

GESCHÄFTSBERICHT 2006

KENNZAHLEN

in EUR	2006	2005	2004
Umsätze	29.595.000*4	8.336.000	4.563.000
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10.143.000*4	1.863.000	760.000
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.358.000*4	1.574.000*1	598.000
Jahresüberschuss	6.429.000*4	856.000	439.000
Gewinn je Aktie (EPS)	1,07*4	0,24*2	0,44
Dividende je Aktie	0,60*3	0,17	0,50
Bilanzsumme	104.330.000*4	22.242.000	11.225.000
Eigenkapital	50.898.000*4	10.375.000	3.427.000

*1 bereinigt um Kosten des Börsengangs

*2 gem. DVFA und basierend auf 3,583 Mio. Aktien als Mittelwert für 2005

*3 Vorschlag an die Hauptversammlung (04.05.2007)

*4 nach IFRS-Abschluss

4-8	BRIEF AN DIE AKTIONÄRE	22-27	BERICHT DES AUFSICHTSRATS
9-14	DIE AKTIE	30-49	KONZERNLAGEBERICHT
11	Aktie	31-36	Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen
12	Kursentwicklung 2006	37-41	Unternehmensentwicklung
14	Aktionärsstruktur	41	Forschung und Entwicklung
		41	Auslandsgeschäft
		41	Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung
15-21	CORPORATE GOVERNANCE	43-44	Corporate Governance
		44	Aktienbestand und Satzung
		45	Nachtragsbericht
		45-47	Risikobericht
		48-49	Ausblick

51-59	KONZERNABSCHLUSS	110	BESTÄTIGUNGSVERMERK
52-53	Konzernbilanz		
55	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	114	FINANZKALENDER
56-57	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung		
58-59	Konzern-Kapitalflussrechnung	115	IMPRESSUM
62-108	ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS		
63-64	Informationen zur Firma		
64-83	Einleitung		
84-95	Erläuterungen zur Konzernbilanz		
96-99	Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung		
100	Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung		
100-102	Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements		
103-108	Allgemeine Angaben		



Metehan Sen
Vorstandssprecher der Franconofurt AG

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

die Franconofurt AG blickt auf ein ereignisreiches Jahr 2006 zurück, das wir insgesamt sehr erfolgreich abgeschlossen haben. Wenn wir zurückschauen, kommen uns gleich mehrere Meilensteine gleichzeitig in den Sinn, die zu dem nachhaltigen Erfolg beigetragen haben:

ERWEITERUNG DER OPERATIVEN STRATEGIE

Der weitere operative und regionale Ausbau des Franconofurt-Konzerns und die Stärkung der Holdingfunktion der Franconofurt AG haben wesentliche Neuerungen innerhalb unserer Struktur mit sich gebracht. Bereits im Jahr 2005 hat die Franconofurt AG Beteiligungen gehalten und somit schon Holdingfunktionen wahrgenommen. Allerdings lag zum damaligen Zeitpunkt der Fokus noch eindeutig auf der ursprünglichen operativen Geschäftstätigkeit, dem Aufteilergeschäft in der Stadt Frankfurt am Main. Im letzten Jahr hat die Franconofurt AG den Geschäftsbereich des Aufteilergeschäfts in eine Asset-Gesellschaft, die FranconoResidence AG, ausgelagert. Seitdem beschränkt sie sich im Wesentlichen darauf, als Steuermann des Konzerns die Geschicke ihrer Beteiligungsgesellschaften zu lenken.

Carsten Siegert
Vorstand der Franconofurt AG



Christian Wolf
Vorstand der Franconofurt AG

Nach Erweiterung der Geschäftsfelder und Gründung weiterer Beteiligungsgesellschaften im letzten Jahr steht unser Geschäftskonzept nunmehr auf den beiden großen Säulen „Investitionen“ und „Services“. Der auf die Asset-Gesellschaften entfallende Geschäftsbereich „Investitionen“ erstreckt sich neben dem Aufteilergeschäft vor allem auf den Aufbau von regionalen Wohnimmobilien-Portfolios. Wir haben uns zum Ziel gesetzt, diese Asset-Gesellschaften nach und nach an die Börse zu führen und somit eine sowohl für den Investor als auch den Privatanleger attraktive Emissionsplattform für Wohnimmobilien-Portfolios in Deutschland zur Verfügung zu stellen. Mit dem erfolgreichen Börsengang unserer Tochter Francono Rhein-Main AG haben wir letztes Jahr den ersten großen Schritt in diese Richtung unternommen. Durch den gezielten Ausbau des zweiten großen Geschäftsbereichs „Services“ können wir inzwischen das gesamte Spektrum an Dienstleistungen in der Immobilienwirtschaft vom Einkauf über den Vertrieb und die Verwaltung von Immobilien bis hin zur Entwicklung von Bauprojekten und deren Ausführung als Generalübernehmer abdecken.

Mit unserer strukturellen Erweiterung ist auch eine Ausdehnung des geographischen Geschäftsbereichs verbunden. Während unser Ursprung in Frankfurt am Main lag, in der ersten Expansionsphase eine Ausweitung ins Rhein-Main-Gebiet und in der zweiten nach Nordrhein-Westfalen erfolgte, stehen nun noch der

Norden, der Osten und der Süden Deutschlands an. Mit der Etablierung unserer Tochtergesellschaften, der Francono Rhein-Main AG in Frankfurt am Main und der FranconoWest AG in Düsseldorf, haben wir bereits im letzten Jahr den Grundstock für die Erreichung unseres Ziels gelegt, bundesweit in Wohnimmobilien-Portfolios zu investieren.

Aufgrund der starken Entwicklung – sowohl in räumlicher als auch in struktureller Hinsicht – haben wir unser Unternehmen stetig mit hoch qualifizierten Mitarbeitern verstärkt, die in schlagkräftigen Teams wesentlich zu unserem Erfolg beigetragen haben. Dies hat im Vergleich zum Vorjahr zu einem enormen Wachstum im Personalbereich geführt. Während im Jahr 2005 die Franconofurt AG 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt hat, ist sie bis zum Ende des Jahres 2006 zu einem Konzern mit 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern angewachsen. Die Franconofurt-Gruppe wird auch im Jahre 2007 im Zuge der andauernden Expansion stetig wachsen.

KAPITALERHÖHUNGEN GEWÄHRLEISTEN WEITERES WACHSTUM

Zur Verwirklichung unserer neuen Strategie haben auch Sie, liebe Aktionäre, wesentlich beigetragen. Wir haben das immense Wachstum der Franconofurt AG einerseits durch unsere steigenden Gewinne und andererseits durch Ihr Zutun verwirklichen können, denn Sie haben das erforderliche Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Wir haben im Jahr 2006 sowohl in unserem Unternehmen als auch in einigen unserer Tochtergesellschaften mehrere Kapitalerhöhungen platzieren können. Die Investitionen haben sich aber auch ausgezahlt, denn wir haben das erste Etappenziel, nämlich den Grundstock für eine bundesweite Emissionsplattform zu legen, im letzten Jahr schon erreichen können: Die Francono Rhein-Main AG haben wir bereits erfolgreich an die Börse geführt.

Ein Wohnimmobilien-Portfolio im Rhein-Main-Gebiet konnte zügig aufgebaut werden. Die zweite Etappe haben wir im vierten Quartal 2006 mit dem Aufbau der FranconoWest AG in Angriff genommen. Erreichen möchten wir dieses Ziel im laufenden Geschäftsjahr.

NEUES VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATMITGLIED

Die neue Strategie war – wie bereits angedeutet – erst der Anfang der Änderungen. Wir haben Sie und die Öffentlichkeit noch mit einer Reihe weiterer Neuerungen überrascht: Der Vorstand hat ein weiteres Mitglied und damit auch zugleich einen Vorstandssprecher hinzugewonnen. Metehan Sen ist neben die beiden Unternehmensgründer Carsten Siegert und Christian Wolf getreten. Mit ihm hat der Vorstand einen hoch qualifizierten Finanzexperten gewonnen, der über eine langjährige Kapitalmarkterfahrung verfügt. Auch die Besetzung des Aufsichtsrats hat sich geändert: Klaus Nieding hat das Mandat von Ingrid Rose übernommen. Er bereichert den Aufsichtsrat mit seiner langjährigen Erfahrung als Vorstandsmitglied einer der drei führenden deutschen Kanzleien im Bereich Kapitalanlagenschutz, der in Frankfurt am Main ansässigen Nieding + Barth Rechtsanwaltsaktiengesellschaft.

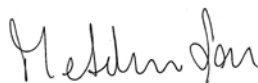
NEUER NAME

Eine weitere Änderung betrifft unseren Außenauftritt. Der Name unseres Unternehmens hat sich verändert. Während wir Ihnen bis zum April des vergangenen Jahres noch als „FRIMAG Frankfurter Immobilien AG“ bekannt waren, treten wir Ihnen nun unter dem Namen „Franconofurt AG“ entgegen. Dieser Name spielt direkt auf die Geschichte unseres Unternehmens an, er war etwa 500 n. Chr. der erste geschichtlich erwähnte Name von Frankfurt am Main. Wir möchten mit „Franconofurt“ unsere Wurzeln – in der Stadt Frankfurt tätige Immobiliengesellschaft – zum Ausdruck bringen.

AUSBLICK IN 2007

Für das Jahr 2007 haben wir uns viel vorgenommen. Wir wollen die guten Ergebnisse des vergangenen Jahres deutlich überbieten. Wir erwarten einen weiteren signifikanten Anstieg der Gewinne und auch ein ansteigendes Dividendenvolumen. Wie wollen wir dies schaffen? Haupttriebfeder für das weitere Wachstum wird die Umsetzung unserer bundesweiten Strategie sein. Wir treiben derzeit die Expansion des Franconofurt-Konzerns auf Hochtouren voran. Im Fokus steht im ersten Halbjahr die FranconoWest AG, die wir im Laufe dieses Jahres an der Börse platzieren möchten. Weitere Wohnimmobilien-Portfolios im Norden, im Osten und im Süden der Bundesrepublik sollen folgen. Neben der geographischen Expansion steht für uns im Jahre 2007 ein Segmentwechsel im Mittelpunkt. Der Eintritt in den Regierten Markt, den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse, ist beabsichtigt. Die nötigen Vorkehrungen für den Segmentwechsel haben wir bereits im zurückliegenden Jahr getroffen: Schon ab dem 1. Quartal 2006 wurde auf die für den Regierten Markt erforderliche IFRS-Bilanzierung umgestellt.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren hervorragenden Einsatz und ihre tatkräftige Unterstützung bei der gelungenen Umsetzung unserer hochgesteckten Ziele persönlich bedanken. Ebenso möchten wir uns bei Ihnen, unseren Aktionären und Geschäftspartnern, für die gute und erfolgreiche Zusammenarbeit sowie das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken. Wir hoffen, dass Sie auch künftig dazu beitragen wollen, mit uns gemeinsam die noch am Beginn stehende Erfolgsstory der Franconofurt AG fortzuschreiben.



