

Geschäftsbericht 2010

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre,

das Jahr 2010 war geprägt von einer rasanten wirtschaftlichen Erholung, nachdem im Jahr zuvor die tiefste Rezession seit Jahrzehnten zu verzeichnen war. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 3,6% während noch im Vorjahr in Folge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise, das BSP um 2,2 Prozent fiel. An den Kapitalmärkten stabilisierte sich die Stimmung und wichtige Aktienindizes weltweit konnten teilweise zweistellige Prozentzahlen bei den Wachstumsraten erzielen. Dies ist um so bemerkenswerter, als das noch im März des Jahres 2009 ausgehend von der Lehman Bank-Pleite im Herbst 2008 die Aktienindizes auf den tiefsten Stand seit fünf Jahren gefallen waren.

Die Franconofurt AG hat auch im Zuge der weltweiten Konjunkturerholung ihr bestes operatives Ergebnis seit langem erzielt. Das HGB-Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erreichte im Konzern für das Jahr 2010 8,3 Mio. EUR (Vorjahr 2009: 0,69 Mio. EUR). Die Gruppe hat u.a. von dem Verkauf der FranconoWest AG- und FranconoAdvisory AG-Beteiligungen im Mai 2010 an die TAG Immobilien AG profitiert. Weiterhin hat das Frankfurter Aufteilergeschäft einen soliden und nachhaltigen Gewinnbeitrag geliefert.

Durch den Verkauf der Beteiligung hat die Franconofurt AG zwei maßgebliche Ziele erreicht. Erstens konnte die Konzernkomplexität verringert werden und zweitens besitzt die Franconofurt AG nunmehr nur noch Immobilienobjekte in Frankfurt/Main. Diese Fokussierung auf den Kernmarkt in Frankfurt/Main wird dazu beitragen, daß das Unternehmen nicht mehr kostspielige Management-Ressourcen außerhalb Frankfurts aufwenden muss. Institutionelle Investoren werden daher die Franconofurt AG Aktie insgesamt als attraktiver ansehen.

Die Mieteinnahmen sanken für den Frankfurter Immobilienbestand (AG und Residence GmbH) auf 1,71 Mio. EUR (Vorjahr: 1,88 Mio. EUR). Insgesamt lag eine stabile Vermietungssituation vor, geprägt durch einen äußerst stabilen und gesunden Vermietungsmarkt der von einer zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum gekennzeichnet ist.

In Frankfurter Aufteilergeschäft hat die Franconofurt AG incl. der Residence GmbH Immobilien im Wert von 7,54 Mio. EUR erworben (Vorjahr: 7,63 Mio. EUR) und im Wert von 8,92 Mio. EUR veräußert (2009: 17,1 Mio. EUR, 2008: 16,5 Mio. EUR). Die Franconofurt AG gehört demnach nach eigenen Schätzungen zu den größten aktiven Investoren im Frankfurter Wohnimmobilienmarkt. Es wurden in den Jahren 2008 und 2009 und 2010 Mehrfamilienhäuser im Gegenwert von 42,5 Mio. EUR (2008+2009 34 Mio. EUR) verkauft.

Das Ergebnis aus dem Verkauf der Vorratsimmobilien nach Abzug der Buchwerte betrug 2,8 Mio. EUR (Vorjahr 2009: 3,1 Mio. EUR; 2008: 3,4 Mio. EUR).

Die Verwaltungsaufwendungen (Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen) betragen 4,7 Mio. EUR (Vorjahr: 2,5 Mio. EUR). Der Anstieg ist insbesondere auf den Anstieg der Personalkosten zurückzuführen.

Das HGB Eigenkapital betrug zum 31.12.2010 65,8 Mio. EUR (Vorjahr 62,1 Mio. EUR). Der Jahresüberschuss der Franconofurt AG auf Basis HGB betrug für das Jahr 2010 8,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,4 Mio. EUR).

Die Franconofurt AG ist im Dezember 2010 vom geregelten Markt (General Standard) in den Entry Standard gewechselt.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung im Mai 2010 wurden alle von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegten Tagesordnungspunkte genehmigt und es wurde beschlossen, für das Geschäftsjahr 2009 eine Dividende in Höhe von 0,10 Euro je Aktie an die Aktionäre auszuschütten.

Die ordentliche Hauptversammlung der Franconofurt AG findet am 12. Mai 2011 um 10:00 Uhr in Frankfurt am Main statt. Vorstand und Aufsichtsrat werden dieser Hauptversammlung vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2010 eine Dividende von 1,05 Euro je dividendenberechtigter Aktie an die Aktionäre zu zahlen.

AUSBLICK AUF DAS JAHR 2011

Die Franconofurt-Gruppe hat im Jahr 2010 insgesamt vor Steuern profitabel gewirtschaftet. Ein Großteil des Gewinnbeitrags kam aus dem Verkauf der Beteiligungen FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG an die TAG Immobilien AG.

Für das Jahr 2011 ist davon auszugehen, dass Einnahmen aus dem Verkauf von Beteiligungen nicht zu erzielen sind.

Somit wird ein entscheidender Teil des Ertrags durch das Aufteilergeschäft erwirtschaftet werden. Das Frankfurter Aufteilergeschäft erlebt aktuell eine sehr gute Nachfrage nach Wohnraum, getrieben durch den zunehmenden Zuzug in die Stadt und die Nachfrage nach Wohnraum durch Investoren.

Im Fokus 2011 stehen unsere Bemühungen das Aufteilergeschäft weiter zu forcieren und das Developer-Geschäft über unsere mittlerweile börsennotierte Tochter Opera One AG weiter zu forcieren. Geplant ist die Kapitalausstattung der Opera One AG weiter durch externe Aufnahme von Eigenkapital zu erhöhen, damit pro-aktiv Developer-Geschäfte im Wohnungsbau-Bereich umgesetzt werden können.

Für das Jahr 2011 erwarten Wirtschaftsexperten einen wirtschaftlichen Aufschwung von bis zu 3%, u.a aufgrund der allgemein guten weltwirtschaftlichen Wachstumsperspektiven insbesondere auch in Emerging-Markets und einer wirtschaftlichen Stabilisierung in den USA. Diese Prognosen sind noch mit vielen Variablen versehen. Daher werden wir weiterhin alles unternehmen, unsere Arbeit noch effektiver zu gestalten.

Durch die nachhaltigen positiven Effekte aus dem umgesetzten Kostensenkungsprogramm und der Fokussierung erwarten wir für 2011 erneut ein positives Konzernergebnis vor Steuern, wobei die Kosten für den Aufbau und die Weiterentwicklung der Opera One AG eine nennenswerte Belastung darstellen.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern für ihren Einsatz und die tatkräftige Unterstützung und bei Ihnen, unseren Aktionären, für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Frankfurt im April 2011

Metehan Sen
Sprecher des Vorstands

Bericht des Aufsichtsrats 2010

Der Aufsichtsrat der Franconofurt AG setzte sich im Geschäftsjahr 2010 wie folgt zusammen:

Bruno Kling (Aufsichtsratsvorsitzender)
Dr. Heinrich Wolf (bis 30. Juni 2010)
Peter G. Heinz (bis 29. August 2010)
Carsten Siegert (ab 19. Juli 2010)
Christian Wolf (ab 30. August 2010)

1. Rechenschaftsbericht

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat befasste sich in 4 ordentlichen und einer außerordentlichen Sitzung umfassend mit der operativen sowie strategischen Entwicklung der Gesellschaft und der Gruppe.

Das von der Hauptversammlung der Gesellschaft gewählte Mitglied, Herr Dr. Heinrich Wolf, das für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung gewählt worden war, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 beschließt, hat sein Aufsichtsratsmandat am 30. Juni 2010 mit sofortiger Wirkung niedergelegt. An seine Stelle wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 19. Juli 2010 Herr Carsten Siegert mit sofortiger Wirkung zum Mitglied des Aufsichtsrats der Franconofurt AG bestellt, da dem Aufsichtsrat nicht mehr die zur Beschlussfähigkeit nötige Anzahl von Mitgliedern (drei Mitglieder) angehört hat. Gemäß § 104 Abs. 5 AktG erlischt das Amt des gerichtlich bestellten Aufsichtsratsmitglieds mit der Wahl des Aufsichtsratsmitglieds durch die Hauptversammlung. Herr Carsten Siegert ist durch die außerordentliche Hauptversammlung vom 30. August 2010 gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung als Nachfolger von Herrn Dr. Heinrich Wolf für dessen verbleibende Amtszeit, d.h. bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 Beschluss fasst, in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt worden.

Das von der Hauptversammlung der Gesellschaft gewählte Mitglied, Herr Peter G. Heinz, das für die Zeit bis zum Ablauf der Hauptversammlung gewählt worden war, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 beschließt, hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 29. August niedergelegt. Das bisherige Vorstandsmitglied, Herr Christian Wolf, hat sein Vorstandsmandat mit Wirkung zum 15. August 2010 niedergelegt und ist durch die außerordentliche Hauptversammlung vom 30. August 2010 gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung als Nachfolger von Herrn Dr. Heinrich Wolf für dessen verbleibende Amtszeit, d.h. bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 Beschluss fasst, in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt worden.

Der Aufsichtsrat dankt den Herrn Dr. Heinrich Wolf und Peter G. Heinz für ihre erfolgreiche Tätigkeit als Aufsichtsräte der Franconofurt AG

Die jeweiligen Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Berichtsjahr an allen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

Aufgrund seiner Größe von drei Mitgliedern hat der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2010 keine Ausschüsse gebildet.

Zur Diskussion und Entscheidung standen zahlreiche Sachthemen sowie zustimmungspflichtige Maßnahmen. Zustimmungspflichtige Sachverhalte sowie grundsätzliche strategische Fragen wurden besonders ausführlich behandelt.

Alle Aufsichtsratssitzungen waren gekennzeichnet durch einen intensiven und offenen Austausch mit dem Vorstand zur Lage des Unternehmens und der Franconofurt-Gruppe.

Neben der Zusammenarbeit aufgrund besonderer Kontrollaufgaben hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend durch schriftliche Berichte und Ergebnisrechnungen informiert. Er hat auf den Aufsichtsratssitzungen ausführlich die wirtschaftliche Lage, die Entwicklung, die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung sowie alle bedeutsamen Geschäfte und Maßnahmen dargelegt. Der Aufsichtsrat hat alle Berichte mit dem Vorstand beraten, die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Entscheidungen getroffen und den Vorstand auch in Fragen der Planung und Strategie beraten.

Zu besonderen Geschäftsvorgängen wurde der Aufsichtsrat auch zwischen den Sitzungen umfassend in Kenntnis gesetzt und bei gebotenen Einzelfällen in Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden um schriftliche Beschlussfassung gebeten. Darüber hinaus informierte der Vorstandsvorsitzende den Aufsichtsratsvorsitzenden in regelmäßigen Gesprächen zu allen wichtigen Entwicklungen und anstehenden Entscheidungen. In begründeten Einzelfällen hat der Aufsichtsrat externe Sachverständige zur Beratung hinzugezogen.

Der Vorstand ist seinen Informationspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat vollständig und zeitgerecht nachgekommen und hat dem Aufsichtsrat die nach Satzung bzw. Geschäftsordnung genehmigungspflichtigen Geschäfte vorgelegt. Der Aufsichtsrat ist - nach entsprechender Erörterung mit dem Abschlussprüfer - von der Rechtmäßigkeit der Unternehmensführung durch den Vorstand überzeugt. Weiter hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand die Organisation der Gesellschaft und des Unternehmens erörtert und ist von der Leistungsfähigkeit dieser Organisation und der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung durch den Vorstand überzeugt. Dies gilt auch für das vom Vorstand eingerichtete Risikoüberwachungssystem für die Gesellschaft und den Konzern, über das der Aufsichtsrat regelmäßig vom Vorstand informiert wurde. In dem Risikoüberwachungssystem wird sowohl der Finanzbereich der Franconofurt AG als auch die operativen Tätigkeiten der Konzerngesellschaften erfasst.

Wesentliche, in 2010 besprochene Themen waren die Entwicklung des Kerngeschäftes im deutschen und insbesondere im Frankfurter Immobilienmarkt wo die Franconofurt AG als Aufteiler von Mehrfamilienhäusern agiert. Weiterhin wurde die operative Entwicklung der FranconoWest AG erörtert und die Neupositionierung der FranconoAdvisory AG (ehemals: FranconoOst AG) als Fonds-Anbieter diskutiert.

Aus dem Verkauf der Beteiligungen an der FranconoWest AG im Mai 2010 sind dem Unternehmen ca. 31,8 Mio. EUR an Bruttoerlösen zum Jahresnede 2010 zugeflossen. Aus einem Teil der Erlöse wurde die Opera One AG gegründet und mit einem Eigenkapital von EUR 20 Mio. ausgestattet. Ziel der Opera One AG ist es neben dem Aufteilergeschäft auch das Developer Geschäft zu forcieren.

Der Aufsichtsrat der Franconofurt AG hat zudem mit dem Vorstand erörtert, weiterhin eine strikte Kostenkontrolle beizubehalten und gleichzeitig Ertragspotentiale aus dem Aufteilergeschäft zu heben.

Im Rahmen der Kostensenkungsmaßnahmen hat zudem die Franconofurt AG ihre Notierung im General Standard aufgegeben und ihre Aktien sind seit dem 27. Dezember 2010 im Teilbereich des Open Market (Entry Standard) einbezogen.

