036	-8.759.037	-0	80.795	2.934.151	0	3.014.946	-3.014.946	0	0
Gesamterträge vor Neubewertung	15.209.993	2.497.441	10.173.221	4.558.697	32.439.352	-8.759.037	23.680.315	13.997.975	4.725.053	6.679.335	25.402.363	-4.274.946	21.127.417	21.127.417
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	7.421.637	0	0	0	910.208	8.331.845	0	0	0	0	0	0	0
Gesamterträge nach Neubewertung	15.209.993	9.919.078	10.173.221	6.352.760	34.233.415	-9.642.892	32.012.159	13.997.975	4.725.053	6.679.335	25.402.363	-4.274.946	21.127.417	21.127.417
Segmentergebnis	4.963.994	6.406.294	1.140.814	5.963.493	0	-6.714.694	10.629.535	1.564.474	692.141	5.375.175	7.631.790	-1.551.853	6.079.937	6.079.937
Ergebnis vor Zinsen und Steuern							10.629.535						6.079.937	6.079.937
Finanzergebnis							-1.337.028						-697.462	-697.462
Ergebnis vor Steuern							9.292.508						5.382.475	5.382.475
Ertragsteuern							-1.952.868						-238.428	-238.428
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten							7.339.639						5.144.047	5.144.047
Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern							1.150.824						2.345.619	2.345.619
Konzernergebnis							8.490.463						7.489.666	7.489.666

Fortgeführte Aktivitäten des Konzerns

	Immobilienbestandshaltung		Services		Beteiligungsgeschäft		Summe	Konsolidierung		Gesamt
	Aufteilergeschäft	Immobilienbestandshaltung	Services	Beteiligungsgeschäft	Aufteilergeschäft	Immobilienbestandshaltung		Services	Beteiligungsgeschäft	
44.216.341	82.925.671	1.633.621	51.399.850	188.942.483	- 62.382.604	126.559.879	1.179.763			
nicht zurechenbare Vermögenswerte										
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte										
Bilanzsumme										
26.799.180	46.594.683	1.408.230	0	74.802.094	- 2.002.276	72.799.818	2.189.944			
nicht zurechenbare Vermögenswerte										
Eigenkapital										
Zur Veräußerung bestimmte Schulden										
Bilanzsumme										

Vermögenswerte und Schulden

jeweils in Euro

	Immobilienbestandshaltung		Services		Beteiligungsgeschäft		Summe	Konsolidierung		Gesamt
	Aufteilergeschäft	Immobilienbestandshaltung	Services	Beteiligungsgeschäft	Aufteilergeschäft	Immobilienbestandshaltung		Services	Beteiligungsgeschäft	
44.216.341	82.925.671	1.633.621	51.399.850	188.942.483	- 62.382.604	126.559.879	1.179.763			
nicht zurechenbare Vermögenswerte										
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte										
Bilanzsumme										
26.799.180	46.594.683	1.408.230	0	74.802.094	- 2.002.276	72.799.818	2.189.944			
nicht zurechenbare Vermögenswerte										
Eigenkapital										
Zur Veräußerung bestimmte Schulden										
Bilanzsumme										

Vorjahr

	Immobilienbestandshaltung		Services		Beteiligungsgeschäft		Summe	Konsolidierung		Gesamt
	Aufteilergeschäft	Immobilienbestandshaltung	Services	Beteiligungsgeschäft	Aufteilergeschäft	Immobilienbestandshaltung		Services	Beteiligungsgeschäft	
45.736.913	59.089.807	1.528.843	23.930.400	130.285.963	- 26.230.075	104.055.888	634.849			
0										
Bilanzsumme										
26.194.068	11.521.813	742.414	0	38.458.295	- 2.093.127	36.365.168	1.114.890			
Eigenkapital										
Zur Veräußerung bestimmte Schulden										
Bilanzsumme										

Fortgeführte Aktivitäten des Konzerns 2007

	Immobilienbestandshaltung		Services		Beteiligungsgeschäft		Summe	Konsolidierung		Gesamt
	Aufteilergeschäft	Immobilienbestandshaltung	Services	Beteiligungsgeschäft	Aufteilergeschäft	Immobilienbestandshaltung		Services	Beteiligungsgeschäft	
1.285.953	702	17.473	0	1.304.128	0	1.304.128				
166.763	101.100	190.812	0	458.675	0	458.675				
0	62.531.363	0	0	62.531.363	- 910.208	61.621.155				
0	2.790.953	0	0	2.790.953	- 75.808	2.715.145				
0	0	0	0	27.519.950	- 27.497.450	22.500				
1.452.716	65.424.119	208.285	27.519.950	94.605.069	- 28.483.466	66.121.603				
153.704	47	- 1.076	0	152.675	0	152.675				
64.379	23.300	14.786	0	102.466	0	102.466				
218.083	23.347	13.710	0	255.140	0	255.140				
Immobilienbestandshaltung										
76.658	0	21.255	0	97.913	0	97.913				
200.069	40.199	163.378	0	403.646	0	403.646				
0	0	0	0	0	0	0				
0	95.326	0	0	95.326	0	95.326				
0	0	0	0	26.937.400	- 26.937.400	0				
276.727	135.525	184.633	26.937.400	27.534.285	- 26.937.400	596.885				
48	0	2.803	0	2.851	0	2.851				
35.075	355	40.468	0	75.898	0	75.898				
35.123	355	43.271	0	78.749	0	78.749				

Sonstige Segmentinformationen

Investitionen ins Anlagevermögen

- immaterielle Vermögenswerte										
- Sachanlagen										
- Immobilien										
- Immobilien (Anzahlungen)										
- Finanzanlagen										

Abschreibungen

- immaterielle Vermögenswerte										
- Sachanlagen										

sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen / Erträge

	2007	2006
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum bezulegenden Zeitwert	8.706.139	0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum bezulegenden Zeitwert	- 374.294	0

Erläuterungen zur Bilanz

Die Berichtswährung für alle nachstehend aufgeführten Beträge ist der Euro.

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-</i> <i>kosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Netto -</i> <i>buchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2006	43.774,12	6.609,12	37.165,00
Zugänge	146.615,66	3.465,93	
Abgänge	2.466,00	0,00	
Stand 01.01.2007	187.923,78	10.075,05	177.848,73
Zugänge	1.372.828,32	159.687,50	
Abgänge	223.690,50	0,00	
Umgliederung	- 130.219,17	- 8.131,58	
Stand 31.12.2007	1.206.842,43	161.630,97	1.045.211,46

Die unter Umgliederung aufgeführten Werte betreffen die nicht fortgeführten Aktivitäten der Francono Rhein-Main AG und die entkonsolidierte GlobalConstruct AG.

(2) Sachanlagen

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

	<i>Anschaffungs-</i> <i>kosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Netto -</i> <i>buchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2006	199.947,07	151.159,07	48.788,00
Zugänge	455.612,84	78.273,67	
Abgänge	52.215,94	19.745,04	
Stand 01.01.2007	603.343,97	209.687,70	393.656,27
Zugänge	492.102,78	116.298,72	
Abgänge	104.749,63	0,00	
Umgliederung	- 123.691,39	- 18.994,18	
Stand 31.12.2007	867.005,73	306.992,24	560.013,49

Die unter Umgliederung aufgeführten Werte betreffen die nicht fortgeführten Aktivitäten der Francono Rhein-Main AG und die GlobalConstruct AG.

(3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Wertveränderung</i>	<i>beizulegender Zeitwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2006	0,00	0,00	0,00
Zugänge	47.322.063,08	2.467.770,77	
Abgänge	5.625.269,11	58.195,31	
Stand 01.01.2007	41.696.793,97	2.409.575,46	44.106.369,43
Zugänge	155.716.615,10	18.072.104,91	
Abgänge	1.100.657,55	120.775,76	
Umgliederung	- 143.458.596,04	- 12.029.060,09	
Stand 31.12.2007	52.854.155,48	8.331.844,52	61.186.000,00

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Abschlusses zum 31.12.2007 wird ein unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 8.331.844,52 ausgewiesen.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum Mieterlöse in Höhe von € 3.522.892,93 (Vorjahr: € 1.452.462,36) erzielt. Dem stehen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten von € 1.534.975,54 (Vorjahr: € 783.652,83) gegenüber.

Die unter Umgliederung aufgeführten Werte betreffen die nicht fortgeführten Aktivitäten der Francono Rhein-Main AG.

(4) Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 2.720.999,41 (Vorjahr: € 2.855.391,48) betreffen Kaufpreisanzahlungen sowie Erwerbsnebenkosten für notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, die künftig unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst nach dem Bilanzstichtag erfolgt.

(5) **Finanzinvestitionen**

Die verbleibenden 45 % der Anteile an der GlobalConstruct AG werden im Konzernabschluss zum 31.12.2007 im Gegensatz zum Vorjahresabschluss als Finanzinvestitionen ausgewiesen. Bis zum 31.12.2007 wurde die Gesellschaft im Konsolidierungskreis voll einbezogen.

(6) **Sonstige langfristige Forderungen**

Die sonstigen langfristigen Forderungen enthalten die Gewährung von verzinslichen Darlehen.

II. **Kurzfristige Vermögenswerte**

(7) **Vorräte**

In dem Posten Vorräte werden neben Immobilien in Höhe von €30.605.229,03 (Vorjahr: €26.464.238,89), die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt sind, Anzahlungen auf in der Berichtsperiode abgegrenzte noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von €988.563,70 (Vorjahr: €360.268,14) ausgewiesen. Der auf die bilanzierten noch nicht abgerechneten umlagefähige Nebenkosten entfallende Betrag ist reduziert um die vorgenommenen Wertberichtigungen für den erwarteten Forderungsverlust zum Zeitpunkt der Erstellung von Nebenkostenabrechnungen.

in TEUR	Wertberichtigungen	
	2007	2006
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0	0
Zuführung	44	0
Inanspruchnahme	0	0
Auflösung	0	0
Stand zum Ende des Geschäftsjahres	44	0

Der Bilanzposten enthält geleistete Anzahlungen in Höhe von €703.736,73 (Vorjahr: €233.007,86) auf Vorratsimmobilien, bei denen Nutzen und Lasten am Bilanzstichtag noch nicht übergegangen waren.

(8) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Mietforderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen veränderten sich im Berichtsjahr auf €3.575.401,07 (Vorjahr: €12.951.211,28). Im Vorjahresabschluss waren noch Forderungen aus einem Portfolioverkauf der Francono Rhein-Main AG an einen ausländischen Investor enthalten.

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

in TEUR	Wertberichtigungen	
	2007	2006
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0	0
Zuführung	106	0
Inanspruchnahme	0	0
Auflösung	0	0
Stand zum Ende des Geschäftsjahres	106	0

(9) Steuerforderungen

Die Steuerforderungen resultieren aus Steuervorauszahlungen der Jahre 2005 bis 2007 bzw. einbehaltenen Zinsabschlagsteuer in Höhe von €490.602,11 (Vorjahr: €429.763,21).