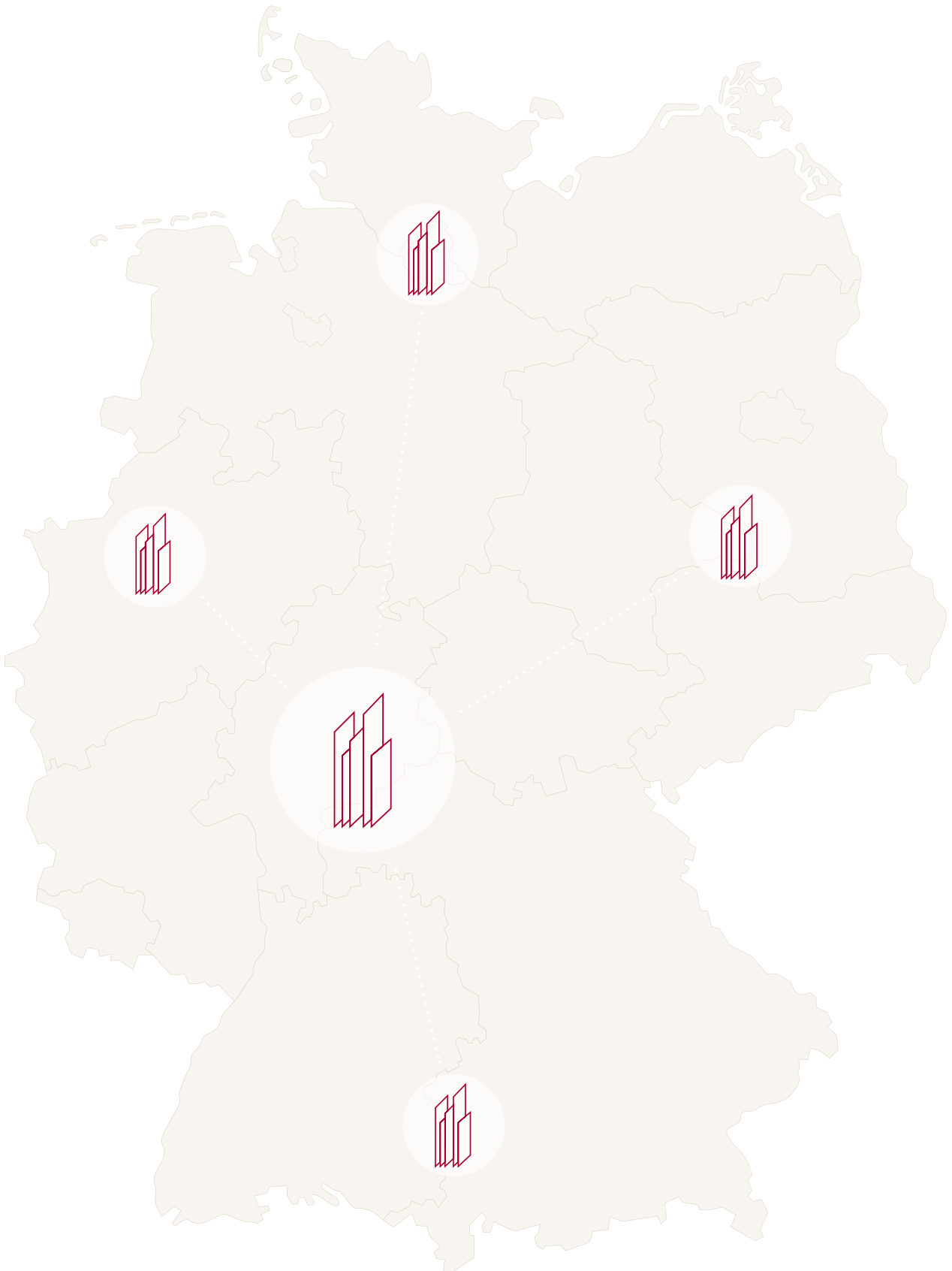
Metehan Sen
Vorstandssprecher



Carsten Siegert
Vorstand



Christian Wolf
Vorstand



Für die nächsten Jahre schweben uns noch einige Meilensteine vor, die wir erreichen möchten: Der Franconofurt-Konzern soll bundesweit tätig werden, so dass eine geographische Expansion der Geschäftstätigkeit in den Norden, Osten und Süden Deutschlands geplant ist – nachdem wir im Rhein-Main-Gebiet und in Nordrhein-Westfalen bereits tätig sind.



DIE AKTIE

BERICHTSJAHR 2006

Gattung	auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien)
Grundkapital	6,6 Mio. EUR (31.12.)
Anzahl der Aktien	6,6 Mio. Stück (31.12.)
Streubesitz	56,81 %
Mehrheitsaktionäre	21,59% Lewenhagen Siegert GmbH 21,59% Christian Wolf und Nadja Wolf GmbH
Notierungen	Entry Standard im Open Market F, Xetra sowie Freiverkehr B-B, D, HH, M, S
Designated Sponsor	AXG Investmentbank AG, Sal. Oppenheim
Entry Standard Betreuer	AXG Investmentbank AG
Geschäftsjahr	Kalenderjahr (31.12.)
Erstnotiz	21.06.2005
Ausschüttung/Dividende	0,60 EUR* ¹
Ergebnis je Aktie	1,07 EUR
Jahreshöchst/-tiefstkurs	19,85 EUR* ² / 19,90 EUR* ³ , 7,09 EUR* ² / 6,95 EUR* ³
Durchschnittskurs	11,82 EUR* ²
Eröffnungskurs 21.06.2005	7,05 EUR
Schlusskurs 30.12.2006	11,90 EUR* ² / 11,50 EUR* ³
Marktkapitalisierung per 30.12.	ca. 75 Mio. EUR

*¹ Vorschlag an die Hauptversammlung *² Xetra *³ Wertpapierbörse Frankfurt

ERFOLGREICHES BÖRSENAHR FÜR DIE FRANCONOFURT AG

Nachdem wir unser erstes Börsenjahr – 2005 – bei anziehenden Kursen zufriedenstellend mit einem Aktienkurs über 7 EUR abschlossen, gingen wir mit hohen Zielen in das Jahr 2006 und konnten es sehr positiv beginnen. Der Aktienkurs ist in den ersten Monaten des Jahres kontinuierlich gestiegen. Die Marke von 10 EUR durchbrach die Franconofurt-Aktie im Februar, im April lag die Aktie schon bei 14 EUR. Diese immense Steigerung war jedoch noch lange nicht der Endpunkt. Der Aktienkurs stieg während des Aprils kontinuierlich weiter und erlangte schließlich im Mai einen bisherigen Franconofurt-Rekordkurs von 19,90 EUR. Der Anstieg kann auf die allgemein gute Entwicklung von deutschen Immobilienaktien und im Besonderen auf die gute operative Geschäftsentwicklung bei der Franconofurt AG zurückgeführt werden.



KURSENTWICKLUNG 2006

01.12.2005-15.03.2007 Quelle: Teledata

Im Zuge der allgemeinen Börsenkonsolidierung während der Monate Mai und Juni 2006 konnte sich auch die Franconofurt-Aktie nicht dem allgemein negativen Börsentrend entziehen. Folglich fiel der Kurs bis Mitte Juni auf knapp 10 EUR zurück. Aufgrund der Börsenturbulenzen haben sich institutionelle Investoren verstärkt von Small- und Mid-Cap-Aktien getrennt, um anschließend in liquidere und höher kapitalisierte Unternehmen zu investieren. Darunter hatte auch die Franconofurt AG zu leiden. Eine Reihe deutscher und ausländischer Immobilienunternehmen musste aufgrund der Börsenkonsolidierung ihre geplanten Börsengänge absagen. Diese Vorfälle führten auch bei der Franconofurt AG, die gerade mitten in der Planung des Börsengangs der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG war, zu Verunsicherung. Allerdings konnte die Franconofurt AG an ihrem Vorhaben festhalten und die Tochter im September 2006 erfolgreich an die Börse führen.

Der Aktienkurs stieg binnen weniger Wochen wieder auf über 12 EUR an, fiel aber auch wieder bis Mitte Juli auf knapp 10 EUR. Dann kam jedoch die Wende: Bereits im August lag der Franconofurt-Kurs bei 12 EUR und stieg bis zum September auf knapp 14 EUR. Bis zum Dezember war der Kurs recht stabil. Er bewegte sich um die 13 EUR. Zum Jahresende 2006 kam der Kurs unter Druck und fiel bis auf knapp über 12 EUR. Vermutlich nahmen Investoren, die über das Jahr 2006 knapp 70 % an Aktienkursperformance erzielten, teilweise vor dem Jahresende Gewinne mit. Das Jahr 2007 hat für die Franconofurt AG positiv gestartet. Der Kurs konnte sich stabilisieren und in eine Wachstumsphase übergehen. Schon im Februar erreichte er knapp 16 EUR.

ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNGEN

Im zurückliegenden Jahr führte die Franconofurt AG zwei Kapitalerhöhungen durch. Während das Grundkapital am 31.12.2005 noch bei 4.000.000 EUR lag, hat es sich bis zum 31.12.2006 auf 6.600.000 EUR gesteigert.

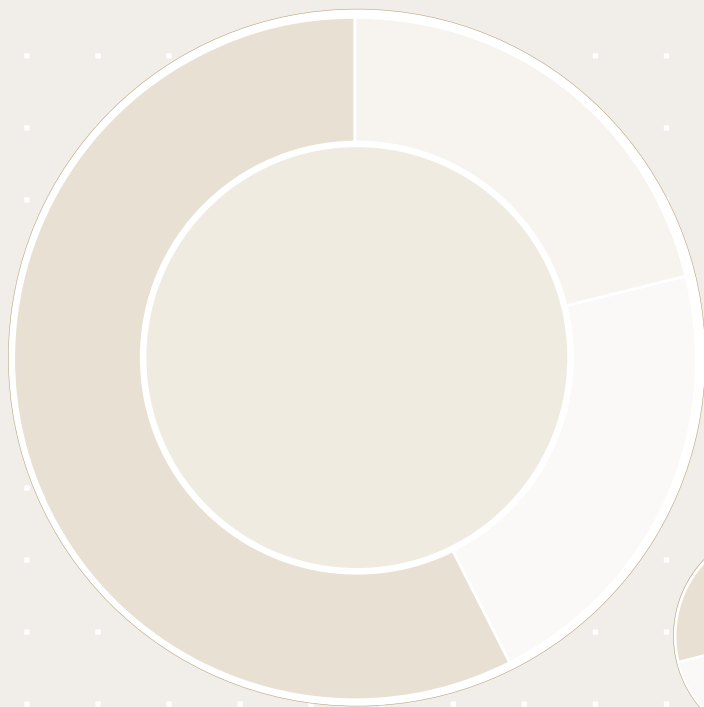
Bereits am 9. Januar 2006 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats das von der Hauptversammlung genehmigte Kapital ausgenutzt und das Grundkapital von 4.000.000 EUR um 400.000 EUR durch Ausgabe von Stück 400.000 neuen Aktien auf 4.400.000 EUR erhöht. Der Ausgabebetrag wurde auf 7,50 EUR je Aktie festgesetzt.