2. Corporate Governance:

Gute Corporate Governance stellt nach Auffassung des Vorstands und des Aufsichtsrats eine wichtige Grundlage für langfristige Unternehmenserfolge dar. Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und diskutiert. Im Geschäftsbericht 2010 finden sich ausführliche Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen sowie zu Höhe und Struktur der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung. Den Anforderungen des Deutschen Corporate-Governance Kodex wurde seitens der Franconofurt AG Rechnung getragen. Die gem. § 161 des Aktiengesetzes erforderliche Entsprechenserklärung und der Deutsche Corporate Governance-Kodex sind auf <http://www.franconofurt.de> ständig in den aktuellen Versionen einsehbar.

Die aktuelle Erklärung zum Corporate Governance Kodex, die sog. Compliance Erklärung, abgegeben, haben Vorstand und Aufsichtsrat im März 2010 abgegeben, wobei nur von wenigen Empfehlungen abgewichen wurde (siehe hierzu die Veröffentlichung der Compliance Erklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Franconofurt AG unter http://www.franconofurt.de/cms/upload/IR_Dokumente/Entsprechenserklaerung/Entsprechen_serklaerung_Franconofurt_Maerz_2010.pdf

In verschiedenen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat mit Fragen der Effizienz seiner eigenen Arbeit. Hierbei ging es um Verfahrensabläufe im Aufsichtsrat, die Änderung der Geschäftsordnungen des Vorstandes und des Aufsichtsrats, das Berichtssystem des Vorstands sowie die Zusammensetzung der beiden Organe.

Die Vorstandsmitglieder haben dem Aufsichtsratsvorsitzenden gegenüber erklärt, dass Interessenkonflikte nicht aufgetreten sind. Die Aufsichtsratsmitglieder ihrerseits haben erklärt, dass sie keine Aufgaben bei wesentlichen Wettbewerbern des Unternehmens wahrnehmen und ebenfalls keine Interessenkonflikte entstanden sind.

3. Abschlussprüfung

Die ordentliche Hauptversammlung 2010 hatte am 19. Mai 2010 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (vorher: KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin), zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 sowie für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2009 und der Quartalsfinanzberichte 2010 bestellt.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010, sowie den Lagebericht der Franconofurt AG geprüft und am 08. März 2010 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer berichtete außerdem dem Aufsichtsrat und dem Vorstand am 08. März 2010 über die wesentlichen Prüfungsergebnisse.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers seinerseits eigenständig geprüft und sich auf der Basis seiner eigenen Prüfung nach

Gespräch und Diskussion mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen. Einwendungen waren nicht zu erheben. Der Abschlussprüfer hat über die Ergebnisse seiner Prüfung insgesamt und über einzelne Prüfungsschwerpunkte berichtet und beantwortete eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss sowie den Lagebericht zum 31. Dezember 2010 in seiner Sitzung vom 24. März 2011 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat ist davon überzeugt, dass die Dividenden- und Bilanzpolitik des Vorstands für die Vorsorge der Gesellschaft unter Berücksichtigung der Interessen der Aktionäre richtig ist und billigt die Dividendenpolitik des Vorstands.

Der Aufsichtsrat hat daher dem Vorschlag des Vorstands, den nach Abschluss des Geschäftsjahres 2010 entstandenen Bilanzgewinn der Franconofurt AG in Höhe von EUR 8.131.024,00 zur Ausschüttung einer Dividende von EUR 1,05 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Betrag in Höhe von EUR 97.282,90 auf neue Rechnung vorzutragen, einstimmig zugestimmt.

Weiter hat der Aufsichtsrat den Corporate Governance Bericht und den Vergütungsbericht zustimmend zur Kenntnis genommen.

Herr Christian Wolf ist zum 15. August 2010 aus dem Vorstand ausgeschieden, sodass dem Vorstand nur noch Herr Metehan Sen angehört.

Der Aufsichtsrat dankt Herrn Christian Wolf für seine erfolgreiche Tätigkeit als Vorstand und Mitgründer der Franconofurt AG.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern der Franconofurt-Gruppe für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Für den Aufsichtsrat

Bruno Kling

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

Der Begriff Corporate Governance steht für eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle von Unternehmen. Effiziente Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, Achtung der Aktionärsinteressen, Offenheit und Transparenz der Unternehmenskommunikation sind wesentliche Aspekte guter Corporate Governance.

Die Franconofurt AG identifiziert sich mit den im Deutschen Corporate Governance Kodex (Kodex) festgeschriebenen Werten und Grundsätzen. Die darin enthaltenen Empfehlungen und Anregungen fließen ständig in die Unternehmenskultur der Franconofurt AG ein. Dabei wird Corporate Governance nicht als System starrer Regeln und Vorschriften, sondern als Prozess, um Werte und Grundsätze im Unternehmen ständig weiter zu entwickeln, angesehen. Im Vordergrund stehen eine enge und effiziente Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand, eine sorgfältige Rechnungslegung, ein umfassendes Risikomanagement sowie die Transparenz in der Kommunikation.

Transparenz

Die Franconofurt AG hat den Anspruch, alle Zielgruppen des Unternehmens ob Aktionäre, Aktionärsvertreter, Analysten, Medien sowie die interessierte Öffentlichkeit gleichberechtigt und zeitnah zu informieren. Wichtige wesentliche Termine des Unternehmens veröffentlichen wir regelmäßig in einem Finanzkalender, der im Geschäftsbericht, in den Zwischenberichten sowie auf unserer Webseite veröffentlicht ist. Die Franconofurt AG zieht zur Pflege und zur Vertiefung ihrer Kontakte zu den Aktionären mehrere Instrumente heran. Die externe Berichterstattung ist ein wichtiges Instrument. Über aktuelle Ereignisse und Aktivitäten der Gesellschaft, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, hat die Franconofurt AG ihre Aktionäre und die Öffentlichkeit nach rechtlichen Vorgaben mittels Ad-hoc-Meldungen und Pressemitteilungen informiert. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zweimal jährlich mittels Jahres- und Halbjahresberichten über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens sowie im ersten und dritten Quartal über ein sogenanntes Trading-Update berichtet.

Schließlich bietet die Homepage der Gesellschaft den Aktionären und anderen Interessenten die Möglichkeit, sich schnell, aktuell und umfassend über die Franconofurt AG zu informieren.

Hauptversammlung

Die jährliche Hauptversammlung dient dazu sämtliche Aktionäre effizient und umfassend über die Lage des Unternehmens zu unterrichten. Bereits vor der Hauptversammlung erhalten die Aktionäre wichtige Informationen über das abgelaufene Geschäftsjahr im Geschäftsbericht. In der Einladung zur Hauptversammlung werden die Tagesordnungspunkte erläutert und die Teilnahmebedingungen erklärt. Alle Dokumente

sind auch auf der Webseite hinterlegt. Im Anschluss an die Hauptversammlung veröffentlicht die Gesellschaft die Präsenz und die Abstimmungsergebnisse im Internet. All diese Kommunikationsmaßnahmen tragen zu einem regelmäßigen Informationsaustausch mit unseren Aktionären bei. Die Franconofurt AG unterstützt seine Aktionäre bei der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte und bei der Stimmrechtsvertretung. Für die weisungsgebundene Ausübung des Stimmrechts der Aktionäre stehen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, die auch während der Hauptversammlung erreichbar sind. Jeder Aktionär hat das Recht an der Hauptversammlung teilzunehmen, während der Veranstaltung zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen. Jede Aktie spricht den Aktionären eine Stimme bei Beschlussfassungen zu. In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Aktionärsrechte aus: Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats, Beschluss über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, über die Verwendung des Bilanzgewinns, über die Wahl des Abschlussprüfers, über Satzungsänderungen der Gesellschaft sowie weitere Themen, für die eine Beschlussfassung durch die Hauptversammlung notwendig ist.

Vorstand

Der Vorstand der Franconofurt AG ist für die Führung des Unternehmens nach aktienrechtlichen Bestimmungen verantwortlich. Er ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden und orientiert sich an der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes. Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der vom Aufsichtsrat auferlegten Geschäftsordnung und orientiert sich dabei an den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Mit den übrigen Organen der Gesellschaft arbeitet er konstruktiv zum Wohl des Unternehmens zusammen. Derzeit setzt sich der Vorstand aus zwei Mitgliedern zusammen, wovon eines als Sprecher fungiert. Der Vorstand ist vor allem verantwortlich für die Führung des Unternehmens, die Aufstellung der strategischen Ausrichtung sowie die Planung und Budgetaufstellung. Zudem stellt der Vorstand den Jahresabschluss und unterjährige Abschlüsse auf. Die Verteilung der Geschäftsbereiche auf die Vorstandsmitglieder ist im Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

Der Vorstand der Franconofurt AG setzt sich zusammen aus:

Metehan Sen

geboren 1970

erste Bestellung: 2006

bestellt bis: 2014

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat überwacht und berät gemäß aktienrechtlichen Bestimmungen, Geschäftsordnung und Satzung den Vorstand hinsichtlich seiner Geschäftsführung. Dabei orientiert er sich wie der Vorstand an den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Dem Aufsichtsrat obliegt die Bestellung des Vorstands. Zudem gehört zu seinen Hauptaufgaben nach Einbindung und Unterrichtung durch den Vorstand über wesentliche Entscheidungen der Gesellschaft die Zustimmung zu diesen Maßnahmen. Der Vorstand legt dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen die Geschäftsentwicklung, Planung, Strategie und deren Umsetzung offen. Der Vorstand bringt neben diesen allgemeinen Informationen Jahresabschlüsse und sonstige unterjährige Abschlüsse in die Aufsichtsratssitzungen ein, die er erläutert und dem Aufsichtsrat zur eigenständigen Prüfung überlässt. Der Aufsichtsrat der Franconofurt AG hat satzungsgemäß drei Mitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt wurden. Aufgrund der Größe der Gesellschaft und des Aufsichtsrats hat die Gesellschaft bislang davon abgesehen, gesonderte Aufsichtsratsausschüsse zu bilden.

Der Aufsichtsrat wird gebildet von

Bruno Kling, Aufsichtsratsvorsitzender

erste Bestellung: 2000

bestellt bis: 2011

Christian Wolf, Stellvertreter des Vorsitzenden

erste Bestellung: 2010

bestellt bis: 2011

Carsten Siegert, Mitglied des Aufsichtsrats

erste Bestellung: 2010

bestellt bis: 2011

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens eng zusammen. Gemeinsames Ziel ist es, den nachhaltigen Unternehmenswert zu steigern.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben besteht bei der Franconofurt AG ein duales Führungssystem, das durch eine personelle Trennung zwischen dem Leitungs- und dem Überwachungsorgan gekennzeichnet ist. Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung, entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für deren Umsetzung. Der Aufsichtsrat überwacht und berät den Vorstand bei der Geschäftsführung. Er bestellt die Vorstandsmitglieder. Grundlegende Entscheidungen benötigen seine Zustimmung.

Wie es der Deutsche Corporate Governance Kodex vorsieht, gehören dem Aufsichtsrat nicht mehr als zwei ehemalige Vorstandsmitglieder an; damit ist eine unabhängige Beratung und Überwachung des Vorstands gewährleistet. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung, der Risikolage und des Risikomanagements. Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den aufgestellten Plänen und Zielen werden dabei erläutert und begründet. Die Berichterstattung des Vorstands umfasst auch das Thema Compliance, also die Maßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien. Mehr dazu erfahren Sie im Bericht des Aufsichtsrats.

Im Berichtsjahr bestanden weder Berater- noch sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen sind, traten nicht auf.

Vergütungsbericht

Die Vorstandsvergütung ist vom Aufsichtsrat festgelegt. Die konkrete, individualisierte Vorstandsvergütung ist im Anhang zum Jahresabschluss dargestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten gemäß Satzung eine fixe Vergütung je Sitzung. Die individualisierte Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist im Anhang zum Jahresabschluss dargestellt.

Aktienbesitz des Aufsichtsrats

Das Aufsichtsratsmitglied Christian Wolf hielt zum 31.12.2010 über die Christian und Nadja Wolf GmbH, Frankfurt am Main, 2.291.254 Aktien was einem Anteil von 28,46 % entspricht.

Das Aufsichtsratsmitglied Carsten Siegert hielt zum 31.12.2010 über die Lesire AG, Frankfurt am Main, 1.917.000 Aktien was einem Anteil von 23,81 % entspricht.

Directors' Dealings

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach § 15a WpHG gesetzlich verpflichtet, den Erwerb und die Veräußerung von Aktien der Franconofurt AG offenzulegen, und zwar dann, wenn der Wert der Geschäfte, die ein Organmitglied und ihm nahestehende Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigt haben, die Summe von 5.000 € erreicht oder übersteigt. Das gilt auch für bestimmte Mitarbeiter mit Führungsaufgaben und die mit ihnen in enger Beziehung stehenden Personen. Für das

Geschäftsjahr 2009 sind der Franconofurt AG keine Geschäfte gemeldet worden. Die zu meldenden Geschäfte werden wie in der Vergangenheit unter:

<http://www.franconofurt.de/deutsch/investor-relations/aktie/directors-dealings/>

veröffentlicht.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Rechnungslegung des Konzerns erfolgt nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, wurde von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer für die Gesellschaft und den Konzern für das Geschäftsjahr 2009 gewählt. Der gesetzlich vorgeschriebene und für die Dividendenzahlung maßgebliche Einzelabschluss der Gesellschaft wird nach den Vorschriften des HGB erstellt. Der Aufsichtsrat hat sich vor Beauftragung vergewissert, dass die bestehenden Beziehungen zwischen Prüfer und Gesellschaft oder ihren Organen keine Zweifel an der Unabhängigkeit des Prüfers begründen. Der Abschlussprüfer soll auch über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich berichten. Außerdem hat der Abschlussprüfer den Aufsichtsrat zu informieren bzw. im Prüfungsbericht zu vermerken, wenn er bei Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der vom Vorstand und Aufsichtsrat nach § 161 AktG abgegebenen Entsprechenserklärung ergeben.