(10) Sonstige kurzfristige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von €910.633,69 (Vorjahr: €536.457,05) beinhalten positive Marktwerte aus der SWAP-Bewertung. Zum Bilanzstichtag waren 16 Zinsswaps abgeschlossen, von denen einige positive Marktwerte in Höhe von insgesamt €207.197,36 (Vorjahr: €0,00) ausweisen. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu dem Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“.

Buchwerte in TEUR		31.12.2007	31.12.2006
Zinscap und -swap	positive	207	0
	negative	- 527	- 331
- Ohne Sicherungsbeziehung		- 80	- 44
- In Verbindung mit Fair Value Hedges		0	0
- In Verbindung mit Cashflow Hedges		- 238	- 287
Gesamt		- 320	- 331
<i>Davon kurzfristig</i>		0	0
<i>Davon langfristig</i>		- 320	- 331

(11) Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel betreffen frei verfügbare Bankguthaben in Höhe von €22.336.891,66 (Vorjahr: €15.749.415,16). Davon waren bei der FranconoWest AG €13.000.000,00 mit einer anfänglichen Verzinsung von 3,85 % bei der Commerzbank AG kurzfristig als variabel verzinsliche Geldanlage angelegt.

(12) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Mit Beschluss des Vorstands und Zustimmung durch den Aufsichtsrat vom 18.12.2007 hat die Franconofurt AG am 31.01.2008 mit der Grainger FRM GmbH und der Grainger FRM (No. 1) GmbH & Co. KG eine Vereinbarung über den Verkauf von insgesamt 15.226.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG (54,38 % des Grundkapitals) abgeschlossen.

In der Konzernbilanz zum 31.12.2007 werden die der Francono Rhein-Main AG zuzurechnenden Vermögenswerte und Schulden gesondert als zur Veräußerung bestimmt ausgewiesen.

Mit Beschluss des Vorstands der FranconoWest AG und mit Genehmigung des Aufsichtsrats vom 18.12.2007 wurden neun als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 8.767.000 zur Veräußerung bestimmt. Die Veräußerung erfolgte über den beizulegenden Wert im Februar 2008. Zusätzliche direkt zuordenbare nennenswerte Kosten aus dem Verkauf der Objekte entstanden der Gesellschaft nicht. Aus diesem Grunde erfolgte am 31.12.2007 eine Umgliederung von dem Bilanzposten als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.

Die Abwertung auf den niedrigeren Zeitwert unter Berücksichtigung von Veräußerungskosten ist von den zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten abgesetzt.

Die Entwicklung des Bilanzpostens zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

Buchwerte in TEUR	31.12.2007	31.12.2006
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte		
- langfristige Vermögenswerte	159.518	0
- kurzfristige Vermögenswerte	10.577	0
- Abwertung zum niedrigeren Zeitwert	- 5.094	0
Gesamt	165.001	0
Zur Veräußerung bestimmte Schulden		
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.307	0
- sonstige kurzfristige Schulden	9.505	0
Gesamt	110.812	0

Die langfristigen Vermögenswerte enthalten auch die von der FranconoWest AG mit Beschluss des Vorstands als zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte umgegliederten als Finanzinvestition gehaltene Immobilien im Gesamtwert von T€8.767.

(13) Zusammenfassung der kurzfristigen Forderungen

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
Zum 31.12.2007							
Forderungen gegen Mieter	432	106	326	195	130	0	0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.143	0	3.143	0	3.143	0	0
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen gegen verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen	3.575	106	3.469	195	3.273	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	703	0	703	0	218	485	0
Zum 31.12.2006							
Forderungen gegen Mieter	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	12.951	0	12.951	0	12.951	0	0
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen gegen verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen	12.951	0	12.951	0	12.951	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	536	0	536	0	536	0	0

III. Eigenkapital und Schulden

(14) Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

1. *Gezeichnetes Kapital*

Die Gesellschaft hatte zum 31.12.2007 ein Grundkapital von € 8.800.000,00 (Vorjahr: € 6.600.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 8.800.000 (Vorjahr: 6.600.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Aufgrund der durch die Hauptversammlung vom 07.04.2003 erteilten Ermächtigung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital durchgeführt. Mit Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 17.04.2007 ist das Grundkapital um € 2.200.000 auf € 8.800.000 erhöht worden.

2. *Kapitalrücklage*

Die Erlöse aus der Ausgabe der neuen Aktien der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung wurden, soweit sie den Ausgabebetrag in Höhe von € 22.000.000,00 überstiegen, unter Abzug der mit der Ausgabe verbundenen Kosten in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2007 Kapitalrücklagen in Höhe von € 49.470.255,62 (Vorjahr: € 27.488.254,29) 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. Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen beinhalten neben dem Periodenergebnis, die Erlöse aus der Platzierung der neuen Aktien der Tochterunternehmen Francono Rhein-Main AG bzw. der FranconoWest AG soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, und sonstige Veränderungen.

Darüber hinaus wurden, wie auf der ordentlichen Hauptversammlung am 04.05.2007 beschlossen, Dividendenzahlungen von T€3.960 (Vorjahr T€748) an die Aktionäre der Franconofurt AG vorgenommen. Dies entspricht einer Dividende von €0,60 (Vorjahr €0,17) je Franconofurt Aktie.

Im Geschäftsjahr 2007 erfolgte der Börsengang der FranconoWest AG bzw. im Geschäftsjahr 2006 der Börsengang der Francono Rhein-Main AG. Die FranconoWest AG hat dabei im Rahmen der Kapitalerhöhung 3.000.000 Aktien zu €1,80 je Aktie platziert. Der zum Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien über den anteiligen Buchwert nach IFRS liegende Ausgabepreis, abzüglich direkt zurechenbaren Kosten und Steuereffekten je Aktie, hat auch das Eigenkapital der Franconofurt AG erhöht. Im Rahmen der Kapitalkonsolidierung wurde dieser Unterschied von T€ 1.501 erfolgsneutral innerhalb der sonstigen Rücklagen erfasst. Im Vorjahr wurden 7.000.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG zu €3,10 je Aktie platziert. In den sonstigen Rücklagen wurde entsprechend ein Betrag von €10,3 Mio. erfolgsneutral berücksichtigt.

Im Rahmen der Börsengänge veräußerte die Franconofurt AG in 2007 2.000.000 Aktien der FranconoWest AG zu €1,80 je Aktie bzw. in 2006 649.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG zu €3,10 je Aktie. Dabei wurde das anteilige IFRS Eigenkapital zum Verkaufszeitpunkt je Aktie ermittelt und für die veräußerten Aktien die entsprechenden Beträge in die Minderheitenanteile umgliedert.

Im Dezember 2006 veräußerte die Franconofurt AG weitere 2.575.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG und erzielte hieraus einen handelsrechtlichen Ertrag in Höhe von 6,7 Mio. Euro. Im Konzernabschluss wurde der Veräußerungsgewinn nach der partial entity method ermittelt und betrug €5,4 Mio. Der Differenzbetrag in Höhe von 1,3 Mio. Euro minderte den in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2006 ausgewiesenen Ertrag und wurde den Minderheitenanteilen zugerechnet. In 2007 wurden weiterhin 2.550.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG veräußert. Im Konzernergebnis ist ein

Veräußerungsgewinn von 3,5 Mio. Euro enthalten. Die Transaktion führte über den Nennwert hinaus zu einer Erhöhung der Minderheitenanteile um 1,3 Mio. Euro.

Die übrigen Veränderungen betreffen u.a. Veräußerungen von Minderheitenanteilen an Geschäftsführer von Servicegesellschaften sowie die Entkonsolidierung der GlobalConstruct AG und infolge dessen Umgliederung zu Minderheitenanteile.

5. 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 Ausgabe 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).

Die Gesellschaft besitzt zurzeit kein bedingtes Kapital.

(15) Langfristige verzinsliche Schulden

Die langfristigen verzinslichen Schulden gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von € 45.424.193,19 (Vorjahr: € 2.613.318,07). Um das langfristige Zinsrisiko zu minimieren, hat der Konzern Sicherungsinstrumente in Form von Swaps abgeschlossen. Die Laufzeit variiert von einem Vertragsende zum 30.12.2013 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 zwischen 90 und 150 Basispunkten. Zur Besicherung der Darlehen wurden Grundschulden in Höhe von € 45.424.193,19 (Vorjahr: € 2.613.318,07) bestellt.

(16) Latente Steuerschulden

Der effektive Steuersatz des Konzerns von rund 41 % zum 31.12.2007 ergibt sich aus der Gewerbesteuer von ca. 19,65 % bei einem Hebesatz in Frankfurt am Main von 460 (Vorjahr: 490) und einer nach Abzug der Gewerbesteuer zu berechnenden Körperschaftsteuer von 25,0 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von 5,5 %. Die effektiven Steuersätze der inländischen Tochtergesellschaften, mit denen keine steuerliche Organschaft besteht, variieren zwischen 40 % und 41 %.

Die im Geschäftsjahr errechneten Ertragsteuern des Franconofurt Konzerns und der als aufgegebene Aktivität bilanzierten Francono Rhein-Main AG setzen sich wie folgt zusammen:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	Euro	Euro
Tatsächliche Ertragsteuern	323.423	370.360
Latente Steuern	1.629.446	1.498.075
Ertragsteuern	1.952.868	1.868.435
davon: fortgeführte Aktivitäten	- 1.035.263	238.429
aufgegebene Aktivitäten	2.988.131	1.630.006

Im Eigenkapital sind innerhalb der Cashflow Rücklage passive latente Steuern von € 12.499,73 (Vorjahr: € 66.744,96) erfasst.

Mit Inkrafttreten der Unternehmenssteuerreform 2008 sind nach IAS 12.47 in Verbindung mit IAS 12.48 latente Steueransprüche und latente Steuerschulden anhand der Steuersätze zu bewerten, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Daher wurde abweichend zum Vorjahr ein Steuersatz von 32 % (41 %) zu Grunde gelegt und eine entsprechende Umbewertung der latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden vorgenommen. Die Umbewertung führte zu einem positiven Effekt in Höhe von T€ 512.

Die zum Stichtag bilanzierten Steuern des Franconofurt Konzerns ohne die als auf-gegebene Aktivität bilanzierte Francono Rhein-Main AG ergeben sich aus den folgenden Sachverhalten:

	Berichtsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
steuerliche Verlustvorräte	1.411	201
Finanzderivate	115	136
Sonstige	0	13
Zwischengewinneliminierung	- 62	111
Bewertung von Immobilien zu Zeitwerten	- 2.428	- 1.086
Saldo latente Steuerschulden	- 964	- 625
Ausweis Konzernbilanz		
latente Steueransprüche	627	205
latente Steuerschulden	1.591	830

Die bis zum 31.12.2007 entstandenen steuerlichen Verlustvorräte wurden bis auf T€ 295 betreffend die Servicegesellschaften vollständig angesetzt.