Die zweite Kapitalerhöhung des Jahres erfolgte am 7. April 2006. Mit Beschluss der Hauptversammlung wurde das Grundkapital um 2.200.000 EUR durch Ausgabe von Stück 2.200.000 Aktien auf 6.600.000 EUR erhöht. Die Aktien wurden den Aktionären zu einem Bezugspreis von 10,00 EUR je Aktie angeboten.

ERFOLGREICHE AUSSICHTEN

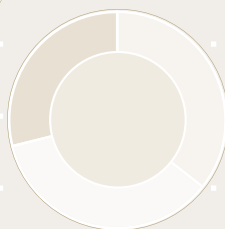
Der Aufwärtstrend des Franconofurt-Aktienkurses zu Beginn des Jahres 2007 verdeutlicht, dass die Aktie ein hohes Maß an Potenzial aufweist. Der momentane Kurs wird noch als ausbaufähig angesehen. Diese Einschätzung bestätigte auch Sal. Oppenheim gleich zu Beginn des Jahres mit zwei Studien. In der am 22. Januar veröffentlichten Studie empfahl die Privatbank, die Franconofurt-Aktie mit einem Kursziel von 15,70 EUR zu kaufen. Sal. Oppenheim hat das Geschäftsmodell sowie die bisherige Entwicklung als äußerst positiv bewertet und erwartet einen ebenso erfolgreichen Fortgang. Etwa einen Monat später, am 22. Februar, veröffentlichte die Privatbank eine weitere Studie zur Franconofurt-Aktie, die noch eine Steigerung der Empfehlungen des Vormonats beinhaltete. Sal. Oppenheim setzt das Kursziel um 1,00 EUR nach oben, so dass sie anrät, die Aktie mit einem Kursziel von 16,70 EUR zu kaufen.

Der Vorstand der Franconofurt AG arbeitet kontinuierlich an einer positiven Entwicklung des Unternehmens. Dabei verfolgt er im laufenden Geschäftsjahr die Unternehmensstrategie aktiv weiter. Der Vorstand erwartet bedingt durch das Wachstum des Konzerns höhere Gewinne und eine höhere Dividende im Geschäftsjahr 2007. Die positive Geschäftsentwicklung der im September 2006 an die Börse



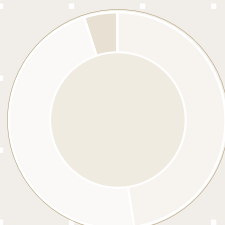
AKTUELL
(NACH KAPITALERHÖHUNGEN 2006)

- 56,81 % Streubesitz
- 21,59 % Lewenhagen Siegert GmbH
- 21,59 % Christian und Nadja Wolf GmbH



NACH IPO

- 28,74 % Streubesitz
- 35,63 % Lewenhagen Siegert GmbH
- 35,63 % Christian und Nadja Wolf GmbH



VOR IPO

- 5,00 % Kling GmbH
- 47,50 % Lewenhagen Siegert GmbH
- 47,50 % Christian und Nadja Wolf GmbH

AKTIONÄRSSTRUKTUR

geführten Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG wird die Profitabilität der Franconofurt AG weiter beschleunigen. Die Geschäftstätigkeit der FranconoWest AG, die über ihren Stammsitz in Düsseldorf ein profitables Wohnimmobilien-Portfolio aufbaut, entwickelt sich sehr rasant. Die Franconofurt AG beabsichtigt, dieses Jahr die FranconoWest AG an die Börse zu führen. Von der positiven Geschäftsentwicklung dieser Tochtergesellschaft kann sie dann ebenso profitieren wie von der Geschäftsentwicklung Francono Rhein-Main AG. Der Vorstand arbeitet mit viel Engagement und Einsatz an der bundesweiten Verwirklichung seines Geschäftsmodells, im gesamten Bundesgebiet Wohnimmobilien-Portfolios aufzubauen. Mit dem anvisierten Börsengang der FranconoWest AG bleibt er seinem Ziel treu: Ein Börsengang pro Jahr.

CORPORATE GOVERNANCE

CORPORATE GOVERNANCE BEI DER FRANCONOFURT AG

Wir verfolgen den Anspruch und haben uns zum Ziel gesetzt, unsere Aktionäre und die Öffentlichkeit vollständig, schnell, umfassend und zeitgleich zu informieren. Mit diesem Service gewährleisten wir ein hohes Maß an Transparenz. Die Franconofurt AG erkennt die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes an und handelt in ihrem Sinne – obwohl die Franconofurt AG dazu gesetzlich nicht verpflichtet ist. Da die Aktie der Franconofurt AG bislang ausschließlich im Open Market notiert ist, muss sie daher nicht den hohen Transparenzrichtlinien des Regierten Marktes nachkommen. Dass die Gesellschaft sich dennoch an die Empfehlungen des Corporate Governance Kodex hält, zeigt, welchen hohen Stellenwert die Gewährleistung der Transparenz bei der Franconofurt AG einnimmt.

Vorstand und Aufsichtsrat ist die Anerkennung des Corporate Governance Kodexes wichtig, da sie einen Beitrag zum angestrebten Ziel des Corporate Governance Kodexes leisten möchten: Transparenz für die rechtlichen und unternehmensspezifischen Rahmenbedingungen für Leitung und Kontrolle börsennotierter Unternehmen zu schaffen und anerkannte Standards für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung zu etablieren.

Daher begrüßt die Gesellschaft den von der Regierungskommission vorgelegten und zuletzt im Juni 2006 aktualisierten Deutschen Corporate Governance Kodex, der eine verantwortungsvolle, auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensleitung und -kontrolle gewährleistet. Diesem Anspruch und Standard entspricht die Franconofurt AG.

DER VORSTAND DER FRANCONOFURT AG

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 selbstverständlich nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der Geschäftsordnung und orientiert sich dabei an den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes. Mit den übrigen Organen der Gesellschaft arbeitet er konstruktiv zum Wohl des Unternehmens zusammen. Derzeit setzt sich der Vorstand aus drei Mitgliedern zusammen, wovon eines als Sprecher fungiert. Die Aufgaben des Vorstands sind in der Geschäftsordnung festgesetzt. Seine Hauptverantwortlichkeiten liegen in

der Führung des Konzerns, der Aufstellung der strategischen Ausrichtung sowie der Planung und Budgetaufstellung. Zudem stellt der Vorstand den Jahresabschluss und unterjährige Abschlüsse auf. Die Verteilung der Geschäftsbereiche auf die drei Vorstandsmitglieder ist im Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

.....

Metehan Sen, Vorstandssprecher

geboren 1970

erste Bestellung: 2006 bestellt bis: 2011

Verantwortungsbereiche: Finanzen, Investor Relations, Controlling und Steuern

.....

Carsten Siegert

geboren 1966

erste Bestellung: 2000 Wiederbestellung: 2005 bestellt bis: 2010

Verantwortungsbereiche: Marketing, Strategie, Expansion und Personal

.....

Christian Wolf

geboren 1968

erste Bestellung: 2000 Wiederbestellung: 2005 bestellt bis: 2010

Verantwortungsbereiche: Akquisition, Vertrieb und Recht

.....

DER AUFSICHTSRAT DER FRANCONOFURT AG

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 Kodexes.

Die Arbeit des Aufsichtsrats wird durch die Geschäftsordnung geregelt. Dem Aufsichtsrat obliegt die Bestellung des Vorstands. Zudem gehört zu seinen Hauptaufgaben die Einbindung, Unterrichtung und Zustimmung zu wesentlichen Entscheidungen der Gesellschaft. 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.

Bruno Kling, Aufsichtsratsvorsitzender

erste Bestellung: 2000

Erfahrungen / Kompetenzen: langjährige Tätigkeit im Börsen-, Emissions- und Beteiligungsgeschäft sowie im Immobilien- und Development-Geschäft

Dr. Heinrich Wolf

erste Bestellung: 2000

Erfahrungen / Kompetenzen: langjährige Tätigkeit im Topmanagement der Degussa AG und in deren diversen internationalen Aufsichts- und Verwaltungsräten; Beratung internationaler Unternehmenskooperationen auch im Auftrag der Bundesrepublik.

Derzeit: Verwaltungsratsmitglied der Qingdao Meteor Rubber & Plastic Co. in Qingdao / China; Economic Advisor for Major Projects der Küstenmetropole Qingdao / China; langjähriger Berater eines koreanischen Chemiekonzerns in Seoul / Korea sowie eines amerikanischen Technologieunternehmens in Monterey Park / Kalifornien.

Klaus Nieding

erste Bestellung: 2006

Erfahrungen / Kompetenzen: Rechtsanwalt und Vorstand einer der drei führenden deutschen Kanzleien im Bereich Kapitalanlagenschutz, Nieding + Barth Rechtsanwaltsaktiengesellschaft, Präsident des Deutschen Anlegerschutzbundes e.V., Geschäftsführer der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V., Landesverband Hessen / Rheinland-Pfalz / Saarland

VERGÜTUNGSBERICHT

Die Vorstandsvergütung ist vom Aufsichtsrat festgelegt. Sie sieht für einen Teil der Mitglieder des Vorstands – Carsten Siegert und Christian Wolf – lediglich eine feste und keine variable Vergütung vor. Jedoch wird aufgrund ihrer eigenen an der Gesellschaft gehaltenen Anteile das langfristig ausgerichtete Interesse des Vorstandes an einer hohen Dividendenausschüttung als ein einer variablen Vergütung vergleichbarer Anreiz an einer positiven Ertragsentwicklung erachtet.

Genauere Erläuterungen zur Vorstandsvergütung können Sie dem Anhang zum Jahresabschluss entnehmen.