Entsprechenserklärung

Die Gesellschaft ist ihrer Verpflichtung als bis zum 27. Dezember 2010 börsennotiertes Unternehmen nach § 161 AktG nachgekommen, eine Entsprechenserklärung abzugeben. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 21.. April 2010 nachstehende Entsprechenserklärung abgegeben und diese unverzüglich auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dort steht sie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechend den Aktionären dauerhaft zur Verfügung.

I. Entsprechenserklärung

Nach § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft jährlich zu erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der »Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex« entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden. Die Erklärung ist den Aktionären dauerhaft zugänglich zu machen.

Der Deutsche Corporate Governance Kodex (»Kodex«) enthält - neben Darstellungen des geltenden Aktienrechts - Empfehlungen, von denen die Gesellschaften abweichen können; sie sind dann aber verpflichtet, dies jährlich offen zu legen und die Abweichungen zu begründen.

Die nachfolgende Erklärung bezieht sich auf die Kodex-Fassung vom 16.06.2009, die am 05.08.2009 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurde.

Vorstand und Aufsichtsrat der Franconofurt AG erklären, dass den Empfehlungen der »Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex« grundsätzlich entsprochen wurde und zum Zeitpunkt dieser Erklärung entsprochen wird. Vorstand und Aufsichtsrat der Franconofurt AG beabsichtigen, die Empfehlungen auch in Zukunft zu beachten.

Lediglich den folgenden Empfehlungen des Kodex wurde im Zeitraum seit der Abgabe der letzten Erklärung am 12. März 2010 bis zum Zeitpunkt dieser Erklärung (Erklärungszeitraum) nur zeitweise bzw. nicht entsprochen:

II. Abweichungen von den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance

1. Variable Vergütung (Kodex Ziffer 4.2.3)

Nach Ziffer 4.2.3 des Kodex soll bei der Ausgestaltung von variablen Vergütungsbestandteilen sowohl der positiven als auch der negativen Entwicklungen des Unternehmens Rechnung getragen werden. Bei der Ausgestaltung der variablen Vergütungsbestandteile der Vorstandsvergütung der Franconofurt AG wird der negativen Entwicklung des Unternehmens insofern Rechnung getragen, dass der Anspruch auf einen Bonus nur bei Erreichen positiven Ergebnisses entsteht. Werden die vereinbarten Größenordnungen nicht erreicht, so entsteht kein Anspruch auf die Bonuszahlung. Vorstand und Aufsichtsrat halten diese Regelung in Anbetracht der konservativen Vorstandsvergütungspolitik der Franconofurt AG für ausreichend.

Zudem sind Vorstand und Aufsichtsrats der Franconofurt AG der Ansicht, dass es nicht praktikabel ist, bereits bei Abschluss eines Vorstandsvertrags eine Regelung über die Abfindungszahlung bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund aufzunehmen. Auch ließe sich die im Vorstandsvertrag enthaltene Begrenzung der Abfindungshöhe in den entscheidenden Fällen – jedenfalls faktisch – nicht ohne Weiteres einseitig von der Gesellschaft durchsetzen. Darüber hinaus könnte eine solche vorab getroffene Vereinbarung den konkreten Umständen, die später zu einer vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit führen, und der übrigen Situation des Einzelfalls zum Zeitpunkt der Beendigung nicht hinreichend Rechnung tragen. Den Grundgedanken der Empfehlung berücksichtigt die Franconofurt AG aber insoweit, als sie an ihrer bisherigen Praxis festhält, im Falle der vorzeitigen einvernehmlichen Aufhebung eines Vorstandsvertrags eine Abfindungsregelung mit dem betroffenen Vorstandsmitglied zu vereinbaren, die dem Gebot der Angemessenheit entspricht.

Die Franconofurt AG plant, das Vergütungssystem des Vorstands weiter den Empfehlungen des Kodex anzupassen, allerdings ohne den Empfehlungen in Ziffer 4.2.3 des Kodex in jedem Einzelfall zu befolgen.

2. Die Franconofurt AG legt die Gesamtvergütung jedes Vorstandsmitglieds – individualisiert und aufgliedert nach Bestandteilen – nicht im Vergütungsbericht als Bestandteil des Corporate Governance Berichts offen (Kodex Ziffer 4.2.5).

Die Gesellschaft legt die individualisierte Vergütung des Vorstandes entsprechend der gesetzlichen Regelung im Anhang des Jahresabschlusses offen. Daher hält es die Gesellschaft für nicht notwendig, die Vergütung noch einmal zu veröffentlichen.

3. Die Franconofurt AG bildet keine gesonderten Aufsichtsratsausschüsse (Kodex Ziffer 5.3).

Die Gesellschaft sieht von der Bildung gesonderter Aufsichtsratsausschüsse auf Grund der Größe der Gesellschaft sowie der Tatsache, dass dem Aufsichtsrat nur drei Mitglieder angehören, ab.

4. Die Franconofurt AG legt keine Altersgrenze für die Aufsichtsratsmitglieder fest (Kodex Ziffer 5.4.1)

Die Gesellschaft möchte sich die Möglichkeit offen lassen, von der Expertise erfahrener und langjähriger Aufsichtsratsmitglieder zu profitieren. Eine Altersgrenze schränkt die Wahlrechte der Aktionäre ein und könnte eine qualifizierte und erfolgreiche Aufsichtsratsarbeit beenden.

5. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten lediglich eine feste und keine erfolgsorientierte Vergütung (Kodex Ziffer 5.4.6)

Die Gesellschaft räumt keine erfolgsorientierte Vergütung ein, da die Anforderungen an den Aufsichtsrat unabhängig von dem Unternehmensergebnis gleich bleibend hoch sind. Sie ist der Ansicht, dass der Aufsichtsrat im Hinblick auf seine gesetzliche Überwachungsaufgabe weder einer vom Unternehmensergebnis abhängige Vergütung noch eines sonstigen Anreizes bedarf.

6. Die Franconofurt AG weist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder – individualisiert und aufgegliedert nach Bestandteilen – nicht im Corporate Governance Bericht aus (Kodex Ziffer 5.4.6).

Die Gesellschaft weist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder bereits im Anhang des Jahresabschlusses aus. Daher hält es die Gesellschaft für nicht notwendig, die Vergütung noch einmal zu veröffentlichen.

7. Der Besitz von Aktien von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, sofern er einen Anteil von 1% aller von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien übersteigt, wird nicht im Corporate Governance Bericht angegeben (Kodex Ziffer 6.6).

Die Gesellschaft gibt etwaigen Aktienbesitz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im bereits im Anhang des Jahresabschlusses an. Die gesetzlichen Verpflichtungen sind aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft ausreichend, um den internationalen Transparenzrichtlinien zu entsprechen.

- 8. Die Franconofurt AG veröffentlicht Zwischenberichte nicht binnen der im Corporate Governance Kodex empfohlenen Frist von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraumes (Kodex Ziffer 7.1.2 Satz 4).**

Die Gesellschaft veröffentlicht die Zwischenberichte innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen. Aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten sind frühere Veröffentlichungstermine nicht möglich.

- 9. Die Franconofurt AG veröffentlicht den Konzernabschluss nicht binnen der im Corporate Governance Kodex empfohlenen Frist von 90 Tagen nach Ende des Berichtszeitraumes (Kodex Ziffer 7.1.2 Satz 4).**

Der Konzernabschluss wird von der Gesellschaft innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen veröffentlicht. Aufgrund der erforderlichen zeitlichen Abläufe für eine sorgfältige Erstellung von Abschlüssen und Unternehmensberichten sind frühere Veröffentlichungstermine nicht möglich.

Frankfurt, den 15. April 2011

Bruno Kling
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Metehan Sen
Vorstandssprecher



Bestätigungsvermerk

**Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2010
und Lagebericht**

Franconofurt AG
Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	31.12.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	296.056,63	513.888,74
II. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	96.934,91	133.562,53
III. Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.082.002,00	29.507.047,06
	<u>3.474.993,54</u>	<u>30.154.498,33</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	288.586,46	326.069,60
2. andere Vorräte	30.087.440,01	24.565.140,14
3. geleistete Anzahlungen	1.044.004,62	1.184.416,18
	<u>31.420.031,09</u>	<u>26.075.625,92</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	47.093,89	54.083,01
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	107.593,68	129.879,37
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.750,19	3.194,98
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.961.774,66	8.285.892,10
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.061.385,31	2.454.348,59
	<u>6.180.597,73</u>	<u>10.927.398,05</u>
III. Wertpapiere		
eigene Anteile	0,00	2.074.145,28
	<u>0,00</u>	<u>2.074.145,28</u>
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	31.410.809,14	875.451,53
	<u>69.011.437,96</u>	<u>39.952.620,78</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
	0,00	24.240,00
	<u>72.486.431,50</u>	<u>70.131.359,11</u>

Franconofurt AG

PASSIVA	31.12.2010	31.12.2009
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital		
Gezeichnetes Kapital	8.050.000,00	8.800.000,00
Nennbetrag eigener Anteile	-326.018,00	0,00
ausgegebenes Kapital	7.723.982,00	8.800.000,00
II. Kapitalrücklage	49.900.000,00	49.900.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	94.635,89	94.635,89
2. Rücklage für eigene Anteile	0,00	2.074.145,28
	94.635,89	2.168.781,17
IV. Bilanzgewinn	8.131.024,00	1.283.295,22
	65.849.641,89	62.152.076,39
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	19.232,00	19.232,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.671.129,67	500.638,57
	1.690.361,67	519.870,57
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.978.534,99	5.509.885,57
2. Erhaltene Anzahlungen	225.584,25	210.933,81
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	469.737,75	135.898,50
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	74.728,43	1.473.429,02
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	112.848,01	92.332,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten	84.994,51	36.932,86
davon aus Steuern: EUR 53.828,93 (Vj. EUR 35.800,67)		
	4.946.427,94	7.459.412,15
	72.486.431,50	70.131.359,11

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2010
Franconofurt AG

	01.01. - 31.12.2010		01.01. - 31.12.2009	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.473.298,83		1.364.768,81	
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	<u>6.273.333,00</u>		<u>8.837.500,00</u>	
		7.746.631,83		10.202.268,81
2. Verminderung / Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-37.483,14		133.211,25
3. Sonstige betriebliche Erträge		10.673.537,10		598.611,64
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-4.374.570,51		-7.229.925,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-599.927,07		-668.487,39	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-642.107,30</u>		<u>-314.855,50</u>	
		-1.242.034,37		-983.342,89
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-2.241.284,08		-556.290,43	
b) Soziale Abgaben	<u>-59.416,69</u>		<u>-44.899,08</u>	
		-2.300.700,77		-601.189,51
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen		-238.563,91		-259.498,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.433.914,31		-1.902.476,11
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 0 (Vj. TEUR 475)		0,00		475.901,50
10. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages		749.739,61		1.000.429,34
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 120 (Vj. TEUR 145)		248.222,91		269.644,94
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-55.998,00		-800.000,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen TEUR 35 (Vj. TEUR 225)		-164.826,27		-478.592,77
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>8.570.040,17</u>		<u>425.042,05</u>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		-15.202,00
16. Jahresüberschuss		<u>8.570.040,17</u>		<u>409.840,05</u>
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		484.011,62		2.485.778,99
18. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile		0,00		-1.612.323,82
19. Auflösung der Rücklage für eigene Anteile auf den 1. Januar 2010		672.123,00		0,00
20. Aufwand aus dem Erwerb eigener Anteile		-1.595.150,79		0,00
21. Bilanzgewinn		<u><u>8.131.024,00</u></u>		<u><u>1.283.295,22</u></u>

HGB
ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010

FRANCONOFURT AG

FRANKFURT AM MAIN

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN	1
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	1
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	4
A. Anlagevermögen	4
B. Umlaufvermögen	7
C. Eigenkapital	9
D. Rückstellungen.....	15
E. Verbindlichkeiten.....	16
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	18
(1) Umsatzerlöse	18
(2) Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	18
(3) Sonstige betriebliche Erträge.....	18
(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18
(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen	19
(6) Erträge aus Beteiligungen	19
(7) Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages	19
(8) Abschreibungen auf Finanzanlagen	19
SONSTIGE ANGABEN	20
I. Satzung.....	20
II. Mitarbeiter	20
III. Vorstand	20
IV. Aufsichtsrat.....	21
V. Bezüge des Aufsichtsrats und Geschäftsvorfälle.....	21
VI. Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien	22
VII. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle und außerbilanzielle Verpflichtungen	22
VIII. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG	23
IX. Unterschrift des Vorstands	23

Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß HGB und den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Gemäß § 267 HGB gelten die Vorschriften für eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Die Erweiterungsvorschriften des § 288 HGB wurden zum Teil in Anspruch genommen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Bilanzierung, Bewertung und Gliederung der Posten des Jahresabschlusses sind die handelsrechtlichen Vorschriften und die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung zu Grunde gelegt. Das handelsrechtliche Gliederungsschema des § 266 HGB wurde entsprechend den Vorschriften der FormblattVO Wohnungsunternehmen ergänzt, um den Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Unternehmens als Wohnungsunternehmen Rechnung zu tragen. Die aktienrechtlichen Vorschriften sind entsprechend berücksichtigt.