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

	Berichtsjahr TEuro	Vorjahr TEuro
Ergebnis fortgeführte Aktivitäten	9.293	5.383
Effektiver Steuersatz	41%	41%
Erwarteter Steueraufwand	3.810	2.207
Steuersatzänderung 2007	- 512	0
Besteuerungsunterschied Konzerngesellschaften	- 63	0
Latente Steuer auf Veräußerungsertrag aufgegebene Aktivitäten	115	0
Steuerfreie Veräußerungserträge	- 1.775	- 2.085
Nicht aktivierte Verlustviträge	121	0
Übrige	257	116
Effektiver Steueraufwand	<u>1.953</u>	<u>238</u>

Die steuerfreien Erträge betreffen im Wesentlichen die Anteilsverkäufe an Beteiligungen, die nur zu 5 % dem Betriebskostenabzug unterliegen. Die Abwertung der nicht fortgeführten Aktivitäten auf den niedrigeren Zeitwert wirkt sich in 2008 steuerlich nicht aus. Nach Steuerrecht entsteht ein steuerbarer Gewinn bei dem der 5 %ige Betriebskostenabzug berücksichtigt wurde.

(17) Abgegrenzte Schulden

Die abgegrenzten Schulden in Höhe von € 1.597.014,08 (Vorjahr: € 1.589.498,48) betreffen unter anderem Rückstellungen für Vorstandstantiemen in Höhe von T€ 320 (Vorjahr: T€ 530), Drohverlustrückstellungen für Miete in Höhe von T€ 225 (Vorjahr: T€ 314), die Kosten der Erstellung und Prüfung der Abschlüsse in Höhe von T€ 206 (Vorjahr: T€ 319), ausstehende Rechnungen in Höhe von T€ 375 (Vorjahr: T€ 100), Rückstellungen für vertraglich zugesagte Baumaßnahmen an bereits verkauften Wohnungen in Höhe von T€ 212 (Vorjahr: T€ 0) sowie Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von T€ 100 (Vorjahr: T€ 35).

(18) Steuerschulden

Die Steuerschulden enthalten die erwarteten tatsächlichen Steuerzahlungen insbesondere der Tochterunternehmen FranconoResidence AG und GlobalAkquisition GmbH aus dem zu versteuernden Einkommen der aktuellen Berichtsperiode.

(19) Kurzfristige verzinsliche Schulden

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden 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 zu einem Vertragsende zum 30.11.2015 abgeschlossen. 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 Bankenmarge von 1,5 % oder über Festzinssatz zwischen 3,85 % und 4,85 % p.a.

(20) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten in der Höhe von € 1.710.312,53 (Vorjahr: € 2.628.457,69) aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

(21) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 2.570.453,53 (Vorjahr: € 1.246.261,85) beinhalten Swaps sowie sonstige Verbindlichkeiten, die eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate haben, und beinhalten vornehmlich empfangene Kautionszahlungen und Zahlungen im Zusammenhang mit Mietnebenkostenabrechnungen. Zum Bilanzstichtag waren 14 Zinsswaps abgeschlossen, von denen einige negative Marktwerte in Höhe von insgesamt € 527.222,22 (Vorjahr: € 331.394,26) aufweisen. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu dem Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“.

(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 30 Tage	Zwischen 30 und 90 Tagen	Zwischen 90 und 360 Tagen	Zwischen 1 und 5 Jahren	Mehr als 5 Jahre
Zum 31.12.2007						
Finanzverbindlichkeiten	66.922	0	0	0	21.498	45.424
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.553	776	776	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	157	157	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebskosten	1.588	135	135	1.319	0	0
Abgegrenzte Schulden	1.597	0	320	1.277	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	981	136	273	45	0	527
Summe	72.798	1.204	1.504	2.641	21.498	45.951
<i>Davon Derivate</i>	527	0	0	0	0	527
<i>In einer Sicherheitsbeziehung</i>	527	0	0	0	0	527
Zum 31.12.2006						
Finanzverbindlichkeiten	30.901	0	0	16.143	11.315	3.443
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.628	2.628	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebskosten	360	0	0	360	0	0
Abgegrenzte Schulden	1.589	0	206	1.383	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	886	0	555	0	0	331
Summe	36.364	2.628	761	17.886	11.315	3.774
<i>Davon Derivate</i>	331	0	0	0	0	331
<i>In einer Sicherheitsbeziehung</i>	331	0	0	0	0	331

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) Ergebnis der Vermietung

Die Mieteinnahmen erhöhten sich durch den weiteren Aufbau von Immobilienbeständen im Berichtszeitraum auf €3.522.892,93 (Vorjahr: €1.452.462,36). Die korrespondierenden Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten belaufen sich auf €1.534.975,54 (Vorjahr: €783.652,83) und sind Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Die Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten beinhalten auch alle immobilienbezogenen Instandhaltungsaufwendungen.

(24) Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen von €5.214.803,19 (Vorjahr: €2.418.142,39) enthalten neben Personalaufwendungen inklusive Sozialaufwendungen in Höhe von €2.559.769,77 (Vorjahr: €1.519.667,86) Kosten für die angemieteten Büroräume, Fahrzeug- und Reisekosten, Rechts- und Beratungskosten, Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Software) und auf Sachanlagevermögen in Höhe von €234.882,00 (Vorjahr: €64.555,00).

(25) Vertriebsaufwendungen

Die Vertriebsaufwendungen von T€1.236 (Vorjahr: T€390) betreffen im Wesentlichen die Veräußerung von Immobilienbeständen aus dem Vorratsvermögen.

(26) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von €8.272.032,12 (Vorjahr: €7.028.954,86) betreffen vornehmlich Erträge aus Verkäufen von 2.550.000 Aktien der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG und aus der Umplatzierung von

2.000.000 Aktien beim Börsengang der FranconoWest AG sowie der Tätigkeiten der Servicegesellschaften für Dritte, die in diesen Posten enthalten sind.

(27) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von €5.297.174,84 (Vorjahr: €2.841.247,03) betreffen im Wesentlichen die Kosten der Erstellung und Prüfung der Abschlüsse in Höhe von T€720 (Vorjahr: T€778), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€334 (Vorjahr: T€147), Werbe- und Repräsentationskosten in Höhe von T€747 (Vorjahr: T€235) sowie sonstige Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilienobjekten in Höhe von T€292 (Vorjahr: T€569).

(28) Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

In der Berichtsperiode sind im Saldo unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von €8.331.844,52 (Vorjahr: €0,00) angefallen, die auf die Tochtergesellschaften FranconoWest AG und FranconoOst AG entfallen. Zur Erläuterung wird auf den Punkt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ verwiesen.

(29) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis in Höhe von €-1.337.027,63 (Vorjahr: €-697.461,61) setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen für Darlehen in Höhe von €2.003.104,24 (Vorjahr: €781.677,97) sowie Zinserträgen von €666.076,61 (Vorjahr: €84.216,36), in denen Erträge aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert von €80.748,30 (Vorjahr: €0,00) enthalten sind.

(30) Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern

Das Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern umfasst das Periodenergebnis 2007 der Francono Rhein-Main AG unter Abzug des Verlustes aus der Bewertung der Gesellschaft zum niedrigeren Zeitwert. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Ergebnisdarstellung der Francono Rhein Main AG

(in Euro)	01.01. - 31.12.07	01.01. - 31.12.06
Mieteinnahmen	6.382.120,77	1.350.953,20
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	- 1.382.864,09	- 449.116,66
Ergebnis aus der Vermietung	4.999.256,68	901.836,54
Verwaltungsaufwendungen	- 1.859.181,22	- 133.732,02
Vertriebsaufwendungen	- 44.184,38	- 125.197,66
Sonstige betriebliche Erträge	141.477,39	26.662,41
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.653.477,31	- 643.680,99
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	- 1.511.999,92	- 617.018,58
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	11.031.121,71	3.766.826,09
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 1.290.861,32	- 1.299.055,32
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	9.740.260,39	2.467.770,77
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.418.000,00	7.253.000,00
Buchwert der abgangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1.221.433,31	- 5.683.464,42
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	196.566,69	1.569.535,58
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	11.520.718,24	4.063.194,63
Finanzierungsaufwendungen	- 2.540.201,49	- 278.485,30
Zinserträge	252.736,23	190.915,68
Finanzergebnis	- 2.287.465,26	- 87.569,62
Ergebnis vor Steuern	9.233.252,98	3.975.625,01
Steueraufwand	- 2.988.131,28	- 1.630.006,25
Ergebnis	6.245.121,70	2.345.618,76
Bewertung zum niedrigeren Zeitwert	- 5.094.297,75	0,00
Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern	1.150.823,95	2.345.618,76

(31) Ergebnis je Aktie (EPS)

Zum Bilanzstichtag 31.12.2007 betrug das Grundkapital €8.800.000,00 (Vorjahr: €6.600.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 8.800.000 (Vorjahr: 6.600.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Gesellschaft hatte in 2007 eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Wir verweisen hierzu auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Als Grundlage für die Berechnung des Ergebnisses pro Aktie wurde das Konzernergebnis verwendet. Dies wurde ins Verhältnis zum durchschnittlichen Bestand an Aktien während des Berichtszeitraums 2007 von 8.159.341 (Vorjahr 2006 von 5.993.889) 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 die zentrale Treasury-Abteilung (Konzern-Treasury) nach vom Vorstand verabschiedeten Leitlinien. Ziel des finanziellen Risikomanagements ist es, diese Marktrisiken durch die laufenden operativen und finanzorientierten Aktivitäten zu begrenzen. Das Konzern-Treasury 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. Das Konzern-Treasury der Franconofurt AG managt das Zinsänderungsrisiko durch den Abschluss von Zinsderivaten (Zinsswaps und Zinscaps).

Aufgrund der derivativen Sicherungsgeschäfte war bei der FranconoWest AG am 31.12.2007 ein Nominalvolumen von € 34,75 Mio. (31.12.2006: € 0 Mio.) der Nettofinanzverbindlichkeiten mittels Zinsswaps gegen Zinsänderungen gesichert. Mittels klassischer Festsatzkredite waren in Höhe von € 3,8 Mio. gegen Zinsänderungen gesichert. Die aus den abgeschlossenen SWAP-Geschäften resultierenden festen Zinssätze liegen in einer Bandbreite zwischen 4,05 % und 4,89 %. Zusätzlich bestanden Absicherungen gegen steigende Zinsen zum 31.12.2007 für Kreditaufnahmen zur Finanzierung bereits notariell beurkundeter, aber noch nicht per Nutzen und Lasten übergangener Immobilieneinkäufe in Höhe von € 14,5 Mio. (31.12.2006: € 0 Mio.).

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie ggf. auf das Eigenkapital dar. Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zu Grunde:

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 Zinsänderungsrisiken designiert sind, aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein.

Marktzinssatzänderungen von Zinsderivaten (Zinsswaps, Zinsscaps), 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.

Währungsderivate werden nicht in die Betrachtung der Zinsänderungsrisiken einbezogen.