AKTIENBESITZ VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Unternehmensgründer Carsten Siegert und Christian Wolf hielten zum Jahresende jeweils 21,59 % der Aktien, dies entspricht jeweils 1.425.000 Stück Aktien. Vorstandssprecher Metehan Sen hielt zum 31.12.2006 25.000 Aktien.

BEZIEHUNG ZU DEN AKTIONÄREN

Die Franconofurt AG zieht zur Pflege und zum Ausbau ihrer Kontakte zu den Aktionären mehrere Instrumente heran. Die externe Berichterstattung ist ein wichtiges Instrument. Da die Franconofurt AG noch nicht im Regierten Markt notiert ist, unterliegt sie keinen rechtlichen Vorgaben, ihre Aktionäre und die Öffentlichkeit mittels Ad-hoc-Meldungen zu informieren. Allerdings stellt die Gesellschaft selbst an sich den Anspruch, über aktuelle Ereignisse und Aktivitäten, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, zu berichten. Zu diesem Zweck macht sie von Corporate News Gebrauch. Neben dieser an aktuelle Ereignisse gebundenen Berichterstattung veröffentlicht die Franconofurt AG unterjährig Informationen zur Geschäftsentwicklung sowie zur Finanz- und Ertragslage des Unternehmens anhand von zwei Quartalsberichten, einem Zwischenbericht und einem Geschäftsbericht.

Ein weiteres wichtiges Instrument der Investor Relations ist die jährliche Hauptversammlung, auf der Vorstand und Aufsichtsrat die Ergebnisse des vorangegangenen Geschäftsjahres vorlegen und verantworten. 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. Sollten Aktionäre zum Zeitpunkt der Hauptversammlung verhindert sein, ist es ihnen möglich, ihre Weisungen an einen Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft weiterzuleiten. 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 Aktionäre notwendig ist.

Der persönliche Kontakt zu Analysten, Investoren und Medienvertretern nimmt ebenfalls einen hohen Stellenwert bei der Franconofurt AG ein. Kontinuierlich über das Jahr verteilt, präsentiert der Vorstand Analysten und Investoren die Equity Story des Unternehmens. Auf Presse- und Analystenkonferenzen werden außerdem Ergebnisse der Quartals-, Zwischen- und Jahresabschlüsse präsentiert.

Über die Homepage der Gesellschaft können Aktionäre und weitere Interessenten sich schnell, aktuell und umfassend über die Franconofurt AG informieren.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Konzernabschluss zum 31.12.2006 ist nach den IFRS aufgestellt worden. Ergänzend zu den Regeln der IFRS hat die Gesellschaft auf freiwilliger Basis die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand Januar 2006, in diesem Abschluss umgesetzt.

Grundlage für die Konsolidierung der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen waren die nach einheitlichen Grundsätzen aufgestellten Jahresabschlüsse (z.B. HBII – Handelsbilanz II) nach IFRS zum 31. Dezember 2006 dieser Unternehmen.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Die Gesellschaft hat am 12.03.2007 eine Entsprechenserklärung abgegeben, obwohl sie dazu aufgrund ihrer Notierung im Entry Standard nicht verpflichtet ist. Allerdings möchte sie ein hohes Maß an Transparenz gewährleisten, so dass sie sich bereits seit ihrer Notierung im Entry Standard zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes ausspricht. Die Entsprechenserklärung wurde unmittelbar, nachdem sie abgegeben wurde, auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dort steht sie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes entsprechend den Aktionären dauerhaft zur Verfügung.

Gemeinsame Erklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Franconofurt AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der Franconofurt AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt) erklären gemäß § 161 AktG, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ vom Februar 2002 in der Fassung vom 12. Juni 2006 mit den nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

1. Die Franconofurt AG veröffentlicht die Hauptversammlung nicht über moderne Kommunikationsmedien wie beispielsweise das Internet (Kodex Ziffer 2.3.4).

Die Gesellschaft sieht von einer Veröffentlichung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmittel ab, da aufgrund der Größe der Gesellschaft, der Anzahl der Aktionäre sowie des Vertraulichkeitsbedürfnisses vieler Aktionäre nur von einer geringen Nachfrage ausgegangen werden kann, die nicht im Verhältnis zu den entstehenden Kosten steht.

2. Ein Teil der Mitglieder des Vorstandes erhält lediglich eine feste und keine variable Vergütung (Kodex Ziffer 4.2.3).

Die Vorstandsmitglieder Herr Wolf und Herr Siegert erhalten lediglich eine fixe Vergütung. Jedoch wird aufgrund ihrer eigenen an der Gesellschaft gehaltenen Anteile das langfristig ausgerichtete Interesse des Vorstandes an einer hohen Dividendenausschüttung als ein einer variablen Vergütung vergleichbarer Anreiz an einer positiven Ertragsentwicklung erachtet.

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

Die Gesellschaft sieht von der Bildung gesonderter Aufsichtsratsausschüsse aufgrund 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.

5. Die Wahlen zum Aufsichtsrat werden nicht in Einzelwahlen durchgeführt (Kodex Ziffer 5.4.3).

Die Gesellschaft sieht aus verfahrensökonomischen Gründen von Einzelwahlen ab und entscheidet sich für Blockwahlen, da bei den letzten Wahlen kein Aktionär eine Einzelwahl wünschte.

6. Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten lediglich eine feste und keine erfolgsorientierte Vergütung (Kodex Ziffer 5.4.7).

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

7. 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).

Die Gesellschaft bemüht sich, die Frist für die Veröffentlichung der Zwischenberichte einzuhalten. Die momentane rasche Expansion der Gesellschaft bringt laufend weitere strukturelle Veränderungen mit sich, die bei der Berichterstattung zu erhöhtem Aufwand führen. Ihrem Qualitätsanspruch an diese Berichte könnte daher die Gesellschaft derzeit nicht gerecht werden, wenn sie sich an der vom Corporate Governance Kodex empfohlenen Frist orientieren würde.

Der Corporate Governance Kodex empfiehlt, den Besitz von Aktien der Gesellschaft von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern anzugeben. Dieser Empfehlung kommt die Gesellschaft nach.

Zum 31.12.2006 hielten die Vorstandsmitglieder folgende Stückzahlen:

Metehan Sen	25.000 Aktien
Lewenhagen Siegert GmbH	1.425.000 Aktien
Christian und Nadja Wolf GmbH	1.425.000 Aktien



Bruno Kling
 Aufsichtsratsvorsitzender
 der Franconofurt AG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

der Aufsichtsrat hat die ihm nach Satzung und Gesetz obliegenden Aufgaben unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes im Geschäftsjahr 2006 wahrgenommen. Wir haben die Führung der Geschäfte kontinuierlich überwacht und den Vorstand regelmäßig beraten.

Im Berichtsjahr fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt. Der Vorstand hat uns über relevante Fragen der Unternehmensführung regelmäßig schriftlich und mündlich, aktuell und ausführlich informiert. In unseren gemeinsamen Sitzungen hat uns der Vorstand wichtige Geschäftsvorgänge mittels seiner Berichte erläutert. Die Tagesordnungen unserer Sitzungen waren im laufenden Geschäftsjahr von Darlegungen und Erläuterungen zum aktuellen Geschäftsverlauf sowie der Lage der Gesellschaft, Bestellungen und Wahlen der Mitglieder des Vorstands, Verabschiedungen der Geschäftsordnungen sowie Vor- und Nachbereitungen des Börsengangs der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG bestimmt. Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden zur Vorbereitung vor den einzelnen Sitzungen alle nötigen Unterlagen übergeben. Um stets über aktuelle Geschäftsereignisse informiert zu sein und dem Vorstand beratend zur Seite zu stehen, fand noch eine Reihe fernmündlicher Sitzungen und persönlicher Besprechungen statt. In meiner Funktion als Vorsitzender des Aufsichtsrats stand vor allem ich in ständigem Kontakt mit dem Vorstand und war in alle bedeutenden Geschäftsvorgänge und Entwicklungen unmittelbar eingebunden. Falls Beschlüsse außerhalb der Sitzungen zu fassen waren, wurden diese jeweils im Umlaufverfahren getätigt.

WESENTLICHE EREIGNISSE DER AUFSICHTSRATSSITZUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2006

Bereits zu Beginn des Jahres 2006 wurden wir vom Vorstand zu Rate gezogen. Der Vorstand hat uns am 9. Januar um Zustimmung zu seinem Beschluss gebeten, das Grundkapital durch Ausnutzung des in der Hauptversammlung vom 1. Juli 2004 beschlossenen genehmigten Kapitals um 400.000 EUR unter Ausschluss des Bezugsrechts zu erhöhen.

In unserer Aufsichtsratssitzung am 23. Januar hat uns der Vorstand den Jahresabschluss 2005 erläutert und erklärt, dass er der Hauptversammlung eine Dividende von 0,17 EUR vorschlagen möchte. Zudem hat uns der Vorstand nochmals die Verwendung der Mittel aus der Kapitalerhöhung, der wir zwei Wochen zuvor zugestimmt haben, im Detail erläutert. Die Kapitalerhöhung ist ein wesentlicher Schritt, um die neue Strategie des Unternehmens auszuführen. Mit ihrer Hilfe konnte die Franconofurt AG, die erste Etappe ihres Ziels – sich zu einer Emissionsplattform für Wohnimmobilien-Portfolios zu entwickeln – erreichen. In diesem Zusammenhang hat uns der Vorstand seinen Plan dargelegt, die Tochtergesellschaft FRIMAG Real Estate Investment Trust GmbH – die heutige Francono Rhein-Main AG – in eine Aktiengesellschaft umzuwandeln und im Rhein-Main-Gebiet ein Wohnimmobilien-Portfolio aufzubauen, das an der Börse platziert werden soll. Wir haben diesem ersten Schritt in Richtung Emissionsplattform zugestimmt. Ferner hat uns der Vorstand offengelegt, dass er einen Wechsel der Notierung in den Ge-regelten Markt anstrebt und daher gerne die Bilanzierung nach IFRS-Standards durchführen möchte. Auch dieser Absicht haben wir zugestimmt und die Veröffentlichung der Geschäftszahlen nach IFRS-Standards ab dem 1. Quartal 2006 genehmigt. In dieser Sitzung hat uns der Vorstand zudem den Business-Plan 2006 vorgestellt, den wir genehmigt haben.