Die Regelungen des am 29.05.2009 in Kraft getretenen Bilanzmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wurden im Geschäftsjahr 2010 angewendet. Aus der Anwendung der BilMoG-Bestimmungen ergaben sich in der BilMoG-Eröffnungsbilanz ausschließlich Auswirkungen auf den Ausweis der eigenen Anteile. Die Vorjahreszahlen wurden auf Grund der BilMoG-Bestimmungen in Art 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung vorgenommen.

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden linear über ihre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des abnutzbaren **Sachanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die Abschreibungen werden nach den steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommen und erfolgen linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 11 Jahren für Betriebs- und Geschäftsausstattung. Seit dem 01.01.2004 erfolgt die Abschreibung auf Zugänge zum Sachanlagevermögen auf Grund der steuerlichen Änderung des § 7 Abs. 1 und 2 EStG nur noch nach der pro-rata-temporis-Methode (monatlich). Ab-

schreibungen des Sachanlagevermögens auf einen niedrigeren beizulegenden Wert waren nicht erforderlich.

Die Bewertung der geringwertigen Wirtschaftsgüter erfolgte entsprechend den geltenden steuerrechtlichen Regelungen mit Vollabschreibung.

Die Bewertung des **Finanzanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten oder bei dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert. Abschreibungen des Finanzanlagevermögens auf einen niedrigeren beizulegenden Wert wurden auf die gehaltenen Anteile der Tochtergesellschaften in Luxemburg sowie auf Anteile an der FranconoAdvisory Fund GmbH vorgenommen.

Unter den **Vorräten** werden insbesondere die zum Verkauf bestimmten Immobilien ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 4 HGB. Sanierungen und Erneuerungen werden als nachträgliche Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Immobilienerwerbs- und Bereitstellungskosten sowie Anschaffungsnebenkosten (z.B. Notargebühren, Renovierungs- und Modernisierungsaufwendungen). Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

Ebenfalls unter Vorräten werden aktivierte nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten ausgewiesen, die im normalen Geschäftsgang mit den Mietern bis zur endgültigen Abrechnung in diesem Bilanzposten geführt werden. Korrespondierend zu diesem Bilanzposten sind die von den Mietern entrichteten Nebenkostenvorauszahlungen, die unter den Erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen werden. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertminderungen.

Die geleisteten **Anzahlungen** sind mit ihrem Nennwert aktiviert.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bilanziert. Allen erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Wertpapiere** sind zu Anschaffungskosten oder dem niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und tragen allen am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken Rechnung.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit den Erfüllungsbeträgen bilanziert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Das handelsrechtliche Gliederungsschema des § 275 Abs. 2 HGB wurde entsprechend den Vorschriften der FormblattVO Wohnungsunternehmen ergänzt, um den Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Unternehmens als Wohnungsunternehmen Rechnung zu tragen.

Die Mieterlöse werden in Höhe der Sollmieten und vermindert um Erlösschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. In den ausgewiesenen Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung sind ebenfalls die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2009 enthalten.

Erläuterungen zur Bilanz

A. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

(I) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen die SAP-Lizenzen und die mit der Installation verbundenen Implementierungskosten Dritter.

(II) Sachanlagevermögen

Bei dem als andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesenen Sachanlagevermögen handelt es sich im Wesentlichen um Büroausstattung und EDV-Equipment, das in unseren Büroräumen in Frankfurt am Main genutzt wird.

(III) Finanzanlagen

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Grundkapital	Eigenkapital zum 31.12.2010	Periodenergebnis 2010
			Euro	Euro
FranconoResidence GmbH vormals FranconoResidence AG	Frankfurt am Main	100,00%	3.000.000	0 *)
Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH vormals Global Acquisition GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	11.239	-904
OperaOne AG vormals Franconofurt 2. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	(100%)	-450.677	25.107 **)
Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH vormals Global Property GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	-159.823	-1.135
Francono TopCo S.a.r.l.	Luxembourg	100,00%	3.574	-33.367
Francono Fund SICAV	Luxembourg	100,00%	-102.120	-90.062
Francono S.a.r.l. 1	Luxembourg	(100%)	-6.695	-16.987 ***)
Francono S.a.r.l. 2	Luxembourg	(100%)	-6.420	-16.910 ***)
Francono SA	Luxembourg	100,00%	-84.959	-76.642
Francono Fund Advisory GmbH	Frankfurt	100,00%	1.222	-23.778

*) Nach Ergebnisabführung

**) Tochtergesellschaft der Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

***) Tochtergesellschaft der Francono Fund SICAV

Mit Kaufvertrag vom 06.05.2010 hat die Franconofurt AG 21.215.327 Aktien beziehungsweise 92,2% des Grundkapitals der FranconoWest AG an die I) TAG Immobilien AG, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, sowie 44.000 Aktien beziehungsweise 0,2% an die II) TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, ein Tochterunternehmen der TAG Immobilien AG, verkauft. Der Übergang der neuen Aktien (Bezahlung des Kaufpreises in Form einer Sachkapitalgründung) zu I) erfolgte am 02.08.2010, an dem die 5.581.818 neu herausgegebenen TAG Immobilien AG-Aktien in das Handelsregister eingetragen wurden.

Am 09.12.2010 wurden die neu herausgegebenen Aktien der TAG Immobilien AG verkauft.

Mit Kaufvertrag vom 06.05.2010 hat die Franconofurt AG 4.700.000 Aktien beziehungsweise 94,0% des Grundkapitals der FranconoAdvisory AG an die I) TAG Immobilien AG, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, sowie 300.000 Aktien beziehungsweise 6,0% an die II) TAG Beteiligungs GmbH & Co. KG, Steckelhörn 5, 20457 Hamburg, ein Tochterunternehmen der TAG Immobilien AG, verkauft.

Die OperaOne AG (vormals Franconofurt 2. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH) wurde unter der Firma MainProperty GmbH am 31.10.2006 mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00 gegründet. Mit notariell beurkundetem Beschluss vom 20.12.2010 wurde die Gesellschaft in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und in die Firma OperaOne AG umbenannt. Mit gleichem Beschluss vom 20.12.2010 wurde eine Kapitalerhöhung um EUR 14.975.000,00 auf EUR 15.000.000,00 beschlossen, bei der die Franconofurt AG diese Kapitalerhöhung vollumfänglich gezeichnet hat. Die Kapitalerhöhung wurde am 27.01.2011 ins Handelsregister eingetragen. Zum 31.12.2010 hält die Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft wie im Vorjahr 100% der Anteile an der OperaOne AG in Höhe von EUR 25.000,00.

B. Umlaufvermögen

(I) Vorräte

Die unter den Vorräten ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen in der Berichtsperiode abgegrenzte und noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von EUR 288.586,46 (Vorjahr: EUR 326.069,60).

Unter andere Vorräte werden Immobilienbestände in Höhe von EUR 30.087.440,01 (Vorjahr: EUR 24.565.140,14) ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt sind.

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 1.044.004,62 (Vorjahr: EUR 1.184.416,18) betreffen Kaufpreisanzahlungen sowie Erwerbsnebenkosten für notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst nach dem Bilanzstichtag erfolgt.

(II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 4.961.774,66 (Vorjahr: EUR 8.285.892,10) beinhalten Forderungen aus dem Leistungsverkehr zwischen den verbundenen Unternehmen sowie verzinsliche Darlehen in Höhe von EUR 4.183.021,30 (Vorjahr: verzinsliche Darlehen in Höhe von EUR 5.615.000,00), sowie die Forderung aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der FranconoResidence GmbH über einen Betrag von EUR 749.739,61 (Vorjahr: EUR 1.000.429,34).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 1.061.385,31 (Vorjahr: EUR 2.454.348,59) betreffen im Wesentlichen mit EUR 300.000,00 den vereinbarten Kaufpreiseinbehalt aus dem Verkauf der FranconoAdvisory AG an die TAG sowie ein verzinsliches und besichertes Darlehen über EUR 400.000,00 an die Lesire AG.

Alle Forderungen bis auf EUR 150.000,00 und die sonstigen Vermögensgegenstände haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

(III) Wertpapiere

Im Vorjahr wurden gemäß § 265 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 266 Abs. 2 B. III. Nr. 2 HGB alter Fassung die erworbenen eigenen Anteile unter Wertpapiere ausgewiesen. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 05.06.2008 in Verbindung mit dem Vorstandsbeschluss vom 24.09.2008 hatte die Gesellschaft in den Jahren 2008 und 2009 672.123 eigene Aktien erworben. Nach § 272 Abs. 1a HGB neuer Fassung (BilMoG-Änderung) sind ab dem Geschäftsjahr 2010 die eigenen Anteile nur noch passivisch als Abzugsposten vom Eigenkapital abzusetzen. Hierzu wird auf die Erläuterungen zum Eigenkapital verwiesen.

(IV) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Ausgewiesen werden im Wesentlichen frei verfügbare Bankguthaben. Die Bankguthaben enthalten vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von EUR 112.848,01 (Vorjahr: EUR 92.332,39), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Korrespondierend hierzu sind Verbindlichkeiten aus überlassenen Kauttionen erfasst. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden.

C. Eigenkapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 19.05.2010 wurde der Gesellschaft mit Schreiben vom 23.06.2010 von der Frankfurter Wertpapierbörse mitgeteilt, dass auf Antrag der Franconofurt AG die Zulassung der auf den Inhaber lautenden Stammaktien zum regulierten Markt (General Standard) mit Wirkung zum Ablauf des 23.12.2010 widerrufen wird, sodass die Aktien der Franconofurt AG seit dem 27.12.2010 in dem Entry Standard als einen Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) einbezogen sind. Die Gesellschaft ist damit i. S. d. § 3 Abs. 2 AktG nicht börsennotiert. Die Aktien tragen die Wertpapier-Kennnummer (WKN) 637262 und die International Securities Identification Number (ISIN) DE0006372626. Das Börsenkürzel lautet FFM.

(I) Gezeichnetes Kapital

Die Gesellschaft hat ein Grundkapital von EUR 8.050.000,00 (Vorjahr: EUR 8.800.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 8.050.000 (Vorjahr: 8.800.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5.06.2008 und vom 15.05.2009 ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben und diese einzuziehen, ohne dass es eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Aufgrund dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Zeitraum vom 6.10.2008 bis 9.04.2010 765.176 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie (insgesamt EUR 765.176,00) über die Börse erworben.

Unter Ausnutzung der Ermächtigung zur Einziehung eigener nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 6 AktG erworbenen Aktien hat der Vorstand durch Beschluss vom 9.04.2010 das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 8.800.000,00 um EUR 750.000,00 auf EUR 8.050.000,00 durch Einziehung von 750.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie, die die Gesellschaft im Zeitraum vom 6.10.2008 bis 9.04.2010 erworben hat, herabgesetzt und die vorgenannten 750.000 Stückaktien eingezogen. Die Kapitalherabsetzung erfolgte im Wege der Einziehung eigener Aktien nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 6 AktG.

Im Zuge der Ermächtigung zum Ankauf eigener Aktien hat die Gesellschaft in der Berichtsperiode weitere Aktien erworben. Zum 31.12.2010 hält die Gesellschaft 326.018 eigene Aktien. Die eigenen Anteile entsprechen einem Anteil von 4,05 % (Vorjahr: 7,64 %) am Grundkapital der Gesellschaft. Die Aktien wurden im Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2010 zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von EUR 5,33 (Vorjahr: EUR 3,09 - Rückkaufpreis zwischen EUR 3,11 und EUR 7,01 je Aktie) zur Stärkung des Aktienkurses erworben.

Entsprechend § 272 Abs. 1a HGB n.F. (BilMoG) wird der Nennbetrag der eigenen Anteile offen in der Vorspalte vom gezeichneten Kapital abgezogen. Das sich hieraus ergebene ausgegebene Kapital beläuft sich auf EUR 7.723.982,00 (Vorjahr: EUR 8.800.000,00).

(II) Kapitalrücklage

Die Erlöse aus der Emission neuer Aktien in 2006 und 2007 wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, in Höhe von EUR 49.900.000,00 (Vorjahr: EUR 49.900.000,00) in die Kapitalrücklage eingestellt.

(III) Gewinnrücklage für eigene Aktien

Gemäß § 272 Abs. 4 HGB alter Fassung hatte die Gesellschaft bis zum Geschäftsjahr 2009 für die erworbenen eigenen Aktien eine Gewinnrücklage in Höhe von EUR 2.074.145,28 zu bilden. Ab dem Geschäftsjahr 2010 wurde diese Vorschrift geändert. Entsprechend den geänderten Vorschriften zum Ausweis von eigenen Anteilen wurde die Rücklage gemäß Art. 66 Abs. 3 Satz 1 EGHGB zum 01.01.2010 aufgelöst und dem Bilanzgewinn zugeschrieben.

(IV) Bilanzgewinn

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 19.05.2010 wurden die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 0,10 je Aktie im Gesamtwert von EUR 799.283,60 (Vorjahr: EUR 2.100.944,00) und der Vortrag des verbleibenden Gewinnes in Höhe von EUR 484.011,62 (Vorjahr: EUR 2.485.778,99) beschlossen. Zum 31.12.2010 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 8.570.040,17 (Vorjahr: EUR 409.840,05) unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn von EUR 8.131.024,00 (Vorjahr: EUR 1.283.295,22).