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

Wirkung in TEUR auf	31.12.2007		31.12.2006	
	Jahresergebnis	Im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderungen	Jahresergebnis	Im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderungen
100 BP höheres €-Zinsniveau	1.713	1.182	543	375
100 BP niedrigeres €-Zinsniveau	- 1.955	- 1.349	- 543	- 375

(b) Kreditrisiko

Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Es existieren Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Verkäufe an Kunden nur getätigt werden, wenn der Kunde in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen hat. 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 31.12.2007 von 1.844 Mietparteien (Vorjahr: 810) 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 € 3,78 Mio. (Vorjahr: € 12,95 Mio.).

Weiterhin ist die Franconofurt AG aus ihren Treasury-Aktivitäten einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Bei der Anlage seiner liquiden Mittel sowie beim Abschluss von 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 Konzern-Treasuryabteilung, 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 €60,0 Mio. im Barbereich (Vorjahr: €0,0 Mio.). Diese waren zum 31.12.2007 mit €7,0 Mio. (Vorjahr: €0,0 Mio.) im Barbereich ungenutzt. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über keine Aval-Kreditlinien.

Sicherungsmaßnahmen

Cashflow Hedges – Zinsänderungsrisiken

Im Geschäftsjahr 2007 hat die Francono zur Sicherung des Zahlungsstromrisikos variabel verzinsliche Euro-Bankverbindlichkeiten €-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 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 ri-

sikolosen variablen Zinssätze) überprüft, indem gezeigt wird, dass sich die Wertveränderungen von Sicherungs- und Grundgeschäft aufheben. Ein kleinerer Anteil der Sicherungsbeziehungen war zum Abschlussstichtag nicht effektiv.

Allgemeine Angaben

I. Satzung

Es gilt die Satzung in der Fassung vom 04.05.2007.

II. Mitarbeiter

Die im Franconofurt-Konzern konsolidierten Gesellschaften beschäftigen im Geschäftsjahr neben 6 Vorständen durchschnittlich 64 Mitarbeiter (Vorjahr: 40).

III. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

Herr Metehan Sen	Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main, Sprecher des Vorstandes
Herr Christian Wolf	Dipl.-Betriebswirt, Frankfurt am Main
Herr Carsten Siegert	Immobilienkaufmann, Frankfurt am Main bis 31.01.2008

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	2007		2006	
	fix	variabel	fix	variabel
Carsten Siegert	175	-	175	-
Christian Wolf	175	-	175	-
Metehan Sen	198	231	116	517
Vorstandsbezüge	548	231	466	517

Herr Metehan Sen erhält eine Gewinnbeteiligung in Höhe von derzeit 8,85 % (bei Vertragsabschluss 10 %) des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Franconofurt AG abzüglich des Fix-Gehalts. Im Falle von weiteren Kapitalerhöhungen reduziert sich die variable Vergütung weiter linear.

Die Gesellschaft hat den Mitgliedern des Vorstands keine Pensionszusagen gemacht. Leistungen für den Fall einer Beendigung der Tätigkeit bzw. bei Gesellschafterwechsel (Change of Control) wurden nicht vereinbart.

IV. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands

Zum Bilanzstichtag halten die Vorstandsmitglieder nachstehend aufgeführte Aktienbestände:

Herr Carsten Siegert	
über die Lewenhagen Siegert GmbH	1.900.000 Aktien
(Lock-up Frist bis 2009 für 1.425.000 Aktien)	
Herr Christian Wolf	
über die Christian und Nadja Wolf GmbH	1.726.378 Aktien
(Lock-up Frist bis 2009 für 1.425.000 Aktien)	
Herr Metehan Sen	60.200 Aktien

V. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Herr Bruno Otto Kling	Bankkaufmann, Bad Vilbel, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Herr Dr. Heinrich Wolf	Dipl.-Chemiker, Neu-Isenburg, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Herr Klaus Nieding	Rechtsanwalt, Frankfurt am Main, Mitglied des Aufsichtsrats bis 26.02.2008

VI. Bezüge des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat Bezüge in Höhe von EUR 33.076,00 (Vorjahr: EUR 12.000,00) erhalten.

Die Aufsichtsratsmitglieder halten zum 31.12.2007 keine Aktien der Gesellschaft.

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

- Metehan Sen: Aufsichtsratsvorsitzender der Francono Rhein-Main AG, Frankfurt am Main (bis 04.04.2008)
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoWest AG, Düsseldorf
Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoOst AG, Leipzig
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main
- Christian Wolf: Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main
Aufsichtsrat der FranconoOst AG, Leipzig
- Carsten Siegert Aufsichtsrat der FranconoOst AG, Leipzig

Weitere Aufsichtsrats Tätigkeiten der Aufsichtsräte bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

- Bruno Kling: Aufsichtsratsvorsitzender der EVB Energie AG, Velbert
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Francono Rhein-Main AG, Frankfurt am Main (bis 04.04.2008)
Aufsichtsratsvorsitzender der GlobalConstruct AG, Frankfurt am Main (bis 18.12.2007)
Aufsichtsrat der Primacom AG, Mainz (bis 31.12.2007)
- Klaus Nieding stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der vwd Vereinigte Wirtschaftsdienste GmbH, Frankfurt am Main
Präsident des Deutschen Anlegerschutzbundes e.V.
Geschäftsführer der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V., Landesverband Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
- Dr. Heinrich Wolf: Board Member der Qingdao Meteor Rubber & Plastic Co. Ltd.

VIII. Abschlussprüfer

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 04.05.2007 wurde als Abschlussprüfer der Franconofurt AG die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin ("KPMG"), gewählt.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar (ohne Auslagen und Umsatzsteuer) des Abschlussprüfers, u.a. für die drei börsennotierten Gesellschaften des Konzerns, gliedert sich wie folgt:

	TEUR
Prüfung von Konzern- und Jahresabschlüssen 2007	208
prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen 2007	72
Bestätigungsleistungen	112
Gesamthonorare	<u><u>392</u></u>

Die Bestätigungsleistungen betreffen die Erteilung von Comfort Lettern und Prüfungsleistungen im Zusammenhang mit dem Börsengang der FranconoWest AG und dem Segmentwechsel der Franconofurt AG.

IX. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften

Nahe stehende Personen im Sinne des IAS 24 sind die Vorstände, Herr Carsten Siegert (bis 31.01.2008), der zum 31.12.2007 einen Aktienbesitz über die Lewenhagen Siegert GmbH von 21,59 %, sowie Herr Christian Wolf, der zum 31.12.2007 über die Christian und Nadja Wolf GmbH 19,62 % vom Grundkapital hält.

Die beiden Vorstände haben in der Berichtsperiode insgesamt Bezüge in Höhe von T€ 350 (Vorjahr T€ 350) erhalten.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden im Gegensatz zu dem im Konzernabschluss zum 31.12.2006 beschriebenen Geschäften, keine Verträge mit nahe stehenden Personen oder Gesellschaften geschlossen bzw. es sind keine Geschäftsvorfälle entstanden.

X. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- Bis zum Bilanzstichtag wurden Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von EUR 39,1 Millionen notariell beurkundet, für die bis zum Bilanzstichtag noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte. Bis zum Bilanzstichtag wurden nochmals Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von EUR 10,2 Millionen notariell beurkundet.
- Die Gesellschaft hat ein Mietvertragsverhältnis mit der Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden, über die Bürofläche in Frankfurt am Main bis zum 30.06.2009 abgeschlossen. Die Kaltmiete beträgt monatlich €41.530,98. Daneben hat die Gesellschaft für die Büroräume in Düsseldorf bis zum 31.12.2010 einen Mietvertrag mit einer monatlichen Kaltmiete von €12.732,00 zuzüglich MWST abgeschlossen.
- Die Gesellschaft hat sich gegenüber der Aareon Deutschland GmbH über 60 Monate verpflichtet, die zur Abwicklung des operativen Geschäftes notwendige SAP-Hosting von monatlich T€8 zuzüglich MWST zu beziehen.

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

Zum 31.12.2007 hält Herr Carsten Siegert über die Lewenhagen Siegert GmbH 21,59 % und Herr Christian Wolf über die Christian und Nadja Wolf GmbH 19,62 % der Stimmrechte an der Franconofurt AG.

Des Weiteren hat die Gesellschaft folgende Mitteilungen erhalten:

1. Der Franklin Templeton Investment Fonds hat am 12.04.2007 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Franconofurt AG am 11.04.2007 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat. Die Investmentgesellschaft hält mit 499.260 Aktien derzeit 5,67 % an der Franconofurt AG. Zudem hat Franklin Templeton Investments nach § 22 WpHG mitgeteilt, dass die Stimmrechte dem Franklin Mutual Series Fund Inc. zuzuordnen sind.
2. Die LRI Invest S.A. Luxembourg (Tochtergesellschaft der Landesbank Rheinland-Pfalz International S.A.) hat der Gesellschaft am 20.04.2007 mitgeteilt,

dass sie die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und dass sie für einen verwalteten Publikumsfonds 478.166 Aktien bzw. eine Beteiligung von 5,43 % an der Franconofurt AG hält.

XII. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Franconofurt AG bzw. die in den Konzernabschluss einbezogene Francono Rhein-Main AG und FranconoWest AG haben den Aktionären die von den Vorständen und Aufsichtsräten abgegebene Entsprechenserklärungen zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG in 2008 auf der Internetseite der Gesellschaften unter www.Franconofurt.de >Investor Relations >Corporate Governance, www.FRM.AG>Investor Relations >Corporate Governance; www.FranconoWest.de>Investor Relations >Corporate Governance dauerhaft zugänglich gemacht.

XIII. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21f. WpHG

Zum 31.12.2007 hält Herr Carsten Siegert über die Lewenhagen Siegert GmbH 21,59 % und Herr Christian Wolf über die Christian und Nadja Wolf GmbH 19,62 % der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Herr Metehan Sen hält 0,68 % der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Im Streubesitz werden 5.113.422 Aktien gehalten.

XIV. Ereignisse nach dem Stichtag des Abschlusses

Mit Beschluss des Vorstands und Zustimmung durch den Aufsichtsrat vom 18.12.2007 hat die Franconofurt AG am 31.01.2008 mit der Grainger FRM GmbH und der Grainger FRM (No. 1) GmbH & Co. KG, beide mittelbare Tochtergesellschaften der britischen Grainger plc, eine Vereinbarung über den Verkauf von insgesamt 15.226.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG (54,38 % des Grundkapitals) zu einem in bar zu zahlenden Kaufpreis von € 1,50 je Aktie abgeschlossen. Der Vollzug dieser Vereinbarung stand unter der Bedingung einer erfolgreichen Durchführung des freiwilligen Übernahmeangebots von Grainger FRM GmbH an die übrigen Aktionäre der Francono Rhein-Main AG. Der Vorstand der Francono Rhein-Main AG wurde am 31.01.2008 darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Grainger FRM GmbH den Aktionären der Francono Rhein-Main AG ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 10 WpÜG unterbreitet. Hierzu wird auf die Veröffentlichung der Grainger FRM GmbH unter www.grainger-angebot.de verwiesen.