Die Bilanzaufsichtsratssitzung zum Jahre 2005 fand am 10. Februar 2006 statt. Gemeinsam mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer, Wirtschaftsprüfer / Steuerberater Dipl.-Kaufmann Michael Zacharias, Wiesbaden, haben wir den Jahresabschluss erörtert. Der Abschlussprüfer hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht geprüft und einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt. Rechtzeitig vor der Sitzung wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Jahresabschluss und der Lagebericht vorgelegt. Nach eigenständiger Prüfung der Dokumente stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Jahresabschlussprüfung und dem Lagebericht zu. Damit war der Jahresabschluss festgestellt. Zudem haben wir in dieser Sitzung ausführlich die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung im April 2007 besprochen. Neben Standardtagesordnungspunkten wie der Vorlage des Vorjahresabschlusses, des Lageberichts, der Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, dem Vorschlag des Dividendenvolumens, der Wahl des Abschlussprüfers umfasste die Tagesordnung auch eine Reihe von aktuellen Themen. Von größter Bedeutung sind sicherlich zweierlei Änderungen, denen die Hauptversammlung zugestimmt hat: zum einen die Änderung des Namens der Gesellschaft von FRIMAG Frankfurter Immobilien-gesellschaft AG in Franconofurt AG und zum anderen die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft um Stück 2.200.000 Aktien. Somit war der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital auf bis zu 6.600.000 EUR zu erhöhen.

In einer außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 2. Mai 2006 stellte uns der Vorstand den neuen Businessplan für die kommenden fünf Jahre vor. Dieser beinhaltete neue Aufgabenverteilungen innerhalb des Konzerns, die mit der Gründung neuer Gesellschaften verbunden waren. Diesem Plan hat der Aufsichtsrat zugestimmt. Die Aufgabe der Akquisition neuer Immobilienobjekte für sämtliche Gesellschaften des Konzerns wird von einer neuen, eigenständigen Gesellschaft ausgeführt, der MainAcquisition GmbH. Das Aufteilergeschäft, das anfängliche Geschäftsmodell der Franconofurt AG, wird in eine Asset-Gesellschaft, die FranconoResidence AG, ausgelagert. Die Funktion der Franconofurt AG wird schrittweise in die eines Holding-Konzerns überführt, so dass die Gesellschaft mittel- bis langfristig ihre Einkünfte hauptsächlich aus den Beteiligungen und Börsengängen ihrer Tochtergesellschaften erzielen wird. Einen weiteren wichtigen Teil der Umsätze werden jedoch auch künftig Mieterträge ausmachen.

Bereits am 17. Mai 2006 fand eine weitere außerordentliche Sitzung statt, die sich mit neuen Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats befasste. Die Erweiterung des Vorstands durch Metehan Sen mit der Funktion des Vorstandssprechers und der Verantwortlichkeit für Finanzen, Investor Relations, Controlling und Steuern wurde beschlossen. Das bisherige Aufsichtsratsmitglied Ingrid Rose hat um die Niederlegung ihres Mandats gebeten, da sie ein Vorstandsmandat bei der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG – damals namentlich noch FRIMAG Real Estate Investment Trust AG – übernommen hat. Wir beschlossen, der Hauptversammlung Klaus Nieding, Rechtsanwalt und Vorstand einer der drei führenden Kanzleien Deutschlands im Bereich Kapitalanlagenschutz, als neues Aufsichtsratsmitglied vorzuschlagen. Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 3. Juli wurde Herr Rechtsanwalt Nieding für die verbleibende Amtsperiode des ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieds Ingrid Rose in den Aufsichtsrat gewählt. Die Tagesordnungspunkte der außerordentlichen Hauptversammlung wurden in unserer Aufsichtsratssitzung am 17. Mai besprochen.

Die fünfte Aufsichtsratssitzung am 24. August beschäftigte sich mit den vorläufigen Q2-Zahlen, die der Vorstand erläuterte. Wir haben mit dem Vorstand vereinbart, dass er uns ab Mitte Mai 2007 die Monatszahlen innerhalb einer Woche sowie Quartals- und Halbjahreszahlen innerhalb von drei Wochen zur Verfügung stellt. Der Vorstand berichtete auf dieser Sitzung zudem über den Stand und die Entwicklung des Börsengangs der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG. Ferner hat uns der Vorstand die aktuelle Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG vorgelegt. Diese haben wir gemeinsam besprochen und im Anschluss gebilligt. Im Anschluss an diese Sitzung wurde die Entsprechenserklärung auf der Homepage der Gesellschaft eingestellt und der Öffentlichkeit auf diese Weise dauerhaft zugänglich gemacht.

Am 17. Oktober 2006 haben wir mittels einer schriftlichen Beschlussfassung einer Barkapitalerhöhung der Tochtergesellschaft FranconoInvest AG, mittlerweile namentlich FranconoWest AG, zugestimmt. Der Vorstand hatte uns in einem Schreiben am 2. Oktober von seinem Vorhaben mitgeteilt, das Kapital der Tochtergesellschaft von 100.000 EUR auf 3.000.000 EUR zu erhöhen. Diesem Vorhaben haben wir zugestimmt, um die Grundlage für den Aufbau eines Wohnimmobilien-Portfolios im Rhein-Ruhr-Gebiet zu ermöglichen.

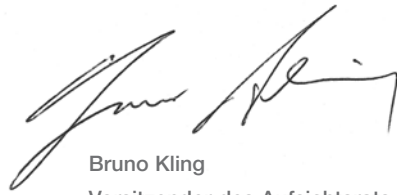
Unsere letzte Sitzung im Jahre 2006 fand am 26. Oktober statt. Der Vorstand hat uns die Ergebnisse der 9-Monatszahlen vorgestellt, die wir dann gemeinsam besprochen haben. Ferner hat uns der Vorstand die Entwürfe für die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands vorgelegt. In diesem Rahmen haben wir auch die Anforderungen an den vom Vorstand zu erstellenden Businessplan besprochen. Ferner war der Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes ein weiterer Tagesordnungspunkt, der zur Ergänzung der Geschäftsordnung des Vorstands erstellt wurde. In diesem ist festgehalten, dass Metehan Sen die Position des Vorstandssprechers einnimmt. Zusätzlich bilden die Themengebiete Finanzen, Investor Relations, Controlling und Steuern seinen Verantwortungsbereich. Carsten Siegert übernimmt die Gebiete Marketing, Strategie, Expansion und Personal, während Akquisition, Vertrieb und Recht unter der Verantwortung von Christian Wolf stehen. Einen weiteren Tagesordnungspunkt bildete die Beteiligung der Franconofurt AG an ihrer Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG. Der Vorstand hat erläutert, dass er nach dem Börsengang der Francono Rhein-Main AG eine Senkung der Beteiligung bis auf 50 % plant. Zu diesem Zeitpunkt hat der Vorstand beabsichtigt, bis zu Stück 6.351.000 Francono Rhein-Main-Aktien zu veräußern. Der Aufsichtsrat hat diesem Vorhaben zugestimmt.

BILANZAUF SICHTSRATSSITZUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2007

Am 12. März 2007 fand die Bilanzaufsichtsratsitzung statt, in der gemeinsam mit dem Vorstand und den Abschlussprüfern der Jahresabschluss nach HGB und der Konzernabschluss nach IFRS erörtert wurden. Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2006 aufgestellte Jahresabschluss und Konzernabschluss sowie die jeweiligen Lageberichte sind von der durch die Hauptversammlung als Abschlussprüfer gewählten Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Konzernabschluss, der Jahresabschluss, die entsprechenden Lageberichte, der Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns und der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers wurden den Mitgliedern des Aufsichtsrates rechtzeitig vor der Sitzung vorgelegt. Die Unterlagen wurden vom Aufsichtsrat im Beisein des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft und erörtert. Der Abschlussprüfer hat über die Ergebnisse seiner Prüfung insgesamt und über einzelne Prüfungsschwerpunkte berichtet und beantwortete eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats. Auch nach eingehender Prüfung durch den Aufsichtsrat haben sich keine Beanstandungen ergeben. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses sowie der Lageberichte durch den Abschlussprüfer hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und den Jahres- und Konzernabschluss der Franconofurt AG für das Geschäftsjahr 2006 in der Sitzung vom 12. März 2007 gebilligt. Damit ist der Jahresabschluss festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns und der Zahlung einer Dividende von 0,60 EUR je Aktie schließen wir uns an.

Der Abschlussprüfer hat in seinem Bericht das Risikofrüherkennungssystem des Vorstands dargestellt. Er hält es für geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

Ich bedanke mich, auch im Namen meiner beiden Aufsichtsratskollegen, beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Maß an Einsatz, Engagement und Arbeitskraft, das zu dem so erfolgreichen Geschäftsjahr für die Franconofurt AG geführt hat. Ich freue mich auf die weitere Zusammenarbeit mit dem Vorstand und sehe einer positiven Weiterentwicklung des Unternehmens mit großer Zuversicht entgegen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bruno Kling', written in a cursive style.

Bruno Kling
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Das letzte Jahr haben wir zur Strukturierung unseres Geschäftsmodells genutzt: Von nun an umfasst der Konzern die Bereiche „Investitionen“ – Aufteilergeschäft und Aufbau von regionalen Wohnimmobilien-Portfolios – sowie „Services“ – Gesellschaften, die sämtliche Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft abdecken. Wir sind überzeugt, mit dieser Mischung ein lukratives Geschäftsmodell konzipiert zu haben.



KONZERNLAGEBERICHT

GESCHÄFTSUMFELD UND RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Die deutsche Wirtschaft hat im Berichtsjahr nach sehr schwachen vorhergehenden Jahren eine leichte Erholung gezeigt. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr 2006 um 2,5% gegenüber 0,9% im Vorjahr.

Anders als in den beiden zurückliegenden Jahren lieferte der inländische Wirtschaftsbeitrag jedoch den weitaus größeren Beitrag zum BIP-Wachstum (+ 1,7%-Punkte) als der Außenbeitrag (+ 0,7%-Punkte). Der private Konsum legte nach zwei nahezu stagnierenden Jahren um 0,6% zu, und der Staat erhöhte seine Konsumausgaben um 1,7%. Daneben präsentierte sich der Außenhandel weiterhin sehr dynamisch: Die Wachstumsraten der Im- und Exporte haben sich im Vergleich zu 2005 fast verdoppelt. Dabei sind die realen Exporte mit 12,4% wiederum stärker gestiegen als die Importe (+ 12,1%).

Die Bruttolöhne und -gehälter beliefen sich 2006 auf rund 924 Mrd. EUR, was einen Anstieg um 1,4% im Vergleich zum Vorjahr ausmacht. Die Nettolöhne und -gehälter – nach Abzug der Lohnsteuer und der Sozialbeiträge der Arbeitnehmer – lagen dagegen nur geringfügig über dem Vorjahresniveau (+ 0,3%). Dies ist vor allem auf gestiegene Sozialbeiträge (+ 4,3%) sowie eine gleichzeitige Zunahme der Lohnsteuer der Arbeitnehmer (+ 2,7%) zurückzuführen. Da sich die Zahl der Arbeitnehmer (+ 0,7%) ebenfalls erhöht hat, ist der durchschnittliche monatliche Bruttoverdienst je Arbeitnehmer im Jahre 2006 nur um 0,7% gestiegen. Der Nettoverdienst war sogar um 0,3% geringer als im Vorjahr.