Erwerb eigener Aktien

Mit Auslaufen der vormaligen Beschlüsse zum Erwerb eigener Anteile im Dezember 2009 wurde die Gesellschaft durch Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 15.05.2009 und am 19.05.2010 erneut zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG und zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts wie folgt ermächtigt:

Erwerbsermächtigung

Die Gesellschaft wird durch die Hauptversammlung vom 19.05.2010 bis zum 14.11.2011 ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10,0 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben um:

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

Die von der Hauptversammlung am 15.05.2009 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien endet mit Wirksamwerden dieser neuen Ermächtigung.

Dabei gilt, dass auf die durch diese Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt, oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10,0 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen dürfen. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handelns in eigenen Aktien genutzt werden.

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

Arten des Erwerbs

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

a) Erfolgt der Erwerb der Aktien direkt über die Börse, darf der von der Gesellschaft bezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Handelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Börsenkurs der Aktie im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen Nachfolgesystems um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

b) Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot bzw. eine öffentliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots, dürfen der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Ab-

gabe eines Kaufangebots um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines öffentlichen Kaufangebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots erhebliche Abweichungen des maßgeblichen Kurses, kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall darf der angepasste Kaufpreis oder die angepasste Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten drei Börsenhandelstage vor der öffentlichen Ankündigung einer etwaigen Anpassung um nicht mehr als 10,0 % über- oder unterschreiten. Das Kaufangebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots kann weitere Bedingungen vorsehen. Sofern das Kaufangebot überzeichnet ist bzw. falls bei einer Aufforderung zur Abgabe eines Angebots von mehreren gleichwertigen Angeboten nicht sämtliche angenommen werden, muss die Annahme nach Quoten erfolgen.

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

Verwendung der erworbenen Aktien

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

(1) Die erworbenen Aktien können unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) wieder über die Börse oder über ein Angebot an alle Aktionäre verkauft werden.

(2) Die erworbenen Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrages der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden. Von der Ermächtigung zur Einziehung kann mehrfach Gebrauch gemacht werden.

(3) Die erworbenen Aktien können gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere können sie Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, angeboten oder gewährt werden. Gegebenenfalls kommt auch eine Einbringung erworbener Aktien in verbundene Unternehmen der Gesellschaft in Betracht.

(4) Die erworbenen Aktien können Personen, die in einem Arbeitsverhältnis zu der Gesellschaft oder der mit der Gesellschaft im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen stehen oder standen, zum Erwerb angeboten oder mit einer Sperrfrist von nicht weniger als einem Jahr zugesagt bzw. übertragen werden.

(5) Der Vorstand wird ermächtigt, eine Veräußerung der aufgrund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen Aktien in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre vorzunehmen. Hierbei dürfen jedoch die erworbenen Aktien gegen Barzahlung nur zu einem Preis veräußert werden, der den Eröffnungskurs von Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Der zusammengenommene, auf die Anzahl der unter dieser Ermächtigung veräußerten Aktien entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals zusammen mit dem anteiligen Betrag des Grundkapitals von neuen Aktien, die während der Laufzeit der Ermächtigung aufgrund von etwaigen Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden, darf insgesamt 10,0 % des Grundkapitals der Gesellschaft nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.

Bezugsrechtsausschluss

Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen, soweit die Aktien der Gesellschaft gemäß den vorstehenden Ermächtigungen nach „Verwendung der Aktien“ Ziffern (3) bis (5) verwendet werden. Darüber hinaus kann der Vorstand im Falle der Veräußerung von Aktien der Gesellschaft im Rahmen eines Verkaufsangebots nach

„Verwendung der Aktien“ Ziffer (1) an die Aktionäre der Gesellschaft das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausschließen.

Sonstiges

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

D. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Tantieme (TEUR 1.265) und ausstehende Rechnungen und Baukosten (TEUR 360; Vorjahr TEUR 418).

E. Verbindlichkeiten

in TEUR	Restlaufzeit			
	Buchwert	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre
Zum 31.12.2010				
1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.978	3.978	0	0
2.) Erhaltene Anzahlungen	225	225	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	470	470	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	75	75	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	113	113	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	85	85	0	0
Summe	4.946	4.946	0	0

(1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 3.978.534,99 (Vorjahr: EUR 5.509.885,57) betreffen im Wesentlichen kurzfristige Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden.

Von den Darlehen waren zum Bilanzstichtag EUR 3.978.534,99 (Vorjahr: EUR 4.993.483,00) durch Grundpfandrechte besichert.

Darüber hinaus sind als sonstige Sicherheiten auch teilweise Ansprüche aus Miet- und Mietpachtverträgen, aus zukünftigen Kaufverträgen für Grundstücke, Ansprüche aus Versicherungsverträgen, Ansprüche aus Verträgen über die Verwaltung von Immobilien, Kontoguthaben sowie aus Zinssicherungsgeschäften verpfändet.

(2) Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von EUR 225.584,25 (Vorjahr: EUR 210.933,81) beinhalten Vorauszahlungen der Mieter für die Mietnebenkosten und haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(4) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 74.728,43 (Vorjahr: EUR 1.473.429,02) resultieren aus dem Leistungsverkehr zwischen den Konzerngesellschaften. Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(5) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen

Die vereinnahmten Kautionen, die im Zusammenhang mit der Vermietung von Immobilien stehen, haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(6) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(1) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. In den ausgewiesenen Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung sind ebenfalls Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe von EUR 256.682,36 (Vorjahr: EUR 234.235,22) enthalten, die für die jeweiligen Abrechnungsperioden bis zum 31.12.2009 (Vorjahr: 31.12.2008) durchzuführen waren.

(2) Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen

Der gemäß FormblattVO Wohnungsunternehmen auszuweisende Posten Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen beinhaltet abgegrenzte und noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten.

(3) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von den EUR 10.673.537,10 (Vorjahr: EUR 598.611,64) resultieren im Wesentlichen aus den Aktienverkäufen I) der FrancoWest AG und der FrancoAdvisory AG an die TAG Immobilien AG sowie II) dem Verkauf der von TAG zu I) erhaltenen TAG-Aktien zu einem Gesamtertrag aus dieser Transaktion in Höhe von EUR 9.970.550,94 (Vorjahr: EUR 0,00), sowie den Weiterberechnungen an Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 322.771,32 (Vorjahr: EUR 535.181,03) und aus periodenfremden Erträgen in Höhe von EUR 201.385,57 (Vorjahr: EUR 31.739,58).

(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten sowie Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Immobilienbestand. Soweit solche Aufwendungen an den Mieter weiterbelastbar sind, werden sie über die Erhöhung des Bestands als unfertige Leistungen aktiviert.

(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Berichtsjahr	Vorjahr
Raumkosten	515	665
Kapitalmarktkosten	289	183
Verwaltungskosten	336	196
Rechts- und Beratungskosten inklusive Abschluss- und Prüfungskosten	165	156
Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand	158	91
IT / SAP Kosten	125	136
Kosten des Geldverkehrs	66	9
Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen	17	455
Marketingkosten	16	11
Gesamt	1.687	1.902

(6) Erträge aus Beteiligungen

Im Vorjahr sind der Gesellschaft Erträge aus Beteiligungen durch Gewinnausschüttungen des Tochterunternehmens FranconoResidence GmbH für Gewinne, die vor dem Zeitraum des Abschlusses eines Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags angefallen sind, zugeflossen.

(7) Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages

Die Erträge betreffen das Jahresergebnis 2010 der FranconoResidence GmbH, das aufgrund des am 30.03.2009 abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die Gesellschaft abgeführt wurde.

(8) Abschreibungen auf Finanzanlagen

Wegen dauerhafter Wertminderung wurde eine Abschreibung in Höhe von EUR 55.998,00 (Vorjahr: EUR 800.000,00) auf die Anteile an den gehaltenen Tochtergesellschaften in Luxemburg und die Anteile an der FranconoAdvisory Fund GmbH (Vorjahr: auf die Anteile der FranconoAdvisory AG) vorgenommen.

SONSTIGE ANGABEN

I. Satzung

Die aktuelle Fassung der Satzung datiert vom 02.07.2010.

II. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt neben dem Vorstand, vertreten durch Herrn Metehan Sen (Vorjahr: zwei Vorstände), fünf Mitarbeiter (Vorjahr: drei) und eine Auszubildende (Vorjahr: eine).

III. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

Herrn Metehan Sen	Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main, Sprecher des Vorstands
Herrn Christian Wolf bis 15.08.2010	Dipl.-Betriebswirt, Frankfurt am Main

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

Die Gesellschaft nimmt die Schutzklausel des § 286 Abs. 4 in Anspruch.

IV. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Bruno Otto Kling	Bankkaufmann, Bad Vilbel, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Christian Wolf seit 30.08.2010	Dipl.-Betriebswirt, Frankfurt am Main
Carsten Siegert seit 19.07.2010	Kaufmann, Frankfurt am Main
Dr. Heinrich Wolf bis 30.06.2010	Dipl.-Chemiker, Neu-Isenburg, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Peter G. Heinz bis 29.08.2010	Bankkaufmann, Frankfurt am Main

V. Bezüge des Aufsichtsrats und Geschäftsvorfälle

Der Aufsichtsrat hat Vergütungen in Höhe von EUR 121.975,00 (Vorjahr: EUR 53.550,00) erhalten.

Der Lesire AG, eine dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Carsten Siegert nahestehende Gesellschaft, wurde ein verzinsliches Darlehen in Höhe von EUR 400.000,00 (Vorjahr: EUR 400.000,00) gewährt. Das Darlehen wird mit einem jährlichen Zinssatz von 4 % verzinst und ist über eine Grundschuld zu Gunsten der Franconofurt AG abgesichert. Bei fristgerechter Kündigung ist der früheste Rückzahlungstermin zum 31.12.2011 vereinbart.

Des Weiteren hat die Lesire AG im Berichtszeitraum Beratungsleistungen über brutto EUR 119.000,00 für die Gesellschaft erbracht.

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

Weitere Aufsichtsratsstätigkeiten der Aufsichtsräte bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

Bruno Kling:	Aufsichtsratsvorsitzender der EVB Energie AG, Velbert Aufsichtsratsvorsitzender der Agrarius AG, Bad Homburg v. d. Höhe
Christian Wolf	Aufsichtsratsvorsitzender der OperaOne AG, Frankfurt am Main
Carsten Siegert	Aufsichtsrat der OperaOne AG, Frankfurt am Main

VII. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle und außerbilanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende Haftungsverhältnisse und außerbilanzielle Verpflichtungen (im Vorjahr keine):

Die Tochtergesellschaft OperaOne AG weist zum 31.12.2010 einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von TEUR 451 aus und ist somit bilanziell überschuldet. Zur Verhinderung insolvenzrechtlicher Konsequenzen hat die Konzernmuttergesellschaft Franconofurt AG am 31.01.2011 einen Rangrücktritt erklärt.

Weiterhin hat die Gesellschaft aus zwei Erhöhungen des Gezeichneten Kapitals bei der OperaOne AG Einzahlungsverpflichtungen in Höhe von EUR 19.975.000,00.

Des Weiteren hat die Gesellschaft eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von EUR 7.400.000,00 der Franconofurt AG für Darlehen der OperaOne AG bei der HypoVereinsbank abgegeben.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- Mieten für Büroräume in Frankfurt am Main von EUR 519.000,00, davon sind fällig innerhalb eines Jahres EUR 257.000,00.
- Softwarewartungsvertrag mit einer Gesamtverpflichtung von EUR 100.000,00, davon EUR 100.000,00 fällig innerhalb eines Jahres.

VIII. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

Herr Carsten Siegert hält über die „Lesire AG“ 23,81 % (1.917.000 Aktien) und Herr Christian Wolf hält über die „Christian Wolf und Nadja Wolf“ GmbH 28,46 % (2.291.254 Aktien) der Stimmrechte an der Franconofurt AG.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft keine weiteren Mitteilungen erhalten.

IX. Latente Steuern

Die Gesellschaft macht von dem Wahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB der Nichtaktivierung eines Aktivüberhangs der latenten Steuern Gebrauch gemacht.

X. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 08.03.2011

Metehan Sen

Anlagenspiegel

	historische Anschaffungskosten			
	Vortrag	Zugänge	Abgänge	Stand
	01.01.2010			31.12.2010
	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.108.854,42	0,00	0,00	1.108.854,42
II. Sachanlagen				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.179,05	1.499,50	31.713,84	215.964,71
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	30.307.047,06	26.764,60	27.195.811,66	3.138.000,00
Anlagevermögen	31.662.080,53	28.264,10	27.227.525,50	4.462.819,13

Franconofurt AG

Abschreibungen				Buchwert	
Vortrag 01.01.2010 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2010 EUR	Stand 31.12.2010 EUR	Stand 31.12.2009 EUR
594.965,68	217.832,11	0,00	812.797,79	296.056,63	513.888,74
112.616,52	20.731,80	14.318,52	119.029,80	96.934,91	133.562,53
800.000,00	55.998,00	800.000,00	55.998,00	3.082.002,00	29.507.047,06
1.507.582,20	294.561,91	814.318,52	987.825,59	3.474.993,54	30.154.498,33

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 der Franconofurt AG, Frankfurt am Main

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist auf Basis der Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) mit einem Plus von 3,6% beim preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahre 2010 so stark wie seit der Wiedervereinigung Deutschlands im Jahre 1989 nicht mehr gestiegen.