Mit Wirkung zum 04.04.2008 wurde mittels „Closing Confirmation“ die Übertragung der gehaltenen 15.226.000 Francono Rhein-Main AG Aktien vollzogen. Im Gegenzug hat die Franconofurt AG gleichzeitig einen Zahlungseingang (vor Transaktionskosten) von € 22.839.000 erhalten.

Der Vorstand Christian Wolf hat der Gesellschaft am 02.04.2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Franconofurt AG am 28.03.2008 die Schwelle von 20% überschritten hat und damit 23,44 % (2.062.878 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte sind ihm nach § 22 Abs. 1 S.1 Nr. 1 WpHG über die Christian und Nadja Wolf GmbH zuzuordnen.

XV. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 04.04.2008

Metehan Sen

Christian Wolf

Franconofurt AG
Börsenstrasse 2 - 4
D-60313 Frankfurt am Main
Telefon 069/920 374 100
Fax 069/920 374 101

sen@franconofurt.de
www.franconofurt.de

Konzernlagebericht für 2007

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft hat im Berichtsjahr 2007 nach einem robusten Jahr 2006 sich weiter positiv entwickelt. Laut vorläufigen Schätzungen des Statistischen Bundesamts ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 2,5% gewachsen. Somit ist zum zweiten Mal hintereinander die bundesdeutsche Wirtschaftsleistung stark gewachsen. Während die Binnenkonjunktur schwächelte, hat die Exportwirtschaft den Hauptanteil beim Anstieg des BIP getragen. Die privaten Haushalte haben sich mit ihren Ausgaben in 2007 stark zurückgehalten, was aber unter anderem auch mit Vorzieheffekten aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung in 2007 zusammenhing. Der Wirtschaftsaufschwung kam in 2007 bei den Arbeitnehmern in Form von Lohnsteigerungen nur teilweise an.

Die positive Wirtschaftsentwicklung hat auch den Arbeitsmarkt in 2007 beflügelt. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland ist um 0,65 Mio. gestiegen und hat mit knapp 40 Mio. ein Rekordniveau erreicht. Die Zahl der Erwerbslosen ist im Vergleich zum Vorjahr um ca. 15% gesunken und betrug 3,6 Mio.

Die Inflation in Deutschland ist u.a. auch durch einen Anstieg der Energiekosten weiter gestiegen. Die Verbraucherpreise in 2007 lagen um 2,2% über dem Vorjahr und haben seit 1994 den höchsten Wert erreicht.

1.2. Branchensituation

1.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland

Das Zinsumfeld hat sich in der zweiten Hälfte des Jahres 2007 eingetrübt. Ursache hierfür war der Beginn der US-Immobilienkrise mit den Auswirkungen auf den Kapitalmarkt. Während in 2006 Hypothekarkredite mit 10-jähriger Laufzeit und einem Beleihungsauslauf von 60% bei durchschnittlich 3,9% lagen und kurzfristige Immobilienkredite mit 6-monatiger Laufzeit bei durchschnittlich 3,1% bepreist wurden, stiegen die kurzfristigen Hypothekenzinsen im Verlauf des Jahres 2007 auf durchschnittlich das gleiche Niveau wie 10-jährige Hypothekenzinsen, nämlich auf einen Durchschnittswert von 4,4%. Der starke Anstieg der kurzfristigen Zinsen ist u.a. auf die starke Nachfrage der Banken nach kurzfristiger Liquidität zurückzuführen.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat in 2007 nicht an das Volumen der Portfolio-transaktionen des Jahres 2006 anknüpfen können, insbesondere weil ausländische institutionelle Investoren dem deutschen Markt den Rücken zugekehrt haben. Die hohen Erwartungen der Investoren wurden in Hinsicht auf Mietsteigerungen und Verkaufspreise, aber aufgrund einer der Wohnungswirtschaft abgeneigten REIT-Gesetzgebung, nicht erfüllt.

Die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau hat in 2007 ein Rekordtief erreicht. Zum ersten Mal in der deutschen Nachkriegsgeschichte wurden weniger als 200.000 Geschosswohnungen gebaut, während die Nachfrage auf ca. 250.000 bis 300.000 Wohnungen p.a. geschätzt wird. Somit kann davon ausgegangen werden, dass mittelfristig Preise für Wohnimmobilien und auch Mietpreise in guten Lagen ansteigen sollten.

Die Franconofurt AG als börsennotiertes Immobilienunternehmen war zunächst hauptsächlich im Immobilien-Aufteilergeschäft in Frankfurt am Main tätig. Im Aufteilergeschäft werden Mehrfamilienhäuser in sehr guten urbanen Lagen mit dem Ziel erworben, nach vorhergehender Aufteilung die einzelnen Wohneinheiten an Eigennutzer oder Kapitalanleger zu veräußern. Inzwischen hat das Unternehmen sukzessive seinen Tätigkeitsschwerpunkt in 2006 bzw. 2007 auf das Rhein-Main-Gebiet, auf Nordrhein-Westfalen und auf Sachsen/Thüringen erweitert. Somit ist die Franconofurt AG von der allgemeinen konjunkturellen Lage und der Entwicklung am Wohnimmobilienmarkt in der Bundesrepublik betroffen.

1.2.2. Der Immobilienmarkt in Frankfurt am Main

Der Wohnimmobilienmarkt in den qualitativ hochwertigen Lagen von Frankfurt hat sich in den letzten Jahren überaus preisstabil gezeigt. Dies war auch in Krisenzeiten der Fall, als zum Beispiel in den Jahren 2001 bis 2003 Banken und Versicherungen im Zuge der Aktienmarktkrise Mitarbeiter entlassen mussten. Im Gegensatz zum wohnwirtschaftlichen Bereich war der gewerbliche Immobilienmarkt im Jahr 2007 in Frankfurt geprägt durch fallende Preise bzw. Mieten und steigende Leerstandsdaten.

Während der Büroimmobilienmarkt in Frankfurt weiterhin von hohen Leerstandsdaten von bis zu 15% geprägt ist, ist die Verfassung am Wohnimmobilienmarkt in den guten Lagen weiterhin von Preisstabilität bis hin zu leicht steigenden Preisen für Wohnimmobilien in Top-Lagen gekennzeichnet. Zudem ist die Leerstandsquote bei Wohnimmobilien in Frankfurt weiterhin signifikant unter derjenigen von Büroimmobilien. Frankfurt wird mit hoher Wahrscheinlichkeit insbesondere durch den Ausbau des Flughafens ein attraktiver Standort für Unternehmen bleiben, so dass ein weiterer Zuzug von Arbeitssuchenden vorherrschen wird, was wiederum die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiterhin positiv beeinflussen sollte.

Als weiterer positiver Faktor für die Nachfrage nach Wohneigentum könnte die weltweit zunehmende Inflationsangst werden, so dass Kapitalanleger Immobilien als wertsichere Sachanlagen verstärkt nachfragen könnten, was zu einer zusätzlichen Preiserhöhung bei Immobilien beitragen kann.

1.2.3. Immobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet

Die Franconofurt AG hatte im Rhein-Main-Gebiet über ihre Tochter Francono Rhein-Main AG investiert. Die Franconofurt hat seinen Anteil von ca. 54% an der Francono Rhein-Main AG am 04.04.2008 veräußert. Somit investiert die Gruppe aktuell nicht mehr im Rhein-Main-Gebiet.

1.2.4. Immobilien-Markt im Rhein-Ruhr-Gebiet

Die Franconofurt AG investiert im Rhein-Ruhr-Gebiet über ihr Tochterunternehmen FranconoWest AG. Sie investiert hauptsächlich in den Ballungsräumen und in den großen Oberzentren wie zum Beispiel Köln, Düsseldorf, Essen, Dortmund sowie in anderen Einzugsgebieten kleinerer Städte.

Der Immobilienmarkt im Investitionsgebiet der FranconoWest AG ist gekennzeichnet vom Wiedererstarken des industriellen Sektors im Ruhrgebiet aufgrund der regen Exporttätigkeit in Deutschland. Somit sind in den guten Immobilien-Lagen die Preise in 2007 überwiegend stabil geblieben, während in anderen unattraktiven Regionen rückläufige Preise festzustellen waren. Im vergangenen Jahr genehmigten die nordrhein-westfälischen Bauämter insgesamt den Neubau von 38.588 Wohnungen. Dies entspricht einem Rückgang um 22,8% im Vergleich zum Vorjahr (2006: 49.987 Wohnungen). Es ist zu erwarten, dass aufgrund der schwachen Neubautätigkeit die Verkaufspreise in qualitativ guten Lagen für Mehrfamilienhäuser mindestens stabil bleiben sollten.

1.2.5. Immobilien-Markt in Ostdeutschland

Die Franconofurt AG investiert über ihre 100%-ige Tochter FranconoOst AG insbesondere in Städten in und um Leipzig, Dresden, Halle, Görlitz etc. In den Berliner Wohnimmobilienmarkt investiert sie aufgrund der hohen Preise nicht. Der ostdeutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich nach der Immobilienkrise, die einige Jahre nach der Wiedervereinigung zu dramatischen Preisverlusten geführt hat, wieder stabilisiert. Insbesondere die Nachfrage von ausländischen Immobilieninvestoren nach hochrentierlichen Stadt-Mietwohnungen und der allgemeine Wirtschaftsaufschwung haben zu einer Stabilisierung von Häuserpreisen geführt.

Es ist davon auszugehen, dass sich Renditen von ostdeutschen Wohnimmobilien sukzessive über die nächsten 10-15 Jahre an das westdeutsche Niveau annähern werden und der aktuelle Renditeabstand von ca. 3-4% sich auf ca. 2-3% reduzieren sollte.

1.3. Positionierung des Franconofurt-Konzerns

1.3.1. Immobilienbesitz des Franconofurt-Konzerns

Im Jahr 2005 erfolgte der Börsengang der Franconofurt AG im Entry Standard und der Wechsel in den regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte im November 2007.

Die Gesellschaft betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht abhängig. Die Gesellschaft betreibt allerdings hinsichtlich des Immobilienmarktes Marktbeobachtung. Die Gesellschaft ist ausschließlich in Deutschland tätig. Es gibt weder Standorte im Ausland noch sind solche in Planung.

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-Gruppe über die FranconoResidence AG, einer 100%-igen Tochter, Immobilien in sehr attraktiven Stadtteilen der Stadt Frankfurt am Main.

Die Beteiligung an der Francono Rhein-Main AG (FRM), an der die Franconofurt AG mit 54% beteiligt war, ist zum 04.04.2008 an einen ausländischen Investor veräußert worden. Über ihre 85%-ige Tochtergesellschaft FranconoWest AG (FRW) hält die Franconofurt-Gruppe Immobilien in Nordrhein-Westfalen und ist zudem über ihre 100%-ige Tochter FranconoOst in Ostdeutschland in Mehrfamilienhäuser investiert.