BRANCHENSITUATION

Immobilienmarkt in Deutschland

Die geringen Zinsen stärkten den Markt ein weiteres Mal als Kaufmarkt. So lagen die Finanzierungskosten für mittel- und langfristige Hypotheken mit 3,9% bis 4,9% auf einem historisch niedrigen Stand. In Verbindung mit vergleichsweise günstigen Immobilienpreisen – sowohl mit Blick auf ausländische Märkte als auch auf einen nur geringen Preisanstieg im Inland in den letzten Jahren – ergeben sich so attraktive Kaufgelegenheiten. Dies unterstützte den bereits in den Vorjahren zu erkennenden Trend zu Portfoliotransaktionen, die nach wie vor durch ausländische Investoren bestimmt waren.

Die Wohnungssituation in Deutschland unterlag dabei keiner großen Wende. Mehr als die Hälfte der bewohnten Wohneinheiten befindet sich in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten. Der Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohneinheiten, die so genannte Eigentümerquote, hat sich in Deutschland zwar im Laufe der Jahre deutlich erhöht, liegt aber im europäischen Vergleich immer noch im unteren Bereich.

Nach wie vor wohnt daher der deutlich größere Teil der Haushalte in Deutschland zur Miete. Nur ein ganz geringer Teil wohnt zur Untermiete. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter hat sich seit dem Jahr 1960 gut verzehnfacht. Zu dieser zählen dabei neben der Grundmiete auch die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, öffentliche Lasten, Gebäudeversicherung und Kabelanschluss. Nicht zur Bruttokaltmiete gerechnet werden Umlagen für Zentralheizung, Warmwasserversorgung, Garagenmiete, Untermietzuschläge sowie Zuschläge für Möblierung.

Die Franconofurt AG ist als börsennotiertes Immobilienunternehmen im Rhein-Main-Gebiet und in Hessen tätig und somit auch von der allgemeinen konjunkturellen Lage in der Bundesrepublik betroffen. Nachdem in der Vergangenheit hauptsächlich das Immobilien-Aufteilergeschäft – der Kauf von Mehrfamilienhäusern in sehr guten urbanen Lagen mit dem Ziel, nach vorhergehender Aufteilung die einzelnen Wohneinheiten an Eigennutzer oder Kapitalanleger zu veräußern – in Frankfurt am Main betrieben wurde, hat das Unternehmen sukzessive seinen Tätigkeitsschwerpunkt auf das Rhein-Main-Gebiet und auf Nordrhein-Westfalen erweitert.

Während das Aufteilergeschäft in Frankfurt am Main weiterhin sehr erfolgreich fortgeführt wird, möchte die Franconofurt AG nunmehr mit ihrer im letzten Jahr an die Börse geführten Tochtergesellschaft, der Francono Rhein-Main AG, das Marktpotenzial des gesamten Rhein-Main-Gebiets ausschöpfen. Zudem hat die Franconofurt AG nach dem Modell der Francono Rhein-Main AG in Düsseldorf die 100 %-ige Tochtergesellschaft FranconoWest AG mit dem geographischen Tätigkeitsgebiet Nordrhein-Westfalen gegründet. Sowohl die Francono Rhein-Main AG als auch die FranconoWest AG investieren innerhalb ihrer jeweiligen Tätigkeitsgebiete vorwiegend in Wohnimmobilien der Großstädte. Daher verfolgt die Franconofurt AG mittlerweile verstärkt die wirtschaftliche Entwicklung in diesen Regionen aber auch aufgrund ihrer andauernden bundesweiten Expansion in anderen deutschen Ballungszentren.

Die Entwicklung des bundesdeutschen Immobilienmarktes war im Jahre 2006 auch durch ein verstärktes Auftreten von ausländischen Investoren geprägt. Diese beabsichtigen, insbesondere durch Portfolio-Transaktionen an den zukünftigen Wachstumschancen des deutschen Immobilienmarkts zu partizipieren.

Gegenüber dem Vorjahr konnte eine weitere Zunahme von derartigen Transaktionen verzeichnet werden. Gegenüber ca. 12 Mrd. EUR Transaktionsvolumen im Vorjahr stieg das Volumen in 2006 um ein Drittel auf ca. 18 Mrd. EUR an.

Der Immobilienmarkt in Frankfurt am Main

Im Zuge der schwindenden Börsen-Euphorie in den Jahren 2001 bis 2003 wurde auch der gesamte Immobilienmarkt in Frankfurt am Main in Mitleidenschaft gezogen. Der gewerbliche Immobilienmarkt in Frankfurt war geprägt durch fallende Preise und Mieten und steigende Leerstandsdaten.

Die Franconofurt AG verfolgt die wirtschaftliche Entwicklung im Rhein-Main-Gebiet, in Nordrhein-Westfalen und in weiteren deutschen Ballungsgebieten, da sie neben den Tätigkeitsgebieten ihrer Tochtergesellschaften Francono Rhein-Main AG und FranconoWest AG den Aufbau weiterer Tochtergesellschaften in anderen Ballungsgebieten der Bundesrepublik anstrebt.

Ein verstärktes Auftreten von ausländischen Investoren, die durch Portfolio-Transaktionen an den zukünftigen Wachstumschancen des deutschen Immobilienmarkts partizipieren möchten, prägte 2006 die Entwicklung des bundesdeutschen Immobilienmarktes.

Leerstandsdaten von 20% im gewerblichen Immobilienmarkt waren und sind keine Seltenheit. Jedoch hat sich in den letzten 18 Monaten eine leicht positive Entwicklung herauskristallisiert, die auf einen moderaten Abfall der Leerstandsquoten hinweist. Zudem wurde der Neubau-Planungsbestand reduziert, so dass weniger Brutto-Neugeschossfläche auf den Immobilienmarkt kam. Es kann erwartet werden, dass sich der positive Aufwärtstrend im gewerblichen Bereich weiter verfestigt und sich die Leerstandsquoten sukzessive über einen längeren Zeitraum reduzieren.

Für die Erlöse von Wohnungsvermietungen und -verkäufen ist bedingt durch den aktuell anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung und die wieder zunehmende Beschäftigung im Frankfurter Raum ein moderater Preisanstieg zu erwarten.

Der wohnwirtschaftliche Bereich konnte sich im o.g. Zeitraum vom tendenziell schwächeren gewerblichen Bereich absetzen. Allerdings ist die Nachfrage nach privaten Wohnungen und Häusern insgesamt bedeutend schwächer als Ende der 90er-Jahre des 20. Jahrhunderts. Durch den aktuell anhaltenden wirtschaftlichen Aufschwung und die wieder zunehmende Beschäftigung bei Banken, Versicherungen und anderen Dienstleistungsunternehmen im Frankfurter Raum kann ein weiterer moderater Preisanstieg bei den Erlösen von Wohnungsvermietungen und -verkäufen erwartet werden.

Immobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet

Da derzeit der Tätigkeitsschwerpunkt des Franconofurt-Konzerns noch im Rhein-Main-Gebiet liegt, beschreiben wir im Folgenden die aktuelle Situation des Immobilienmarkts in dieser Region.

Das Rhein-Main-Gebiet ist einer der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands. Die Wohnimmobilienpreise zählen zu den höchsten in Deutschland.

Das Rhein-Main-Gebiet ist einer der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands. Im Gegensatz zur deutschlandweiten Lage der Immobilienbranche herrscht in Frankfurt am Main, dem Zentrum der Region, eine stabile Nachfrage. Die Wohnimmobilienpreise zählen – auch aufgrund eines knappen Angebots in ausgesuchten Lagen – zu den höchsten in Deutschland. Das gleiche gilt für Büromieten; in Bestlagen können bis zu 32 EUR/m² Kaltmiete erzielt werden.

Im Berichtsjahr wanderten weitere Investoren vom gewerblichen Sektor in den wohnungswirtschaftlich bzw. gemischt genutzten Sektor ab. Bei den Eigentumswohnungen weisen Neubauten die größten Steigerungsraten auf, bei einem Preisrückgang von 10%.

Der Markt für Mietwohnungen war von einer ungebrochen hohen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum bei einem nur geringen Angebot gekennzeichnet. Ebenso besteht ein Nachfrageüberhang in den guten und sehr guten Wohnlagen. Die Mieten haben sich mittlerweile auf hohem Niveau stabilisiert.

MARKTUMFELD DER FRANCONO RHEIN-MAIN AG

Die Gesellschaft befindet sich mit anderen Immobilienunternehmen im Wettbewerb, welche jedoch nicht denselben hohen Spezialisierungsgrad der Francono Rhein-Main AG vorweisen. Aus Sicht des Vorstands handelt es sich bei den unmittelbaren Konkurrenten um einen überschaubaren Kreis von Wettbewerbsunternehmen, die jedoch hinsichtlich ihrer Marktposition und Kapitalausstattung in der Regel schwächer positioniert sind. Zudem wird die Vergleichbarkeit durch unterschiedliche Strategien bezüglich Lage, Käuferstruktur sowie individuelle Marktkenntnisse erschwert. Unmittelbare Konkurrenz erwartet die Gesellschaft auch nicht durch die im Markt sehr präsenten, großen, überregional tätigen Investoren, da diese sich in der Regel im Segment der Portfoliotransaktionen bewegen. Die Francono Rhein-Main AG erwirbt die Immobilien jedoch in der Regel nicht als Portfolio sondern durch einzelne Objektkäufe. Sie bewegt sich daher schon im Hinblick auf das Transaktionsvolumen unterhalb der Größenordnungen von überregional tätigen Investoren.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist für die derzeitige und zukünftige Marktlage nach Auffassung des Vorstands aussichtsreich aufgestellt. Unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften ist die Francono Rhein-Main AG die einzige Gesellschaft, die ein auf das Rhein-Main-Gebiet beschränktes Portfolio mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien aufbaut.

POSITIONIERUNG DES FRANCONOFURT-KONZERNS

Immobilienbesitz des Franconofurt-Konzerns

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

Aktuell hält die Franconofurt-Gruppe über die FranconoResidence AG, einer 100%-igen Tochter, Immobilien in sehr attraktiven Stadtteilen der Stadt Frankfurt am Main. Die Francono Rhein-Main AG, an der die Franconofurt AG mit 64% beteiligt ist, hält Immobilien im Rhein-Main-Gebiet. Über ihre 100%-ige Tochtergesellschaft FranconoWest AG hält die Franconofurt-Gruppe Immobilien in Nordrhein-Westfalen.