Laut Aussagen von Destatis hat die wirtschaftliche Erholung hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 stattgefunden. Noch im Vorjahr hatte die Bundesrepublik die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt: das preisbereinigte BIP war 2009 um minus 4,7% eingebrochen.

Tabelle: Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt, verkettet
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %:

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
+ 3,2	+ 1,2	+ 0,0	- 0,2	+ 1,2	+ 0,8	+ 3,4	+ 2,7	+ 1,0	- 4,7	+ 3,6

Quelle: Homepage Destatis; Pressemitteilung Nr. 10 vom 12.01.11

Laut Destatis war bemerkenswert, dass im Jahr 2010 „die Wachstumsimpulse nicht nur vom Außenhandel, sondern auch aus dem Inland kamen: Insbesondere in Ausrüstungen wurde deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+ 9,4%); allerdings waren hier 2009 auch die stärksten Rückgänge zu verzeichnen gewesen. Die Bauinvestitionen nahmen weniger stark zu (+ 2,8%); sie waren im Krisenjahr auch bei weitem nicht so stark eingebrochen. Die Konsumausgaben konnten im Jahr 2010 ebenfalls gesteigert werden: Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 0,5%, die staatlichen sogar um 2,2%.“

Der Außenhandel war 2010 – wie in vielen früheren Jahren vor der Krise – ein wichtiger Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Nach negativen Wachstumsraten in den Jahren 2008 und 2009 erwies er sich im Jahr 2010 wieder als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung: Die Exporte stiegen preisbereinigt um 14,2%, die Importe etwas weniger stark um 13,0%.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Durchschnitt des Jahres 2010 von rund 40,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht; das waren 0,5% mehr als ein Jahr zuvor. Damit erreichte die Erwerbstätigenzahl einen neuen Höchststand. Noch im Vorjahr waren die durchschnittlichen Bruttolöhne zum ersten Mal seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges gefallen als Folge der weltweiten Finanzmarktkrise und des damit einhergehenden Ausbaus der Kurzarbeit und des Abbaus von Überstunden.

Der Staatssektor wies im Jahr 2010 nach noch vorläufigen Berechnungen ein Finanzierungsdefizit in Höhe von 88,6 Milliarden Euro auf. Gemessen am BIP in jeweiligen Preisen errechnet sich daraus eine Defizitquote von 3,5%. Nach leichten Überschüssen in den Jahren 2007 (+ 0,3%) und 2008 (+ 0,1%) sowie einer Defizitquote von 3,0% im Jahr 2009 würde der im Maastricht-Vertrag genannte Referenzwert von 3% des BIP damit im Jahr 2010 erstmals seit fünf Jahren wieder überschritten.

1.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich insbesondere im wohnwirtschaftlichen Bereich überaus positiv entwickelt. Auch der Gewerbeimmobilienmarkt konnte sich durch die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland stabilisieren. Zum Vergleich: im Vorjahr wurde der deutsche Immobilienmarkt wie auch in 2008 durch die von der Finanzmarktkrise ausgehenden Schockwellen für die deutsche Wirtschaft maßgeblich beeinflusst. Während schon im Vorjahr der Wohnimmobilienmarkt sich aufgrund der geringen Neufertigstellungen als sehr widerstandsfähig erwiesen hatte, war das Jahr 2010 das Jahr für Wohnimmobilien. Niedrige Zinsen und weiterhin geringe Fertigstellungszahlen im Neubaubereich haben dazu geführt, dass durch effektive Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum die Mieten aber auch die Verkaufspreise für Objekte in guten Lagen stiegen. Dieser durch reale Nachfrage entstandene positive Trend ist zudem durch zusätzliche Investmentnachfrage nach deutschen Wohnungsassets von Seiten der Investoren aus dem In- und Ausland zusätzlich beschleunigt worden.

Nach der Schockstarre im Kreditbereich in den Jahren 2008 und 2009 haben Banken wieder zwar leicht zögerlich, aber dennoch vorsichtig angefangen, Immobilienkredite hauptsächlich im Wohnungskreditbereich auszureichen. Somit kann das Jahr 2010 als Wendepunkt bezüglich der zunehmenden Zuversicht bei Banken angesehen werden, welche durch massive Liquiditätsstützungen und das gleichzeitige Absenken der Refinanzierungszinsen von Seiten der weltweiten Zentralbanken initiiert wurde.

Getragen von einer weltweiten Erholung der Aktienmärkte sind die Aktienkurse in 2010 weiter gestiegen, nachdem im Vorjahr schon durch Bereitstellung von Liquidität durch die Zentralbanken die weltweiten Aktienbörsen einen sehr guten „Lauf“ hatten.

Im Vergleich zum März 2009, also knapp sechs Monate nach der Insolvenz der Bank Lehman Brothers, erreichte der Deutsche Aktienindex (DAX) seinen tiefsten Stand bei ca. 3.600 Punkten. Zum Jahresende 2010 stand der Dax-Index bei ca. 7000 Punkten. Dies entspricht nahezu einer Verdopplung des DAX-Indexstands im Vergleich zum Tiefstand im März 2009. Somit konnten die verheerenden Kursverluste als Resultat der globalen Finanzkrise, als zum Beispiel im Jahr 2008 der DAX um ca. 40% sank und viele Immobilienaktien Kursverluste von ca. 60-70% verzeichneten, wieder wettgemacht werden.

Nachdem im Zuge der Finanzkrise weltweit die Zinsen von den führenden Notenbanken auf Rekordniveaus gesenkt wurden, sind die Leitzinsen im Jahr 2010 eher stabil und somit niedrig geblieben. Der Leitzins der EZB beträgt zum Jahresende 2010 1% und die Federal Reserve-Leitzinsspanne 0,00%-0,25%. Somit haben sich die Leitzinssätze zum Ende 2009 nicht verändert.

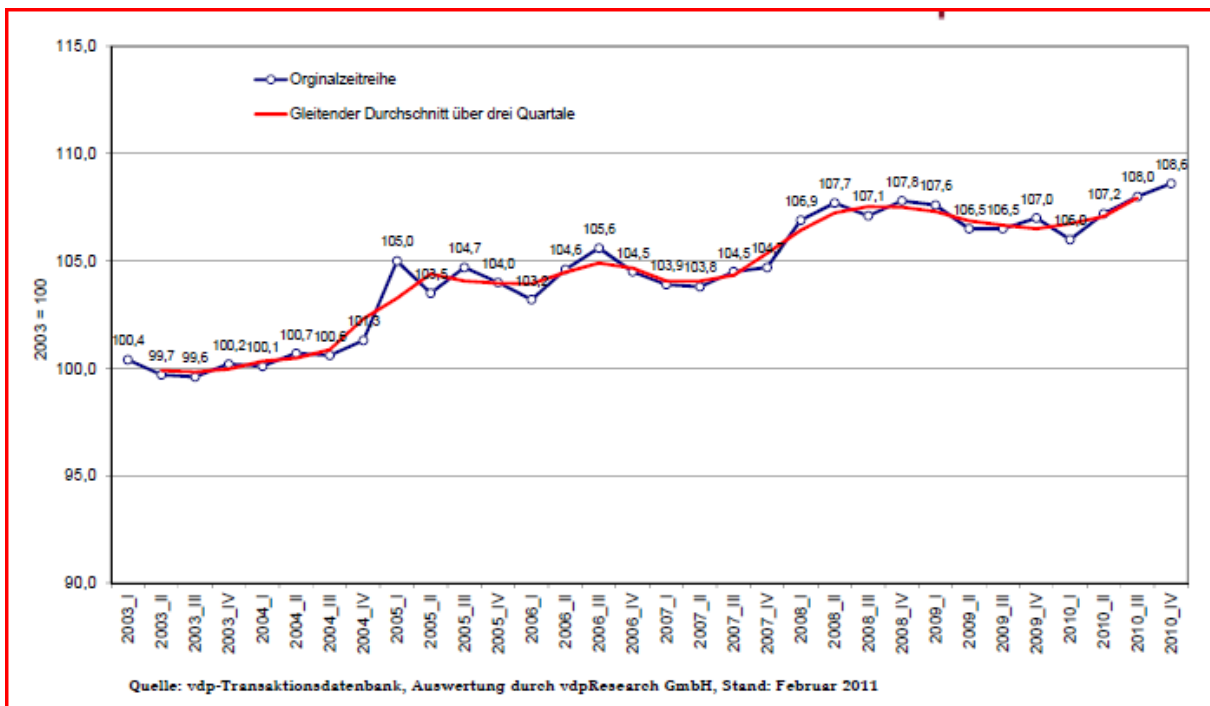
Während noch im Krisenjahr die wichtigen kurzfristigen Refinanzierungssätze auf Rekord-Tiefststände gefallen waren, ist insb. der 3-Monats-EURIBOR, welcher der in der Immobilienfinanzierung wichtigste Referenzzinssatz ist, für kurzfristige variable Finanzierungen stark gestiegen. So betrug der 3-Monats-EURIBOR circa 0,70% zum Jahresende 2009 (zum Vergleich: 2,89% zum Jahresende 2008) und stieg im Laufe des Jahres 2010 auf bis zu ca. 1,05%. Somit sind kurzfristige Finanzierungen erheblich teurer geworden, insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass mit der weltweiten wirtschaftlichen Erholung ein Anstieg der Leitzinsen in den westlichen Industrienationen von den Marktteilnehmer erwartet wird. Zudem besteht die Befürchtung bei den Marktteilnehmern, dass aufgrund der expansiven Geldpolitik der Zentralbanken, insb. in den USA und der EZB, die Inflation angefacht werden könnte.

Als weiterhin belastender Faktor für eine vollends dynamische Wirtschaftserholung ist die immer noch zu hohe Arbeitslosenquote in den USA und Europa zu sehen. Während

Deutschland als Exportnation von der weltweit anziehenden Nachfrage auch auf dem Arbeitsmarkt profitiert, verharrt die Arbeitslosigkeit in den USA und den peripheren EU-Staaten aufgrund der stärkeren Binnenorientierung dieser Wirtschaften immer noch auf einem zu hohen Niveau.

Laut einer Umfrage des Deutschen Städtetags, deren Ergebnisse in der Studie mit der Überschrift „Markt für Wohnimmobilien 2010 und Prognose 2011“ enthalten sind, kann für das Jahr 2010 konstatiert werden, dass die Umsätze im Immobilienmarkt der deutschen Städte überwiegend gestiegen sind, und dass die Preise sich in allen Regionen im Durchschnitt stabil entwickeln. Der Deutsche Städtetag konstatiert, dass lokal jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vorliegen. Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum verteuerten sich in 60 Prozent aller Städte, Preisrückgänge waren nur in rund 10 Prozent aller Städte vorhanden.

Bezüglich der Ergebnisse der Umfrage hinsichtlich der Prognose über die Erwartungen für das erste Halbjahr 2011 ist von durchschnittlich weiterhin konstanten Preis- und Umsatzverhältnissen auszugehen. Anders als in den Vorjahren werden für das Jahr 2011 nur vereinzelt Umsatz- oder Preisrückgänge, dafür aber umso häufiger entsprechende Steigerungen erwartet.



Quelle: Homepage VdP: vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland

Der Verband der deutschen Pfandbriefbanken (vdp) stellt in seinem Jahresüberblick für das Jahr 2010 heraus, dass Preise für selbst genutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen einen leichten Anstieg aufweisen. Begünstigt wurde dieser Anstieg durch die unerwartet positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und das niedrige Zinsniveau. Für das Jahr 2011 erwartet der vdp vor dem Hintergrund der günstigen Entwicklung des Arbeitsmarkts für 2011 weitere moderate Preissteigerungen bei selbstgenutzten Wohnimmobilien. Laut Aussage des vdp ist der deutsche Wohnungsmarkt bundesweit gesehen seit vielen Jahren frei von Übertreibungen und wird sich weiter stabil entwickeln. Einer der Gründe dafür ist, dass die Immobilien- und Hypothekenmärkte in Deutschland auf langfristige Stabilität ausgerichtet sind.

In vielen Ländern sind weiterhin die Eigenheimpreise immer noch stark unter Druck und dies trotz einer weltweit sich erholenden Konjunktur. Der deutsche Immobilienmarkt ist davon weniger stark betroffen, weil Deutschland den euphorischen europäischen Preistrend der letzten 10 Jahre nicht mit vollzogen hat.

Das Volumen der Immobilientransaktionen in Deutschland ist im Jahr 2010 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen. In den ersten neun Monaten wurden nach Angaben des Immobilienverbands IVD private und gewerbliche Immobilien im Gesamtwert von 110 Milliarden Euro umgesetzt.

Das Jahr 2010 war insgesamt ein sehr erfolgreiches Jahr für Immobilientransaktionen. Auf Basis einer Hochrechnung des IVD auf Basis des vom Bundesfinanzministerium erhobenen Grunderwerbsteueraufkommens stieg das Transaktionsvolumen im Betrachtungszeitraum deutschlandweit um 10,2 Prozent. In absoluten Zahlen bedeutet dies einen Zuwachs von mehr als zehn Milliarden Euro.