1.3.2. Positionierung der Franconofurt AG und der FranconoResidence AG

Die Franconofurt AG nimmt als Konzernmuttergesellschaft Holdingfunktionen wahr und besitzt zudem ein Wohnimmobilienportfolio in den ausgesuchten Lagen von Frankfurt. Nachdem der Geschäftsbereich des Aufteilergeschäfts in 2006 überwiegend durch die FranconoResidence AG ausgeführt wurde, wird die Franconofurt AG ab 2008 wieder selbst im Aufteilergeschäft tätig, auch um die gesellschaftsrechtlichen und steuerlichen Strukturen zu optimieren. Im Aufteilergeschäft werden Mehrfamilienhäuser hauptsächlich von Privatpersonen zu attraktiven Preisen mit dem Ziel erworben, diese nach der Aufteilung in einzelne Wohneinheiten sukzessive an Selbstnutzer zu veräußern.

Zum Jahresende 2007 besaß die Gruppe über die Franconofurt AG und FranconoResidence AG einen aus Mehrfamilienhäusern bestehenden Immobilienbestand ausgewiesen im Vorratsvermögen von etwa 30,6 Mio. EUR (Vorjahr 26,5 Mio. EUR).

1.3.3. Positionierung der Francono Rhein-Main AG

Die Francono Rhein-Main AG ist seit Frühjahr 2006 als Immobilienanlagegesellschaft im Rhein-Main-Gebiet tätig. Die Franconofurt AG hat am 04.04.2008 ihre Beteiligung von 54% an der Francono Rhein-Main AG an eine englische Immobiliengesellschaft veräußert.

1.3.4. Positionierung der FranconoWest AG

Die FranconoWest AG hat die operative Tätigkeit im Jahre 2006 mit der Maßgabe aufgenommen, ein Bestandsportfolio in Nordrhein-Westfalen aufzubauen.

Im Jahre 2007 hat die FranconoWest AG die bereits im Jahre 2006 begonnenen Einkäufe von Mehrfamilienhäusern zielstrebig weitergeführt. Die FranconoWest AG baut sukzessive ein regional orientiertes Wohnimmobilien-Portfolio auf. Die Börsennotierung der FranconoWest erfolgte im November 2007. Geplant ist, in den nächsten Jahren ein Portfoliovolumen von ca. bis zu 150 Mio. EUR aufzubauen und für den Fall, dass sich die Aktienmärkte wieder erholen, eventuell über Kapitalerhöhungen die Eigenkapitalbasis des Unternehmens weiter zu stärken und

das Gesamtinvestitionsvolumen zu erhöhen. Ziel ist es, jedes Jahr einen Teil des Portfoliovolumens an institutionelle Investoren zu veräußern. So hat die FranconoWest AG im Februar 2008 ein Portfolio im Volumen von 9 Mio. EUR an einen englischen Investor mit Gewinn veräußert.

1.3.5 Positionierung der FranconoOst AG

Die FranconoOst AG hat ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2007 aufgenommen. Sitz der Gesellschaft ist Leipzig. Das eingezahlte Eigenkapital der FranconoOst AG beträgt 5 Mio. EUR. Sie verfolgt ein vergleichbares Geschäftsmodell wie die FranconoWest AG, jedoch mit Investitionsschwerpunkt Sachsen/Thüringen.

1.4. Geschäftsprozesse der Franconofurt AG

Verbunden mit dem Portfoliowachstum innerhalb der Unternehmensgruppe mussten ebenfalls die internen Abläufe und Geschäftsprozesse auf das gestiegene Objekt- und Mietervolumen angepasst werden. Die Gesellschaft hat die im Jahr 2006 getroffene Entscheidung zur Einführung eines integrierten Backoffice-Systems auf Basis von SAP zum 01.04.2007 produktiv eingeführt. Seither werden Mieterkonten und deren Mietverträge integriert mit dem Finanz- und Rechnungswesen geführt sowie verarbeitet. Die implementierte Infrastruktur ist die Basis, um auch in den nächsten Jahren verlässlich weiter wachsen zu können. Der konstante Immobilieneinkauf und -verkauf in der Franconofurt AG Gruppe, verbunden mit der SAP-Umstellung und gleichzeitiger Verpflichtung zur quartalsweisen Börsenberichterstattung nach den Regeln der IFRS, haben alle Mitarbeiter und die vertraglich gebundenen Dienstleister stark gefordert. Mit Optimierung einiger Geschäftsprozesse, insbesondere der zeitnahen Informationsaufbereitung der qualitativen und mengenbezogenen Daten zur Verbesserung der Aussagekraft von Statistiken (z.B. Objektzustandsangaben oder Leerstandsinformationen nach Stadtteilen/Straßenzügen, Instandhaltungsaufwendungen) nach Abschluss des Jahres 2007, hat die Gesellschaft die Strukturen geschaffen, um in den Themenbereichen Asset- und Kostenmanagement weitere Einsparungspotenziale zu generieren.

1.5. Corporate Governance der Franconourt AG

Vorstand und Aufsichtsrat räumen der Beachtung der Grundsätze des Corporate Governance Kodex eine große Beachtung ein. Bis auf wenige Ausnahmen entspricht die Franconofurt AG den Verhaltensempfehlungen der von der Deutschen Bundesregierung eingesetzten Kommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ zur Unternehmensleitung und Unternehmensüberwachung.

Für die Beschreibung der abweichenden Anwendung des Corporate Governance sowie deren Veröffentlichung wird auf die Homepage der Gesellschaft unter www.franconofurt.de verwiesen.

1.6. Vergütungsbericht der Franconofurt AG

Die Vorstandsvergütungen 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 gemäß Handelsgesetzbuch orientiert. Die konkrete, individualisierte Darstellung der Vorstandsvergütungen kann dem Anhang entnommen werden.

2. Unternehmensentwicklung der Franconofurt-Gruppe

2.1. Unternehmensentwicklung der Franconofurt AG - Überblick

2007 war insgesamt ein erfolgreiches Jahr für die Franconofurt AG.

Nachdem im Jahr 2006 insgesamt zwei Kapitalerhöhungen mit einem Volumen von 25 Mio. EUR durchgeführt wurden, sind der Franconofurt in 2007 durch Ausgabe von 2,2 Mio. neuen Aktien auf nunmehr 8,8 Mio. Aktien ca. 24 Mio. EUR zugeflossen. Diese Mittel wurde u.a. in den Aufbau der FranconoWest AG investiert. So hat die Franconofurt AG in 2007 das Eigenkapital der FranconoWest AG auf ca. 30 Mio. EUR erhöht. Im Rahmen des Börsenganges der FranconoWest AG im November 2007 wurde in der FranconoWest AG eine Kapitalerhöhung unter Ausgabe von 3 Mio. neuen Aktien zu einem Ausgabepreis von je 1,80 EUR durchgeführt. Der FranconoWest AG flossen brutto 5,4 Mio. EUR zu. Gleichzeitig hat die Franconofurt AG 2 Mio. Aktien aus ihrem eigenen Bestand platzieren können, wodurch sich ihre Beteiligung an der FranconoWest AG von 100% auf ca. 85% reduzierte.

Aufgrund des Verkaufs der Francono Rhein-Main AG (FRM) zum 04.04.2008 und des den Verkauf genehmigenden Aufsichtsratsbeschlusses der Franconofurt AG am 18.12.2007 muss die Francono Rhein-Main AG gemäß IFRS 5 als „aufgegebene Aktivitäten“ klassifiziert werden. Dies führt dazu, dass die betreffenden Posten der FRM in der Konzernbilanz, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Kapitalflussrechnung der Franconofurt AG separat als „aufgegebene Aktivitäten“ ausgewiesen werden.

Da die Franconofurt AG im Jahresabschluss nach HGB einen Jahresüberschuss in Höhe von 4,6 Mio. EUR bzw. einen Bilanzgewinn von 6,7 Mio. EUR ausweist, ist die Franconofurt AG wiederum dividendenfähig. Der Vorstand und der Aufsichtsrat werden vorschlagen, eine Dividende von 0,75 EUR pro Aktie auszuschütten.

2.1.2. Ertragslage

Die Ertragslage der Franconofurt AG Gruppe ist auch ohne den Ergebnisbeitrag der FRM erfolgreich verlaufen. Das Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten beträgt 7,3 Mio. EUR nach 5,1 Mio. EUR. Das Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich FRM nach Steuern beträgt in 2007 1,1 Mio. EUR (Vorjahr 2,3 Mio. EUR). Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen nach Steuern enthält neben dem Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2007 der FRM von 6,2 Mio. EUR

eine Abwertung von 5,1 Mio. EUR auf das zur Veräußerung bestimmte Vermögen der FRM auf den niedrigen Verkaufspreis im Verhältnis zum IFRS-Vermögen.

Insgesamt erzielt die Gruppe ein Konzernergebnis von 8,5 Mio. EUR (Vorjahr 7,5 Mio. EUR), wovon 4,7 Mio. EUR (Vorjahr 6,4 Mio. EUR) auf die Anteilseigner der Franconofurt AG entfallen. Im Einzelnen setzt sich das Konzernergebnis wie folgt zusammen:

Das Ergebnis aus der Vermietung konnte auf 2,0 Mio. EUR im Jahre 2007 gesteigert werden (Vorjahr 0,7 Mio. EUR). Haupttriebfeder war der zügige Aufbau des Immobilienbestandes in der FranconoWest AG sowie die ersten Ergebnisbeiträge der FranconoOst AG.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien betrugen 11,9 Mio. EUR (Vorjahr 12,6 Mio. EUR). Die den Verkäufen gegenüber stehenden Buchwerte betrugen 8,1 Mio. EUR (Vorjahr 8,6 Mio. EUR). Aus der Veräußerung dieser Immobilien resultiert ein Ergebnis von 3,8 Mio. EUR (Vorjahr 4,0 Mio. EUR). Somit hat die Franconofurt AG beim Abverkauf von Wohnimmobilien in Frankfurt seine hohe Umsatzmarge mit unverändert 32% halten können.

Die Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich auf 5,2 Mio. EUR (Vorjahr EUR 2,4 Mio.), was insbesondere mit dem Aufbau der FranconoWest AG, FranconoOst AG und dem Aufbau der Infrastruktur (u.a. SAP-Implementation) in der Konzernzentrale in Frankfurt bedingt war. Der Großteil der Aufwendungen sind Aufwand für Personal und Sachaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen 8,3 Mio. EUR (Vorjahr 7,0 Mio. EUR) und resultierten im Wesentlichen aus Aktienverkäufen von 9% des Grundkapitals an der FRM (3,5 Mio. EUR; Vorjahr 5,4 Mio. EUR) sowie durch den Verkauf von 2 Mio. Aktien im Rahmen des Börsengangs der FranconoWest AG (1,0 Mio. EUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen 5,3 Mio. EUR (Vorjahr 2,8 Mio. EUR). Der starke Anstieg resultiert aus den Aufwendungen insbesondere für den Börsengang der FranconoWest und dem Segmentwechsel der Franconofurt AG in den Primestandard. Zudem sind Aufwendungen der Servicegesellschaften der Franconofurt AG enthalten.

Der Saldo aus unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betrug 2007 8,3 Mio. EUR und betrifft die nach IFRS vorgenommenen Höherbewertungen des in 2007 erworbenen Immobilienbestandes der FranconoWest AG und FranconoOst AG.