Positionierung der Franconofurt AG und der FranconoResidence AG

Die Franconofurt AG wird als Konzernmuttergesellschaft mittelfristig hauptsächlich Holdingfunktionen wahrnehmen. Nachdem sie den Geschäftsbereich des Aufteilergeschäfts in 2006 teilweise auf die FranconoResidence AG übertragen hat, besaß sie zum Jahresende 2006 noch einen Restbestand an Immobilien in Höhe von etwa 22 Mio. EUR. Die Franconofurt AG wird 2007 einen Teil ihrer Immobilien veräußern und künftig hauptsächlich als Holding fungieren, wobei ein Immobilienbestand auf Ebene der Holding die betrieblichen Aufwendungen decken soll.

Die FranconoResidence AG ist in Frankfurt am Main im Aufteilergeschäft tätig. Sie erwirbt hauptsächlich von Privatpersonen Mehrfamilienhäuser zu attraktiven Preisen mit dem Ziel, diese nach der Aufteilung in einzelne Wohneinheiten sukzessive an Selbstnutzer zu veräußern. Zum Jahresende 2006 besaß die FranconoResidence AG einen aus Mehrfamilienhäusern bestehenden Immobilienbestand von etwa 5,3 Mio. EUR.

Die Francono Rhein-Main AG ist unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften die einzige Gesellschaft, die ein auf das Rhein-Main-Gebiet beschränktes Portfolio mit Schwerpunkt auf Wohnimmobilien aufbaut.

Die Franconofurt AG wird als Konzernmuttergesellschaft mittelfristig hauptsächlich Holdingfunktionen wahrnehmen, wobei ein Immobilienbestand auf Ebene der Holding die betrieblichen Aufwendungen decken soll.

Die FranconoResidence AG ist im Frankfurter Aufteilergeschäft tätig.

Positionierung der Francono Rhein-Main AG

Die Francono Rhein-Main AG ist seit Frühjahr 2006 als Immobilienanlagegesellschaft im Rhein-Main-Gebiet tätig. Die Gesellschaft ist auf den Ankauf von einzelnen Mehrfamilienhäusern spezialisiert. Die Gesellschaft baut damit aus eigener Kraft ein Immobilienportfolio auf. Dadurch hebt sie sich von anderen Marktteilnehmern ab, die ganze Portfolios am Markt akquirieren. Durch den Börsengang im Jahr 2006 konnten die finanziellen Möglichkeiten erweitert werden. Somit wurde die Wettbewerbsposition der Gesellschaft auf dem Immobilienmarkt gestärkt.

Die Francono Rhein-Main AG konnte durch den Börsengang im Jahr 2006 ihre Wettbewerbsposition stärken und institutionelle Investoren als Aktionäre gewinnen.

Die Francono Rhein-Main AG hat mit dem Börsengang institutionelle Investoren als Aktionäre gewinnen können. Die Gesellschaft konnte schon im ersten Jahr ihrer Geschäftstätigkeit ein kleineres Teilportfolio an einen ausländischen Investor verkaufen. Dabei wurden Immobilien aus einem Standort ausgewählt, an dem die Gesellschaft innerhalb kürzester Zeit wieder neue Liegenschaften akquirieren konnte.

Die Gesellschaft hat in kurzer Zeit die kritische Masse erreicht, wodurch die Einkaufsvolumina weiter gesteigert werden können.

Hierbei schließt die Gesellschaft auch den Einkauf von kleineren Wohnungsportfolios mittelfristig nicht aus. Die Gesellschaft sieht sich bei der aktuellen Marktsituation jedoch im Bereich der Einzelobjektakquise besser positioniert, da die Angebotssituation bezüglich Preisen und Qualität vorteilhafter ist.

Bei der Vermietung erfreuen sich die Wohnungen der Gesellschaft lebhafter Nachfrage. Die Leerstandsquote lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 5,3%. Bezogen auf die am 31. Dezember 2006 bereits im Bestand befindlichen Objekte, konnte dieser Wert im neuen Jahr auf 4,5% reduziert werden. Sowohl bei Lage als auch bei Mieterstruktur legt die Gesellschaft Wert auf eine ausgewogene Struktur. Geplant ist in den nächsten drei bis vier Jahren, ein Bestandsvolumen bis zu 500 Mio. EUR aufzubauen.

Durch ein aktives Bestandsmanagement, das neben gezielten Modernisierungsmaßnahmen auch einen Verkauf einzelner Liegenschaften nicht ausschließt, soll der Wert des Portfolios kontinuierlich gesteigert und eine ausgewogene regionale Diversifizierung erreicht werden.

Die FranconoWest AG setzt nun das erfolgreiche Geschäftsmodell der Francono Rhein-Main AG in Nordrhein-Westfalen um.

Positionierung der FranconoWest AG

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

Im Jahre 2007 wird die FranconoWest AG die bereits im Jahre 2006 begonnenen Einkäufe von Mehrfamilienhäusern zielstrebig weiterführen. Hierbei setzt die Gesellschaft die gleiche Strategie wie die Francono Rhein-Main AG um. Das heißt, sie baut ein regional orientiertes Wohnimmobilien-Portfolio mit dem Ziel auf, das Unternehmen kurzfristig an der Börse zu platzieren. Geplant ist, in den nächsten drei bis vier Jahren ein Portfoliovolumen von mindestens 500 Mio. EUR zu erreichen.



REYKJAVIK
DUBLIN
LONDON
LISSABON
MADEIRA
BISSAU

AMSTERDAM
BERLIN
BRÜSSEL
BUDAPEST
MADRID
PARIS
PRAG
STOCKHOLM
WARSCHAU

HELSINKI
RIGA
TALLINN
WILNA
MINSK
KIEW
BUKAREST
SOFIA
NIKOSIA

MURMANSK
ST. PETERSBURG
MOSKAU

NISCHNIJ
NOWGOROD
WOLGOGRAD
BAKU
TIFLIS
ERIWAN

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG DER FRANCONOFURT-GRUPPE

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG DER FRANCONOFURT AG – ÜBERBLICK

Die Franconofurt-Gruppe konnte im Jahre 2006 ihren Jahresüberschuss nach Anteilen Dritter mehr als verdreifachen: von 0,9 Mio. EUR im Vorjahr auf 6,4 Mio. EUR.

Das Jahr 2006 war abermals ein sehr erfolgreiches Jahr für die Franconofurt AG. Sie konnte sowohl die Gewinne als auch die Eigenkapitalausstattung steigern.

So konnte die Franconofurt AG im Jahre 2006 erfolgreich zwei Kapitalerhöhungen platzieren. Die erste Kapitalerhöhung wurde im Rahmen einer 10 %-igen Kapitalerhöhung ohne Bezugsrechte durchgeführt. Dabei wurde die Anzahl der Aktien von 4 Mio. auf 4,4 Mio. Aktien erhöht und ein Erlös von etwa 3 Mio. EUR generiert. Die zweite Kapitalerhöhung wurde mit Bezugsrechten durchgeführt, wobei insgesamt 2,2 Mio. Aktien bei institutionellen Investoren platziert wurden und ein Erlös von ca. 22 Mio. EUR erzielt werden konnte. Mit dem Erlös aus der letzten Kapitalerhöhung wurden die Kapitalerhöhungen bei der Francono Rhein-Main AG in Höhe von 20,9 Mio. EUR finanziert. Mit dem erfolgreichen Börsengang der Francono Rhein-Main AG konnte die Franconofurt AG im Konzern einen weiteren Zugang an liquiden Mitteln in Höhe von 21,7 Mio. EUR vor Abzug von damit verbundenen Aufwendungen erzielen. Zusätzlich veräußerte die Franconofurt AG 3.224 Mio. Aktien der Francono Rhein-Main AG, daraus resultierte ein Zufluss von liquiden Mitteln in Höhe von 9,9 Mio. EUR. Dieser Verkauf erhöhte den Konzernjahresüberschuss um 5,9 Mio. EUR.

Die Franconofurt-Gruppe konnte im Jahre 2006 einen Jahresüberschuss nach Anteilen Dritter auf Basis von IFRS-Standards von 6,4 Mio. EUR erzielen (Vorjahr 0,9 Mio. EUR). Da die Franconofurt AG im Einzelabschluss ebenfalls einen Jahresüberschuss in Höhe von 6,0 Mio. EUR ausweist, ist die Franconofurt AG wiederum dividendenfähig. Es ist beabsichtigt, eine Dividende von 0,60 EUR pro Aktie auszuschütten. Dies entspricht bei der aktuellen Anzahl der ausstehenden Aktien von 6,6 Mio. Stück einem Dividendenvolumen von 3,96 Mio. EUR. Das Dividendenvolumen, das im Vorjahr noch bei etwa 0,70 Mio. EUR lag, hat sich somit mehr als verfünffacht.

Zudem konnte das Eigenkapital der Gruppe ohne Anteile Dritter auf knapp 51 Mio. EUR von 10,4 Mio. EUR im Jahre 2005 gesteigert werden. Beigetragen haben zu dieser Steigerung zum einen die im Geschäftsjahr erzielten Gewinne innerhalb der Gruppe und zum anderen die durchgeführten Kapitalerhöhungen.

Ertragslage

Die Ertragslage der Franconofurt AG zeigt ein positives Bild auf. So konnten die Erträge aus der Vermietung auf 2,8 Mio. EUR im Jahre 2006 gesteigert werden (Vorjahr 0,7 Mio. EUR). Haupttriebfeder war der zügige Aufbau des Immobilienbestandes in der Francono Rhein-Main AG. Das Beurkundungsvolumen bei der Francono Rhein-Main AG betrug im Jahre 2006 etwa 74,8 Mio. EUR.

Die Erlöse aus dem Verkauf gehaltener Immobilien stiegen von 6,3 Mio. EUR im Vorjahr auf 12,6 Mio. EUR im Berichtsjahr. Die den Verkäufen gegenüberstehenden Buchwerte der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betrugen 8,6 Mio. EUR (Vorjahr 3,8 Mio. EUR). Aus der Veräußerung dieser Immobilien resultiert ein Ergebnis von 4,0 Mio. EUR (Vorjahr 2,5 Mio. EUR). Die Umsatzmarge aus dem Abverkauf beträgt somit 32 % für das Jahr 2006 (Vorjahr 40 %).