Für die Franconofurt AG war das Jahr wiederum von beständiger Aktivität im Ankauf und Verkauf von Frankfurter Wohnimmobilien gekennzeichnet. Insbesondere die anhaltende Niedrigzinsphase hat viele private Interessenten in ihrer Entscheidung bestärkt, Eigentumswohnungen in Frankfurt zu erwerben. Die Franconofurt AG hat die Turbulenzen der globalen Finanzkrise sehr erfolgreich gemeistert. Sowohl während der Krise, aber auch im Nachgang der Finanzkrise bleibt zu konstatieren, dass insbesondere in Krisenzeiten Wohnimmobilien als relativ sichere Investments angesehen werden und die Nachfrage relativ zu anderen Asset-Klassen ansteigt

Einer der Gründe für die Attraktivität von Wohnimmobilien ist insbesondere die Stabilität des deutschen Mietwohnungsmarktes, der durch ein sich reduzierendes Angebot und eine steigende Nachfrage geprägt ist. Die Eigentümerquote ist in Deutschland nach wie vor niedrig; sie liegt bei rd. 43% und ist damit eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten in Europa. Deutschland stellt mit ca. 40 Mio. Wohnungen den mit Abstand größten Wohnungsmarkt in Europa dar. Davon sind mehr als die Hälfte Mietwohnungen. Weiterhin sind die Neubauaktivitäten auf sehr zurückhaltendem Niveau, so dass in einigen westdeutschen Städten bereits eine Wohnungsknappheit befürchtet wird. Weiterhin schätzen wir, dass ca. 40% des Wohnimmobilienbestandes in Deutschland Objekte aus den ersten Nachkriegsjahrzehnten sind, deren notwendige energetische Sanierung sich mittelfristig nicht rechnet und somit diese Objekte sukzessive zugunsten von Neubauprojekten an Attraktivität verlieren werden.

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

Mit Blick auf den deutschen Wohnungsmarkt ist festzustellen, dass die Entwicklung der Angebotsseite primär durch die geringe Zahl an neu errichteten und auf den Markt kommenden Wohnungen geprägt ist. Auch die steigende Zahl von Baugenehmigungen in den Folgejahren wird aufgrund der niedrigen Basis in den Jahren 2008 und 2009 die

Sockelnachfrage nach Wohnraum nicht vollends befriedigen können. Trotz dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 erwartet die LBS ein weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen. Der Anstieg beim Wohnungsbestand ist jedoch noch geringer, weil zeitgleich im Jahr 2009 ca. 34.000 Wohnungen abgerissen wurden. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat errechnet, dass in den kommenden fünf Jahren jährlich 195.000 Wohneinheiten benötigt werden.

Gemäß der Prognosen des Pestel-Instituts beläuft sich aber der jährliche Bedarf bis 2025 auf bis zu 425.000 neue Wohnungen. Der Grund hierfür liegt in der demografischen Entwicklung, wobei vor allem der Bevölkerungsrückgang, die Singularisierung und die hiermit einhergehende wachsende Zahl der Privathaushalte eine Rolle spielen. Von der geringen Neubautätigkeit ist vor allem der Geschosswohnungsbau betroffen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl der pro Jahr erteilten Genehmigungen zum Bau von neuen Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren um mehr als die Hälfte. Gemäß dieser Perspektive ist eine weiterhin zunehmende Nachfrage nach Mietwohnraum zu erwarten.

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

1.3 Immobilienmarkt in Frankfurt am Main

Auch im Jahr 2010 haben sich Wohnimmobilien in Frankfurt am Main einer guten Nachfrage erfreut, während Gewerbeimmobilien eine schwache Nachfrage von Seiten der Firmenkunden infolge der anhaltenden Finanzmarktkrise zu verspüren hatten.

Auf der einen Seite ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in guten Lagen von Frankfurt am Main (Westend, Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim/Diplomatenviertel etc.) weiterhin rege.

Diese gute Nachfrage ist ein Resultat der Tatsache, dass die Zinsen in der Eurozone Rekordtiefststände erreicht haben und somit Wohnimmobilien als Renditeinvestments lukrativer geworden sind. Ein konträres Bild zeichnet sich im Frankfurter Büroimmobilienmarkt ab, der in 2010 durch eine Stabilisierung der Mieten auf einem niedrigen Niveau und hohe bestehende Leerstände geprägt war.

Der Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt am Main ist gekennzeichnet durch eine sehr niedrige Eigentumsquote. Nach Schätzungen der Gesellschaft (vgl. Vorjahr) beträgt die Wohneigentumsquote in Frankfurt am Main weniger als 20%. Dies vergleicht sich mit einer Eigentumsquote von ca. 43% für die BRD und ca. 60% und mehr für Länder wie England und Spanien. Der Grund für die geringe Eigentumsquote in Frankfurt am Main liegt in der Tatsache, dass sich die meisten Mietshäuser in den begehrten Lagen von Frankfurt am Main in Privateigentum befinden, nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind und somit auch nicht zum Verkauf gestellt werden.

Insgesamt hat sich die Bevölkerungszahl in Frankfurt 2010 nach Schätzungen des Konzerns leicht erhöht. Lebten Ende 2009 noch 679.571 Einwohner in Frankfurt am Main, so ist die Zahl zum Ende des dritten Quartals 2010 auf 688.492 angestiegen (+2,5%). Aufgrund der strukturell guten Positionierung von Frankfurt als „Metropole“ im Rhein-Main-Gebiet ist laut Schätzung der Bertelsmann-Stiftung bis zum Jahr 2020 mit weiter steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen, unter anderem auch begünstigt durch den Trend zur

Landflucht. Zudem wird erwartet, dass im Jahr 2011 zum ersten Mal nach 50 Jahren die Bevölkerung von Frankfurt am Main auf rund 690.000 Einwohner steigen wird.

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

Die Franconofurt AG geht weiterhin davon aus, dass die Abverkaufspreise in den Stadtteilen, in denen die Firma investiert hat, und die sich in der Vergangenheit bei ca. EUR 2.200,00 bis EUR 3.000,00 pro Quadratmeter bewegt haben, in den nächsten Jahren um 10-20% steigen werden.

1.4 Positionierung und Strategie der Franconofurt AG

Die Unternehmenstätigkeit der Franconofurt AG besteht in der Mehrung des Vermögens durch die Anlage in Immobilienbeständen ausschließlich auf eigene Rechnung.

Die Gesellschaft ist hauptsächlich wohnungswirtschaftlich orientiert. Dabei wird nicht ausgeschlossen, auch im gewerblichen Immobiliengeschäft zu investieren. Dies resultiert im Wesentlichen daraus, dass in Mehrfamilienhäusern teilweise auch Gewerbeeinheiten enthalten sind. Immobilien mit ausschließlich gewerblicher Nutzung hat die Gesellschaft nicht im Bestand.

Die Gesellschaft ist spezialisiert auf den Ankauf von Mehrfamilienhäusern, die Vermietung der eigenen Liegenschaften sowie auf den Verkauf von Wohnungen, nachdem die Mietshäuser in Wohneigentum aufgeteilt worden sind. Weiterhin spielt in zunehmendem Maß das Neudevelopment von Wohnimmobilien eine wichtige Rolle.

Der Immobilienbestand der Gesellschaft ist zum größten Teil in den zentralen Stadtvierteln der Stadt Frankfurt wie zum Beispiel Nordend, Westend, Sachsenhausen, Bockenheim zu finden. Es wird vorwiegend in den qualitativ hochwertigen Stadtteilen der Stadt Frankfurt investiert. Dadurch ist eine effiziente Marktbeobachtung und -durchdringung gewährleistet.

Ihre Erträge erwirtschaftet die Gesellschaft insbesondere durch den Verkauf von Eigentumswohnungen und ggf. kompletten Mietshäusern.

Im Jahr 2005 erfolgte der Börsengang der Franconofurt AG im Entry Standard und der Wechsel in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte im November 2007. Mit der Kapitalerhöhung der Franconofurt AG in den Jahren 2006 und 2007 wurde mit dem zusätzlichen Eigenkapital die bundesweite Expansion begonnen. Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 erfolgte wieder der Wechsel vom Prime- in den Entry-Standard.

Die Franconofurt AG hatte sich als zweites Standbein das sogenannte Bestandshaltergeschäft aufgebaut mit dem Ziel, in den Hauptballungsregionen in Deutschland in Mietshäuser zu investieren und somit regionale Mietshausportfolien mit einem attraktiven Rendite-Risikoprofil aufzubauen.

Im Zuge dieser Expansionsstrategie wurden drei regionale Portfolien aufgebaut: Im Rhein-Main-Gebiet die FranconoRheinMain AG, im Rhein-Ruhr-Gebiet die FranconoWest AG und in Ostdeutschland die FranconoAdvisory AG (ehemals FranconoOst AG). Die FranconoRheinMain AG wurde im Jahr 2006 an die Börse geführt und im April 2008 an den

englischen börsennotierten Immobilieninvestor Grainger plc verkauft. Die FranconoWest AG ist seit dem November 2007 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse börsennotiert. Im Zuge von Kostensparmaßnahmen ist die FranconoWest AG im September 2009 in den Entry Standard gewechselt. Im Jahr 2010 wurden die FranconoWest AG und die FranconoAdvisory AG an die TAG Immobilien AG profitabel veräußert.

Nach dem Verkauf der FranconoWest AG beabsichtigt die Franconofurt AG nunmehr ihre Kompetenzen auf den Frankfurter Immobilienmarkt zu konzentrieren. Insbesondere erscheint das Developer-Geschäft in Frankfurt als lukrativ, weil die Bevölkerung in Frankfurt stetig zunimmt und gleichzeitig wenig Wohnraum zur Verfügung steht, so dass das Entwickeln von neuem hochwertigen Wohnraum immer wichtiger wird. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2009 in der damaligen Franconofurt 2. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (jetzt OperaOne AG) ein Objekt mit Projektentwicklungsabsicht im Frankfurter Westend gekauft, welches in 2010 zum Großteil umgebaut und in 2011 in den Vertrieb gehen soll. Die OperaOne AG soll künftig Development-Projekte in Frankfurt realisieren. Seit Ende Dezember 2010 hält die Franconofurt AG unmittelbar überwiegend die Anteile an der in OperaOne AG umfirmierten Gesellschaft. In diesem Rahmen wurde die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft deutlich erhöht. Nach zwei erfolgten Kapitalerhöhungen beträgt das Stammkapital der OperaOne AG seit Ende Februar 2011 EUR 20,0 Mio.

1.5 Forschung und Entwicklung

Die Franconofurt AG betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG nicht abhängig. Die Franconofurt AG betreibt aber eigene Beobachtungen und Analysen hinsichtlich des Immobilienmarktes in ihren Kerninvestitionsgebieten.

1.6 Auslandsgeschäft

Die Franconofurt AG ist ausschließlich in Deutschland tätig. Es gibt weder Standorte im Ausland noch sind solche in Planung.

1.7 Organe, Mitarbeiter/innen, Personalentwicklung

Die Gesellschaft verfügte zum Geschäftsjahresende neben einem Vorstand über fünf Mitarbeiter und eine Auszubildende.

1.8 Vergütungsbericht

Die Vorstandsvergütungen werden vom Aufsichtsrat festgelegt und schreiben dem Vorstand neben einer fixen auch eine variable Vergütung zu. Die variable Vergütung stellt eine Gewinnbeteiligung dar, die sich am Jahresüberschuss gemäß Handelsgesetzbuch orientiert und damit auf der gleichen Grundlage erfolgt wie die Dividendenberechnung. Für den Fall der Beendigung der Tätigkeit sind keine zusätzlichen Leistungen zugesagt.

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse der Franconofurt AG sind im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,5 Mio. gesunken und entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Eigentumswohnungen (EUR 6,3 Mio.; i.Vj. EUR 8,8 Mio. und zum geringeren Teil auf die Vermietung von Wohnungen (EUR 1,5 Mio.; i.Vj. EUR 1,4 Mio.). Die Immobilien im Frankfurter Aufteilergeschäft werden jeweils in der Franconofurt AG, der FranconoResidence GmbH und der OperaOne AG gehalten, beides 100 %ige Tochtergesellschaften der Franconofurt AG, wobei die OperaOne AG erst seit Januar 2011 als unmittelbare Tochtergesellschaft gehalten wird (siehe oben).

Parallel zu den gefallen Umsatzerlösen der Franconofurt AG aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern auf EUR 6,3 Mio. (Vorjahr: EUR 8,8 Mio.) fielen die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken von EUR 7,2 Mio. auf EUR 4,4 Mio. Die Bruttomarge ist auf 30,3% im Vergleich zu 18,2% im Vorjahr gestiegen. Der Anstieg der Marge ist insbesondere auf die anziehende Nachfrage nach Wohneigentum in Frankfurt am Main und zum Teil auf die Tatsache zurückzuführen, dass die Franconofurt AG in 2009 wie auch im Jahr 2008 sogenannte „Restanten“ auch zu niedrigeren Margen abverkauft hat, um das Portfolio zu bereinigen und um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen.

Die Mieteinnahmen in der Franconofurt AG lagen mit EUR 1,5 Mio. (Vorjahr 2009: EUR 1,4 Mio.) auf einem stabilen Niveau. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 10,6 Mio. resultieren im Wesentlichen aus den Veräußerungserlösen, die die Franconofurt AG durch den Verkauf von Aktien der FranconoWest AG, der FranconoAdvisory AG und der TAG Immobilien AG erzielt hat. Die Erträge aus diesen Verkäufen beliefen sich auf EUR 9,9 Mio. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Veräußerung der FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG gegen Erhalt von TAG Immobilien AG-Anteilen erfolgte und diese Anteile wiederum zum Ende des Geschäftsjahres veräußert wurden.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um EUR 1,7 Mio. angestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die ergebnisabhängige variable Vergütung der Vorstände zurückzuführen.