Das Finanzergebnis belief sich auf -1,3 Mio. EUR (Vorjahr -0,7 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf die Erhöhung des Immobilienbestandes und der damit einhergehenden Erhöhung des Kreditvolumens in der FranconoWest AG und Franconofurt AG zurückzuführen.

Die Ertragsteuern auf das Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten haben sich deutlich von 0,2 Mio. EUR auf 2,0 Mio. EUR erhöht. Im Vorjahr fielen die Ertragsteuern

wegen der weitestgehend steuerfreien Beteiligungsveräußerungserträge sehr gering aus. In 2007 ist der Anteil der mit dem regulären Steuersatz belegten Erträge (Vermietung und Bewertung der Finanzimmobilien) neben den Beteiligungsveräußerungserträgen höher.

2.1.3. Vermögenslage

Gemäß IFRS 5 werden zum 31.12.2007 das Vermögen und die Schulden der FRM als zur Veräußerung bestimmt jeweils in einer Zeile zusammengefasst dargestellt. Die Vorjahreszahlen enthalten dagegen noch die FRM-Werte und sind daher nicht unmittelbar mit dem Berichtsjahr vergleichbar.

Die Bilanzsumme der Franconofurt-Gruppe hat sich im Jahr 2007 deutlich auf 292,7 Mio. EUR erhöht (Vorjahr: 104,7 Mio. EUR). Diese Erhöhung beruht zum maßgeblichen Teil auf dem umfangreichen Bestandsaufbau in der Francono Rhein-Main AG, der FranconoWest AG sowie der FranconoOst AG.

So hat die Francono Rhein-Main AG den bilanziell erfassten Immobilienbestand von 44 Mio. EUR auf 147 Mio. EUR steigern können, während die FranconoWest AG einen bilanziell erfassten Immobilienbestand von EUR 55 Mio. aufgebaut hat. Aufgrund der zeitlichen Differenz des ökonomischen Nutzen-Lasten-Übergangs, der nach der notariellen Beurkundung erfolgt, ist das notariell beurkundete Einkaufsvolumen größer als die bilanziell erfassten Immobilienvolumina.

Ebenso konnte der Konzern seinen Vorratsbestand an Immobilien um 4,1 Mio. EUR auf 30,6 Mio. EUR erhöhen. In der Position Vorräte wird das zum Aufteilen in Wohnimmobilien vorgesehene Immobilienportfolio in Frankfurt zum Buchwert erfasst.

Der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultiert im Wesentlichen aus der Tatsache, dass in 2006 diese Position aus dem Verkauf eines Wohnungsportfolios in Höhe von 7,2 Mio. EUR angestiegen war. Diese Forderung wurde vom Käufer des Portfolios in 2007 beglichen. Es erfolgte kein Portfolio-Verkauf in 2007.

Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte sind mit 165,0 Mio. EUR bzw. 56,4% der Bilanzsumme die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte ausgewiesen. Sie sind unter Berücksichtigung einer Abwertung auf den Zeitwert und abzüglich voraussichtlicher Verkaufskosten bilanziert. Die im Zusammenhang mit der Veräußerung bestimmten Schulden in Höhe von 110,8 Mio. EUR entsprechen den in der Konzernbilanz zum 31.12.2007 der FRM ausgewiesenen Schulden.

Die Eigenkapitalbasis inklusive Minderheitenanteile betrug zum Ende des Jahres 2007 106,9 Mio. EUR nach 67,2 Mio. EUR im Vorjahr. Die Minderheitenanteile am Eigenkapital betrugen dabei 29,5 Mio. EUR nach 16,3 Mio. EUR. Wesentlich zum Anstieg trug neben dem Konzernergebnis von 8,5 Mio. EUR der Zufluss aus der Kapitalerhöhung von 24,2 Mio. EUR.

Die Finanzierung der Investitionen in Wohnimmobilien erfolgte mit Eigenkapital und Krediten. Die Bankverbindlichkeiten betragen zum Jahresende 2007 insgesamt knapp 66,9 Mio. EUR (Vorjahr 30,9 Mio. EUR).

2.1.4. Finanzlage

Wie in der Gewinn- und Verlustrechnung auch, ist in der Cash-Flow Rechnung bedingt durch den Verkauf der Francono Rhein-Main AG zum 04.04.2008 der Cash-Flow-Beitrag der Francono Rhein-Main AG separat als „nicht fortgeführte Aktivitäten“ ausgewiesen worden.

Der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit fortgeführter Aktivitäten ohne Finanzierungskosten beträgt minus 4,6 Mio. EUR (Vorjahr minus 9,1 Mio. EUR). Der Grund für den negativen operativen Cash-Flow liegt in der Tatsache, dass die Aufbaukosten für die FranconoWest AG und FranconoOst AG das operative Ergebnis belastet haben. Zudem beinhaltet das Konzernergebnis u.a. die nicht zahlungswirksamen Erträge aus dem unrealisierten Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 8,3 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.) und die in der Investitionstätigkeit ausgewiesenen Erträge aus Beteiligungsverkäufen. Weiterhin beträgt der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten 0,03 Mio. EUR (Vorjahr 1,1 Mio. EUR).

Der Cash-Flow aus betrieblicher Tätigkeit gesamt beträgt minus 6,6 Mio. EUR (Vorjahr minus 9,4 Mio. EUR).

Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit gesamt beträgt minus 141,6 Mio. EUR (Vorjahr minus 40,5 Mio. EUR). Hiervon entfallen auf die nicht fortgeführten Aktivitäten der FRM minus 86,5 Mio. EUR (Vorjahr minus 50,2 Mio. EUR). Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit aus den fortgeführten Aktivitäten von minus 55,1 Mio. EUR (Vorjahr plus 9,7 Mio. EUR) gliedert sich hauptsächlich auf in Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von minus 64,3 Mio. EUR und der Einzahlung aus dem Verkauf von Anteilen an voll konsolidierten Tochterunternehmen von 10,9 Mio. EUR nach 10,3 Mio. EUR im Vorjahr.

Der Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 162,6 Mio. EUR (Vorjahr: 64,0 Mio. EUR). Der Cash-Flow der fortgeführten Aktivitäten beträgt 70,1 Mio. EUR und resultiert hauptsächlich aus der Kapitalerhöhung in der Franconofurt AG in Höhe von 24,2 Mio. EUR sowie Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen bei konsolidierten Tochterunternehmen in Höhe von 4,5 Mio. EUR und der Kreditaufnahme in Höhe von 45,6 Mio. EUR. Weiterhin sind nach 0,8 Mio. EUR im Vorjahr nunmehr 4,2 Mio. EUR Auszahlungen für Dividenden vorgenommen worden.

Die Zahlungsmittel des Konzerns erhöhten sich insbesondere durch Kapitalerhöhungen und Kreditaufnahme von 15,7 Mio. EUR auf 29,8 Mio. EUR Abzüglich der Zahlungsmittel aus nicht fortgeführten Aktivitäten in Höhe von 7,5 Mio. EUR beträgt der Zahlungsmittelbestand nunmehr 22,3 Mio. EUR (Vorjahr 14,3 Mio. EUR).

2.2. Unternehmensentwicklung der FranconoWest AG

Die Francono West AG stellt, nachdem die Beteiligung der Franconofurt AG an der Francono Rhein-Main AG zum 04.04.2008 veräußert wurde, die größte Beteiligung der Franconofurt-Gruppe dar. Dieser Abschnitt bietet eine Darstellung der operativen Entwicklung der FranconoWest AG.

Die FranconoWest AG hat ihre operative Tätigkeit Ende 2006 aufgenommen. Mit Guido Dollhausen und Christiane Möller wurden zwei erfahrene Vorstandsmitglieder für das Unternehmen gewonnen. Im Laufe des Jahres 2007 wurde das Grundkapital zunächst von 3 Mio. EUR auf 10 Mio. EUR und nochmals um 20 Mio. EUR auf 30 Mio. EUR erhöht. Die Einzahlung des Eigenkapitals erfolgte ausschließlich durch die Franconofurt AG.

Im November 2007 wurde die FranconoWest AG an die Börse geführt. Im Rahmen des Börsengangs wurde eine Kapitalerhöhung um 3 Mio. EUR durchgeführt, bei der die Aktien zu einem Ausgabepreis von 1,80 EUR pro Aktie ausgegeben wurden, so dass der FranconoWest AG brutto 5,4 Mio. EUR zugeflossen sind. Gleichzeitig hat die Franconofurt AG von ihren insgesamt 30 Mio. Aktien 2 Mio. Aktien veräußert, so dass der Franconofurt 3,6 Mio. EUR brutto zugeflossen sind.

Die FranconoWest AG hat in 2007 einen Konzernjahresüberschuss von 4,3 Mio. EUR erwirtschaftet (Vorjahr 16 TEUR Verlust). Das Ergebnis vor Steuern betrug 6,2 Mio. EUR, während die Hochschreibungen 6,7 Mio. EUR betragen. Den Brutto-Mieteinnahmen von 1,8 Mio. EUR standen Verwaltungsaufwendungen von 1,1 Mio. EUR gegenüber.

Die Bilanzsumme erhöhte sich in der FranconoWest AG auf 82 Mio. EUR (Vorjahr 3,1 Mio. EUR) getrieben durch den Anstieg der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 64 Mio. EUR incl. von 8,8 Mio. EUR zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Immobilien, die im Februar 2008 notariell an einen englischen Investor veräußert wurden. Die Zahlungsmittel stieg auf 15,2 Mio. EUR (Vorjahr 3 Mio. EUR). Das Eigenkapital der FranconoWest AG beträgt 39 Mio. EUR (Vorjahr 3 Mio. EUR). Die langfristigen Schulden stiegen auf 39 Mio. EUR hauptsächlich verursacht durch Zukäufe des Immobilienvermögens, die zum Großteil mit hypothekarischen Krediten finanziert wurden.

2.3. Die Servicegesellschaften der Franconofurt AG

Neben den nunmehr drei Asset-Gesellschaften Francono Ost AG, FranconoWest AG und FranconoResidence AG gehören Ende 2007 vier Service-Gesellschaften zum Franconofurt-Konzern. Mit Hilfe dieser Gesellschaften kann der Konzern sämtliche Dienstleistungen des Immobiliensektors anbieten: Immobilienankauf, Immobilienvertrieb, Hausverwaltung, architektonische Planung und Ausführung.

Die Service-Gesellschaften sind grundsätzlich in denjenigen Regionen Deutschlands tätig, in denen auch die Asset-Gesellschaften der Franconofurt AG ihren Standort haben. Derzeit sind sie im Rhein-Main-Gebiet und in Nordrhein-Westfalen aktiv.

3. Personalentwicklung

Der Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum durchschnittlich 64 (Vorjahr: 37) Mitarbeiter sowie sechs (Vorjahr: sieben) Auszubildende.