Die Erhöhung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 1,9 Mio. auf EUR 2,4 Mio. resultiert im Wesentlichen aus den Transaktionskosten für die Aktienverkäufe. In den EUR 1,9 Mio. des Vorjahres sind Abgangsverluste von EUR 0,5 Mio. aus dem Verkauf von Aktien der FranconoWest AG enthalten, die im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms an die FranconoWest AG angedient wurden.

Weiterhin wurde das Ergebnis durch Erträge aufgrund des mit der FranconoResidence GmbH abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von insgesamt EUR 0,8 Mio. positiv beeinflusst, denen Abschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert von Finanzanlagen in Höhe von EUR 0,1 Mio. gegenüberstehen (Vorjahr: Beteiligungs-Abschreibung EUR 0,8 Mio.)

Die Gesellschaft weist für das Berichtsjahr 2010 einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) aus. Das Ergebnis in 2010 ist positiv beeinflusst worden durch den Abverkauf der Aktien an der FranconoWest AG, der FranconoAdvisory AG und der TAG Immobilien AG und den hieraus entstandenen Gewinn in Höhe von EUR 9,9 Mio.

2.2 Vermögenslage

Die Franconofurt AG weist wiederum einen Bilanzgewinn für das Jahr 2010 aus. Der Jahresüberschuss beträgt EUR 8,6 Mio. Das Unternehmen hat nach der Veräußerung der Beteiligung an der FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG im Jahr 2010 verstärkt den Fokus auf die Intensivierung des Aufteilergeschäftes gelegt und konzentriert sich nunmehr auf den Frankfurter Immobilienmarkt .

Die Bilanzsumme der Franconofurt AG zum Jahresende 2010 beträgt EUR 72,5 Mio. (Vorjahr: EUR 70,1 Mio.). Der Anstieg resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Vorratsimmobilien von EUR 24,6 Mio. auf EUR 30,1 Mio. Dieser Anstieg resultiert u.a. aus der Tatsache, dass der Ankauf von Mehrfamilienhäusern im Jahre 2010 vermehrt über die Franconofurt AG und weniger über die Tochtergesellschaft FranconoResidence GmbH erfolgte.

Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 69,0 Mio. entspricht einem Anteil von 95% (Vorjahr: 57%) an der Bilanzsumme. Der starke Anstieg ist zu erklären durch den Verkauf der Aktien an der FranconoWest AG, FranconoAdvisory AG und der TAG Immobilien AG gegen Erhalt von liquiden Mitteln.

Das Anlagevermögen, das mit EUR 3,5 Mio. 5% (Vorjahr: 43%) der Bilanzsumme ausmacht, entfällt im Wesentlichen auf die 100%ige Beteiligung der Franconofurt AG an der FranconoResidence GmbH.

Während die Aktivseite durch einen sehr hohen Anteil des Umlaufvermögens geprägt ist, beweist die Passivseite mit einer Eigenkapitalquote von 91% (Vorjahr: 89%), trotz Kapitalherabsetzung von EUR 0,75 Mio die konservative und solide Struktur der Bilanz der Franconofurt AG. Absolut bleibt das Eigenkapital mit EUR 65,8 Mio. leicht über dem Vorjahr (EUR 62,2 Mio.). Die im vorherigen Geschäftsjahr für Anschaffungskosten in Höhe von EUR 2,0 Mio. erworbenen eigenen Aktien wurden entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften gegen das Eigenkapital verrechnet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind von EUR 5,5 Mio. auf EUR 4,0 Mio. leicht rückläufig gewesen.

2.3 Finanzlage

Die Franconofurt AG hat im Geschäftsjahr 2010 aus der operativen Geschäftstätigkeit einen negativen Cashflow in Höhe von EUR -0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,4 Mio.) und aus der Finanzierungstätigkeit einen negativen Cashflow in Höhe von EUR -2,3 Mio. (Vorjahr: EUR -3,5 Mio.) erwirtschaftet. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR 33,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.) und resultierte insbesondere aus dem Verkauf von Anteilen (FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG) bzw. aus der Veräußerung der im Dezember 2010 im Tausch erhaltenen TAG Immobilien AG-Aktien.

Im Jahr 2010 gab es wie auch im Jahr 2009 bei der Franconofurt AG keine Kapitalerhöhungen oder Emission von Schuldpapieren. Somit hat sich die Franconofurt AG aus ihrem laufenden Cashflow finanziert.

Die Franconofurt AG hat an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendigung der Hauptversammlung EUR 0,10 pro Aktie (Vorjahr: EUR 0,25 pro Aktie) an Dividende ausgeschüttet. Dies entspricht einem Betrag von insgesamt EUR 0,8 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.).

Der Finanzierungsbedarf erstreckt sich bei der Franconofurt AG auf den Einkauf von Mehrfamilienhäusern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen der Franconofurt AG ausreichende Mittel zur Verfügung, um den laufenden Finanzmittelbedarf zu decken. Insbesondere wurde der Barmittelbestand der FranconoWest AG bis zu deren Verkauf im dritten Quartal 2010 durch Erhalt von Darlehen genutzt. Diesem Kreditvolumen standen Wohnimmobilien (einschließlich geleisteter Anzahlungen) im Gegenwert von EUR 31,1 Mio. (Vorjahr: EUR 25,8 Mio.) gegenüber, so dass der Beleihungsauslauf bei einer komfortablen Quote von ca. 13% lag (Vorjahr: 19%).

Das Zinsänderungsrisiko, dem die Gesellschaft ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den finanziellen Schulden mit einem variablen Zinssatz.

Aufgrund der im Dezember 2010 beschlossenen Kapitalerhöhung bei der OperaOne AG, welche durch die Franconofurt AG erbracht werden muss, sind im Februar 2011 EUR 15 Mio. an Liquidität abgeflossen. Ferner wurde im Februar eine weitere Kapitalerhöhung der OperaOne AG um EUR 5 Mio. beschlossen, was zu einem weiteren Liquiditätsabfluss führte.

3. Aktienbestand und Satzung

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 8,05 Mio. und ist eingeteilt in 8,05 Millionen nennwertlose Stückaktien. Im Geschäftsjahr 2010 erfolgte aufgrund des Beschlusses vom 9.4.2010 die Herabsetzung des gezeichneten Kapitals um EUR 0,75 Mio. auf EUR 8,05 Mio.

Die Gesellschaft hat derzeit von zwei Aktionären Kenntnis, deren Anteil am Kapital 20 vom Hundert der Stimmrechte überschreitet. Es handelt sich hierbei um die Lesire AG und die Christian und Nadja Wolf GmbH mit 25% bzw. 30% Anteil am Grundkapital 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 EUR 4,4 Mio. gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (genehmigtes Kapital). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in verschiedenen in der Satzung definierten Fällen auszuschließen. Die wesentlichen Fälle sind der Ausschluss im Falle einer Kapitalerhöhung um nicht mehr als 10% des Grundkapitals oder wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Gesellschaften oder Beteiligungen erfolgt.

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

Durch Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 05.06.2008, 15.5.2009 und 19.5.2010 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben (Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien durch die Gesellschaft sowie zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts). Der Rückkauf der eigenen Aktien ist bis zum 14.11.2011 befristet. Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft eigene Anteile von ca. 4%. Die Satzung ist auf der Internetseite der Gesellschaft www.franconofurt.de veröffentlicht.

4. Chancen- und Risikobericht

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

Für die Franconofurt AG ergeben sich im aktuellen Marktumfeld und aufgrund der aktuellen Strategie verschiedene Chancen und Risiken, dazu gehören:

- Die Franconofurt AG ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt der Stadt Frankfurt am Main tätig. Dadurch kann sie schneller als überregionale Investoren auf Veränderungen in der Region reagieren und hat eine stärkere Präsenz am lokalen Markt, was insbesondere beim Einkauf von Immobilien von Vorteil sein kann. Jedoch ist die Franconofurt AG auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Der Franconofurt AG ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), in dem aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die stärkere Finanzkraft der Franconofurt AG im Vergleich zu Privatpersonen kann dazu führen, dass die Franconofurt AG für potenzielle Verkäufer von Immobilien bevorzugter Ansprechpartner wird. Es besteht auch das Risiko, dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gesteigerte Nachfrage, können dazu führen, dass der Konzern den Einkauf von Mehrfamilienhäusern nicht in dem geplanten Umfang durchführen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die Franconofurt AG auch dem Risiko einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Das Geschäftsmodell der Franconofurt AG ist zum Teil auf den Verkauf von Eigentumswohnungen ausgerichtet. Der Verkauf von Immobilien dient der abschließenden Wertschöpfung und der Steigerung des Gewinns.
- Es besteht das Risiko, dass die Franconofurt AG 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. Dementsprechend können Wertminderungen des Immobilienvermögens das Ergebnis der Franconofurt AG beeinflussen.
- Die Franconofurt AG ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. 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 Franconofurt AG haben. Diese Risiken werden durch langfristige Zinssicherungen vermindert, die nicht an bestimmte Objekte oder Darlehensverträge gebunden sind. Jedoch können Zinssicherungsstrategien keine absolute Sicherheit garantieren.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag können sich negativ auf den Geschäftserfolg der Franconofurt AG auswirken. Die Franconofurt AG 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 die regionale Konzentration sowie durch das leistungsfähige IT-System kann auf Mietausfall, bauliche Mängel, etc. schnell reagiert werden und es können angemessene Gegenmaßnahmen ergriffen werden.
- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen oder Änderungen im regulatorischen Umfeld in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG auswirken.
- Aufgrund der teilweisen Neuausrichtung der Geschäftstätigkeit in Bezug auf Projektentwicklung für Immobilien können sich Risiken insbesondere aus den Bereichen

Vertrieb, Haftung, Finanzierung und Gewährleistung mittelbar für die Gesellschaft ergeben.

Die Franconofurt AG 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 realisiert bzw. eintreten könnten, da sie teilweise auch von externen Faktoren abhängig sind.

5. Risikomanagement

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

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

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

Um Risiken zu erkennen, überwacht die Franconofurt AG das gesamtwirtschaftliche Umfeld, die Entwicklungen sowohl der Immobilien- wie auch der Finanzbranche und interne Prozesse. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die z. B. durch Nutzung von Checklisten in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch heutiges und zukünftiges Handeln voraussichtlich entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen und Einzelgespräche dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung. Zudem erfolgt ein ständiger Kontakt und regelmäßiger Austausch des Vorstands mit den finanzierenden Banken und Gutachtern.

Derzeit sind in der Franconofurt AG keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sein könnten oder die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Dennoch können Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden, die sich u.a. auch aus der Veräußerung der FranconoWest AG-Anteile ergeben können.

6. Prognosebericht

Die Franconofurt AG hat im Jahr 2010 insgesamt profitabel gewirtschaftet. Für die Jahre 2011 und 2012 ist davon auszugehen, dass Einnahmen aus dem Verkauf von Beteiligungen nicht zu erzielen sind nachdem alle Beteiligungen mit Immobilienbesitz außerhalb des Frankfurter Kerngeschäfts veräußert wurden. Somit wird nunmehr der entscheidende Teil des Ertrags vom Aufteilergeschäft erwirtschaftet werden müssen.

Unter Berücksichtigung des umgesetzten Kostensenkungsprogramms erwarten wir für 2011 erneut ein positives Ergebnis, welches insbesondere nachhaltig durch weitere Effekte aus den eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen beeinflusst wird. Die Höhe des Gewinns für das Jahr 2011 wird mit großer Wahrscheinlichkeit nicht das Gewinnniveau des Geschäftsjahres 2010 erreichen, in dem der Gewinn aus dem Verkauf insbesondere der Beteiligung (u.a. an der FranconoWest AG) bzw. der im Gegenzug erhaltenen Aktien enthalten war. Somit geht der Vorstand der Franconofurt AG davon aus, nicht das Ergebnis aus dem Jahr 2010 zu erreichen.

Vielmehr wird das Aufteilergeschäft fast ausschließlich der einzige Gewinnbringer in diesem Jahr sein. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der soliden Nachfrage nach Wohneigentum und somit steigenden Abverkaufspreisen der Gewinnbeitrag aus dem Aufteilergeschäft über dem der Vorjahre liegen wird.

Zusätzlich könnten sich mittelbar neue Ertragspotenziale aus dem neuen Geschäftsfeld Development ergeben.

Für 2012 wird ein leicht höheres Ergebnis als 2011 erwartet.

7. Nachtragsbericht

Die Franconofurt AG hat im Zuge des von der Hauptversammlung am 05.06.2008 genehmigten Beschlusses über den Rückkauf eigener Aktien weitere Aktien über die Börse erworben. Die notwendigen Informationen über den Rückkauf sind auf der Homepage der Franconofurt AG unter www.franconofurt.de zugänglich.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden seit dem 01.01.2011 bis zum Bilanzaufstellungstag Immobilienverkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von EUR 2,9 Mio. beurkundet und bis zum Bilanzaufstellungstag Immobilienkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von EUR 0,8 Mio. beurkundet.

Weiterhin wurde die 100%ige Tochtergesellschaft OperaOne AG aufgrund der Beschlüsse der Hauptversammlungen mit zusätzlichem Kapital von insgesamt EUR 19,98 Mio. durch die Franconofurt AG ausgestattet.

Frankfurt am Main, den 08.03.2011

Metehan Sen

- Vorstand -

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Franconofurt AG. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 8. März 2011

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Schrum
Wirtschaftsprüfer