4. Aktienbestand und Satzung der Franconofurt AG

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 8,8 Millionen 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 Lewenhagen Siegert GmbH und die Christian und Nadja Wolf GmbH mit jeweils 21 % bzw. 23 % Anteil am Grundkapital der Franconofurt AG. Vorstandsmitglied Herr Metehan Sen hält weitere 60.200 Aktien der Franconofurt AG. Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht.

Der Vorstand 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 Millionen 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.

Die Satzung der Gesellschaft ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

5. Chancen- und Risikobericht

Für die Unternehmensgruppe ergeben sich im aktuellen Marktumfeld und aufgrund ihrer aktuellen Strategie verschiedene Chancen und Risiken, dazu gehören:

- Der Konzern ist auf dem bundesdeutschen Immobilienmarkt hauptsächlich in Frankfurt am Main, in Sachsen und Thüringen sowie in Nordrhein-Westfalen tätig und damit von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig. Andererseits kann er dadurch schneller als überregionale Investoren auf Veränderungen in den Regionen reagieren und hat eine stärkere Präsenz an den lokalen Märkten, was insbesondere beim Einkauf von Immobilien von Vorteil sein kann.
- Die Franconofurt AG benötigt für das weitere Wachstum Eigenkapital. Der Zugang zu Eigenkapitalquellen könnte sich durch negative Börsenentwicklungen versperren und somit das weitere Wachstum negativ beeinflussen. Zudem könnten geplante weitere Börsengänge bzw. Kapitalerhöhungen von Tochtergesellschaften wie zum Beispiel derjenige der FranconoWest AG nicht durchgeführt werden. Der Aktienkurs der Franconofurt AG und der FranconoWest AG könnte volatil sein und es kann nicht gewährleistet werden, dass sich ein liquider Handel entwickelt.
- 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 sie 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 die Gesellschaft den Portfolioaufbau nicht zeitnah abschließen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften oder Subportfolien entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die Gesellschaft auch dem Risiko der Verzögerung des Bestandsaufbaus sowie einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Das Geschäftsmodell im Rahmen der Zwei-Säulen-Strategie ist auch auf die langfristige Bestandshaltung angelegt. Der Verkauf von Immobilien dient der abschließenden Wertschöpfung und der Steigerung des Gewinns. Das Geschäftsmodell basiert jedoch darauf, den (wenigstens größten) Teil der Kosten aus den Einnahmen des bestehenden Portfolios zu bestreiten. Andererseits kann die Gesellschaft aufgrund ihrer geringen personellen Größe und der flachen Struktur sich leicht geänderten Marktbedingungen anpassen.
- 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 verhindert sowie die Ertragslage nachhaltig gefährdet sein. Dem entsprechend können Wertminderungen des Immobilienvermögens das Ergebnis des Konzerns deutlich beeinflussen. Teile von Immobilien insbesondere die der fortgeführten Gesellschaften FranconoWest AG und FranconoOst AG werden als

Anlagevermögen gehalten. Dieses wird nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Differenzen zwischen Marktwert und Anschaffungskosten gehen in die Bilanz als Aufwand oder Ertrag ein. Wertänderungen beeinflussen damit das Ergebnis der Gesellschaft.

- Die Gesellschaft ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Die Gesellschaft 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 der Gesellschaft haben. Diese Risiken werden durch langfristige Zinssicherungen vermindert, die nicht an bestimmte Objekte oder Darlehensverträge gebunden sind. Dadurch kann die Gesellschaft auch bei einem deutlichen Zinsanstieg von den aktuell vergleichsweise niedrigen Zinsen profitieren.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus Mietverträgen können sich negativ auf den Geschäftserfolg des Konzerns auswirken. Die Gesellschaft ist dem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend gegen alle Verluste, Beschädigungen und Nutzungsbeschränkungen ihrer Immobilien sowie gegen Haftpflichtschäden versichert zu sein. Durch die überschaubare Größe des Portfolios und der regionalen Konzentration sowie das leistungsfähige IT-System kann auf Mietausfall, bauliche Mängel, etc. schnell reagiert werden und es können angemessene Gegenmaßnahmen ergriffen werden.
- Bei der Vermarktung von Immobilien besteht das Risiko, diese nicht zu den geplanten Konditionen oder innerhalb des geplanten Zeitraums veräußern zu können. Dadurch können sich Verkaufserlöse entgegen der Planung der Gesellschaft nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt einstellen, was insbesondere in der Phase des Portfolioaufbaus erhebliche Auswirkungen auf die Ertragslage haben kann.
- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Besonders zu erwähnen ist hierbei die Unternehmensteuerreform 2008, die eine Begrenzung des Zinsabzugs vorsieht. Die Effekte aus der Einführung der sog. Zinsschranke können die Abzugsfähigkeit von Fremdfinanzierungszinsen reduzieren und somit die Gewinne signifikant reduzieren.
- Änderungen des regulatorischen Umfelds in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken.
- Die Gesellschaft ist dem Risiko des Verlustes von Schlüsselpersonen ausgesetzt. Der Vorstand der Franconofurt AG besteht derzeit aus lediglich drei Personen.
- Die Gesellschaft steht in wechselseitigen Leistungsbeziehungen mit ihren Servicegesellschaften deren Beendigung sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG auswirken könnte. In der Übergangszeit bis zur Aufnahme einer neuen Geschäftsbeziehung können insbesondere Versorgungslücken entstehen.

Die Gesellschaft hat 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 eintreten könnten, da sie teilweise auch von externen Faktoren abhängig sind.

Risikomanagement der Franconofurt AG

Um entsprechend den gesetzlichen Regelungen ein Überwachungssystem zur frühzeitigen Lokalisierung von den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen einzurichten, hat der Vorstand ein Risikomanagementsystem installiert. Es dient der frühzeitigen Identifikation möglicher bestandsgefährdender Risiken, deren Einschätzung und der Einführung von Schritten zur Begegnung der Risiken. Um dem starken Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen, hat der Vorstand die Implementierung leistungsstarker Softwarelösungen veranlasst.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat der Vorstand verschiedene Mechanismen eingerichtet, deren Optimierung für 2008 vorgesehen ist. Aufgrund der Größe und flachen Hierarchiestruktur der Gesellschaft liegen die Verantwortlichkeiten allesamt bei den Vorständen oder den Vorständen direkt unterstellten Personen. Hierdurch ist nach Ansicht der Gesellschaft sichergestellt, dass alle wesentlichen Informationen zeitnah den Entscheidungsträgern vorliegen, um so auch umgehend reagieren zu können. Grundlage für das Risikomanagementsystem ist unter anderem das im Jahr 2007 installierte IT-System, das Mietbuchhaltung und Finanzbuchhaltung der Gesellschaft zusammengeführt hat. Dieses System ermöglicht eine regelmäßige Überwachung der Kosten im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung und der wesentlichen Daten des Portfolios. Externe Risiken, die außerhalb des Portfolios liegen (Gesamtwirtschaft, Kapitalmarktzinsen, Verfügbarkeit von Finanzierungen u.ä.), werden einerseits durch externe Beratungen, die regelmäßige Sitzungen beinhalten, und andererseits durch ständigen Kontakt der Vorstände mit den finanzierenden Banken und Gutachtern überwacht. Die Risikoüberwachungssysteme unterliegen der Beobachtung und Optimierung teilweise durch interne Kräfte, teilweise durch externe Berater. Auch wenn es grundsätzlich eher unwahrscheinlich ist, dass diese Risiken gleichzeitig eintreten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass trotz der regelmäßigen Überwachung aller Risiken diese kumuliert eintreten können.

6. Prognosebericht

Die Aussichten auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahre 2008 sind durchwachsen, insbesondere durch die negativen Effekte der US-Immobilien- und Bankenkrise. Der internationale Währungsfonds hat die Wachstumsprognosen für Deutschland in ihrer April 2008 Veröffentlichung zurückgenommen. So schätzt der IWF, dass nach einem Wachstum von 2,5% in 2007 die deutsche Wirtschaft nur noch mit ca. 1,5% wachsen könnte. Zugleich wurden die Wachstumsprognosen für die USA und europäische Länder wie Frankreich, England und Italien reduziert. Positive Wachstumsimpulse kommen aus den Schwellenländern China und Indien. Ob diese Impulse ausreichen werden, die deutsche Exportwirtschaft im gleichen Tempo wie in 2007 wachsen zu lassen, ist fraglich, so dass auch mit negativen

Effekten auf die Arbeitsmarktlage gerechnet werden muss. In Deutschland wird für Wohnimmobilien eine stabile Situation erwartet, wobei in Randlagen die Preise weiter fallen sollten, während in guten Stadtlagen die Preise aufgrund der Knappheit von qualitativ hochwertigem Wohnraum leicht steigen könnten. Hinzu kommt, dass mit dem Wegfall von steuerlichen Anreizen die Neubauaktivität in 2007 in Deutschland auf einem historischen Tiefstand war und mittelfristig die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot übersteigen könnte.

Im Rahmen ihrer Zwei-Säulen-Strategie wird die Franconofurt AG zum einen Wohnhäuser in Frankfurt mit dem Ziel erwerben, diese in Wohneigentum aufzuteilen und an Eigennutzer zu veräußern; zum anderen erwirbt die Franconofurt Mietzinshäuser über ihre Beteiligungen FranconoOst und FranconoWest mit dem Ziel regionale Bestandsportfolien aufzubauen, um Mieteinnahmen zu erzielen und um Abverkaufsgewinne aus dem Verkauf von kleineren Portfolien zu erzielen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von strategischen Geschäftsentscheidungen die Beteiligungshöhe an der FranconoOst AG, FranconoResidence AG und FranconoWest AG sich u.U. signifikant verändern können. Dieses auch von der Verfassung der Kapitalmärkte abhängig.

Insgesamt planen wir aktuell für 2008 ein IFRS Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten über dem Vorjahr. Für 2009 erwarten wir vergleichbare positive Ergebnisse.

Durch den Verkauf der Beteiligung an der Francono Rhein-Main AG entsteht in 2008 im Jahresabschluss nach HGB, welcher maßgeblich für die Dividendenbemessung ist, ein signifikanter Veräußerungsertrag.

7. Nachtragsbericht

Am 31.01.2008 hat die Franconofurt AG über ihre Beteiligung an der Francono Rhein-Main AG von 54,38 % mit der Grainger FRM GmbH und der Grainger FRM (No. 1) GmbH & Co. KG einen Kaufvertrag abgeschlossen. Der Kaufvertrag stand unter anderem unter der Bedingung, dass die Grainger FRM GmbH nach Abgabe eines Pflichtangebotes nach WpÜG mindestens 70% der Anteile erwerben kann. Nach Eintritt sämtlicher Bedingungen wurde am 4. April 2008 der Kaufvertrag vollzogen.

Die FranconoWest AG hat im Februar 2008 ein Immobilienpaket mit einem Volumen von 9 Mio. EUR an einen Investor mit Gewinn veräußert.

Frankfurt am Main, 4. April 2008

M. Sen

C. 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 4. April 2008

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, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 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 4. April 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Kögler
Wirtschaftsprüfer