Im Jahre 2006 konnte die Franconofurt AG ihren Anteil an der Francono Rhein-Main AG von 100 % auf 64 % mittels Kapitalerhöhungen und Umplatzierungen von 3,2 Mio. Aktien verringern. Hierdurch ergab sich ein Ertrag im Konzernabschluss von 5,9 Mio. EUR. Im Konzernabschluss ist das Ergebnis aus Aktienumplatzierungen von 1,2 Mio. EUR geringer als im Einzelabschluss der Franconofurt AG, da die auf die verkauften Aktien entfallenden Anteile anderer Gesellschafter an der nicht ergebniswirksamen Erhöhung des Nettovermögens der Francono Rhein-Main AG entsprechend der partial entity method den Veräußerungsgewinn minderte.

Der Saldo aus unrealisierten Gewinnen und unrealisierten Verlusten aus der Höherbewertung betrug 2006 2,6 Mio. EUR. Nach internationalem Rechnungslegungsstandard (IAS) werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Francono Rhein-Main AG erzielte einen unrealisierten Gewinn, weil das Unternehmen Mehrfamilienhäuser zu Preisen unter dem Marktdurchschnitt erwirbt. Die Bewertung erfolgte auf Basis eines Wertgutachtens von Jones Lang LaSalle auf Basis von Cash-Flow-Analysen.

Hingegen werden bei der Bewertung des Immobilienbestandes der FranconoResidence AG die Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten angesetzt, weil die Immobilien als Vorratsvermögen (IAS 2) klassifiziert werden.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug im Berichtsjahr 1,57 Mio. EUR und resultiert aus dem Abverkauf eines Teilportfolios innerhalb der Francono Rhein-Main AG an einen institutionellen Investor.

Der Verwaltungsaufwand betrug 2,6 Mio. EUR (Vorjahr 0,7 Mio. EUR) und spiegelt zum Großteil die Kosten für Personal- und Sachaufwendungen wider.

Die Netto-Finanzierungsaufwendungen beliefen sich auf 0,79 Mio. EUR. Aufgrund der Erhöhung des Immobilienbestandes und der damit einhergehenden Erhöhung des Kreditvolumens ist zu erwarten, dass die Netto-Finanzierungsaufwendungen weiter steigen werden.

Die Franconofurt AG hat im Jahre 2006 sowohl die Erträge aus der Vermietung als auch jene aus dem Verkauf gehaltener Immobilien enorm steigern können.

Den Anteil an der Francono Rhein-Main AG hat die Franconofurt AG von 100 % auf 64 % mittels Kapitalerhöhungen und Umplatzierungen verringert und somit einen Ertrag im Konzernabschluss von 5,9 Mio. EUR gewonnen.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Vorsteuerergebnis mehr als versechsfacht und hat sich somit auf 9,3 Mio. EUR erhöht.

Das Vorsteuerergebnis für das Jahr 2006 beträgt 9,3 Mio. EUR. Es hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,8 Mio. EUR erhöht.

Nach Abzug von Anteilen Dritter – hauptsächlich Minderheitsaktionäre der Francono Rhein-Main AG – ergibt sich ein Nachsteuerergebnis von 6,4 Mio. EUR (Vorjahr 0,9 Mio. EUR.)

Sowohl die Bilanzsumme als auch der Vorratsbestand an Immobilien konnte im Berichtsjahr erhöht werden.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Franconofurt-Gruppe hat sich im Jahr 2006 auf 104 Mio. EUR erhöht (Vorjahr 22 Mio. EUR). Diese Erhöhung beruht zum maßgeblichen Teil auf dem umfangreichen Bestandsaufbau in der Francono Rhein-Main AG. Etwa binnen sieben Monaten wurde ein Volumenaufbau von etwa 44,1 Mio. EUR generiert. Ebenso konnte der Konzern seinen Vorratsbestand an Immobilien um 8,9 Mio. EUR erhöhen.

Der Anstieg der Forderungen aus Lieferung und Leistung resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Wohnungsportfolios in Höhe von 7,2 Mio. EUR.

Die Finanzierung dieser Investitionen erfolgte weitgehend mit Eigenkapital. Die Bankverbindlichkeiten betragen zum Jahresende 2006 insgesamt knapp 31 Mio. EUR (Vorjahr 11,1 Mio. EUR).

Die Eigenkapitalbasis inklusive Anteile Dritter betrug zum Ende des Jahres 2006 67,2 Mio. EUR. Der Anteil Dritter am Eigenkapital betrug 16,3 Mio. EUR.

Finanzlage

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist negativ und beträgt 9.697.000 EUR. Der Grund hierfür ist vor allem, dass der Konzern den Bestand an Vorratsimmobilien um 8,9 Mio. EUR aufgestockt hat. Das Jahresergebnis beinhaltet demgegenüber die folgenden nicht zahlungswirksamen Erträge: Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (1.569.000 EUR), Erträge aus der Veräußerung von Aktien an der Francono Rhein-Main AG (5.768.000 EUR) sowie unrealisierte Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert (2.631.000 EUR).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beträgt 40,2 Mio. EUR und resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in Immobilienbestände in Höhe von 50,0 Mio. EUR sowie Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen in Höhe von 10,3 Mio. EUR.

Kapitalerhöhungen und Nettokreditaufnahme führen zu einem Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 63,9 Mio. EUR.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 63,9 Mio. EUR und resultiert hauptsächlich aus Kapitalerhöhungen in Höhe von 45,0 Mio. EUR sowie einer Nettokreditaufnahme in Höhe von 19,8 Mio. EUR. Insgesamt ergab sich dadurch ein Anstieg der liquiden Mittel in Höhe von 14,0 Mio. EUR.

Die Francono Rhein-Main AG stellt die größte Beteiligung der Franconofurt-Gruppe dar. Das folgende Kapitel bietet eine Erörterung ihrer operativen Entwicklung.

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG DER FRANCONO RHEIN-MAIN AG

Die Francono Rhein-Main AG erzielte im Geschäftsjahr 2006 Erlöse von rund 8,6 Mio. EUR. Diese Erlöse resultieren zu ca. 7,2 Mio. EUR aus dem Verkauf eines Teilportfolios an einen ausländischen institutionellen Investor und zu ca. 1,4 Mio. EUR aus der Vermietung der im Bestand gehaltenen Wohnimmobilien.

Zusätzlich konnte die Gesellschaft auch einen unrealisierten Gewinn aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 2,6 Mio. EUR erzielen. Die Marktwerte der Immobilien wurden von einem unabhängigen Gutachter, namentlich Jones Lang LaSalle, im Rahmen eines Wertgutachtens ermittelt. Das EBIT betrug 4,1 Mio. EUR (Vorjahr 0,03 Mio. EUR), während sich das Vorsteuerergebnis (EBT) auf 4,0 Mio. EUR (Vorjahr 0,09 Mio. EUR) belief.

Der Jahresüberschuss für das Jahr 2006 betrug bei der Francono Rhein-Main AG 2,3 Mio. EUR (Vorjahr 0,05 Mio. EUR). Somit war das Unternehmen bereits im ersten Jahr des Geschäftsmodells profitabel.

Bis zum Jahresende konnte die Gesellschaft Kaufverträge über Immobilien im Volumen (Anschaffungskosten) von insgesamt etwa 65,9 Mio. EUR abschließen. Davon wurden bereits im Berichtszeitraum Immobilien im Volumen von etwa 5,7 Mio. EUR veräußert. Nach dem Bilanzstichtag konnten im neuen Geschäftsjahr bis zum Stichtag Kaufverträge über weitere Immobilien im Volumen von 8,9 Mio. EUR unterzeichnet werden. Der wirtschaftliche Übergang erfolgt kurzfristig, größtenteils im ersten Quartal.

Der Mittelzufluss aus dem Börsengang in Höhe von 21,7 Mio. EUR sowie durch die Kapitalerhöhung der Franconofurt AG in Höhe von 25 Mio. EUR konnte damit bereits im Berichtszeitraum für Immobilienkäufe eingesetzt werden. Die Erlöse aus dem Börsengang wurden nur kurzzeitig festverzinslich angelegt. Zum Jahresende waren keine liquiden Mittel mehr verzinslich angelegt sondern in Immobilien investiert.

Die komfortable Eigenkapitalausstattung der Francono Rhein-Main AG sollte es dem Unternehmen ermöglichen, zügig den Immobilienbestand weiter auszubauen.

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG DER FRANCONOWEST AG

Die FranconoWest AG hat ihre operative Tätigkeit im Jahre 2006 aufgenommen. Erste Ankäufe konnten im vierten Quartal 2006 erfolgreich durchgeführt werden. Mit Guido Dollhausen wurde ein erfahrenes Vorstandsmitglied für das Unternehmen gewonnen. Das Unternehmen hat derzeit eine Eigenkapitalausstattung von 3 Mio. EUR, wobei kurzfristig eine Erhöhung auf 10 Mio. EUR beabsichtigt ist. Das Jahr 2006 war für das Unternehmen von Aufbauarbeiten bestimmt, so dass die Profitabilität im Jahre 2007 erwartet wird. Für das zurückliegende Jahr wurde ein Verlust von etwa 0,1 Mio. EUR ausgewiesen. Ziel der FranconoWest AG ist es, durch die Mieteinnahmen aus dem Immobilienbestand operativ profitabel zu arbeiten. Die Investitionssumme belief sich auf 4,9 Mio. EUR. Hiervon betreffen 4,9 Mio. EUR Objekte, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst 2007 erfolgt. Nach dem 31. Dezember 2006 (bis zum 19. Februar 2007) hat die Gesellschaft weitere Kaufverträge in Höhe von 3,1 Mio. EUR unterzeichnet.

Die Francono Rhein-Main AG arbeitete bereits im ersten Jahr ihrer Geschäftstätigkeit profitabel. Die Gesellschaft erzielte Erlöse von rund 8,6 Mio. EUR und einen Jahresüberschuss von 2,3 Mio. EUR.

Nachdem im Jahre 2006 Aufbauarbeiten bei der FranconoWest AG im Mittelpunkt standen, wird Profitabilität im laufenden Geschäftsjahr erwartet.

Das Eigenkapital der FranconoWest AG soll kurzfristig von 3 Mio. EUR auf 10 Mio. EUR erhöht werden.

DIE SERVICE-GESELLSCHAFTEN DER FRANCONOFURT AG

Der Franconofurt-Konzern umfasst drei Asset-Gesellschaften Francono Rhein-Main AG, FranconoWest AG, FranconoResidence AG und fünf Service-Gesellschaften GlobalAcquisition GmbH, GlobalLiving GmbH, GlobalConstruct AG, und GlobalProperty GmbH.

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

Die Service-Gesellschaften sind in denjenigen Regionen Deutschlands tätig, in denen auch die Asset-Gesellschaften der Franconofurt AG angelagert sind. Derzeit sind sie im Rhein-Main-Gebiet und in Nordrhein-Westfalen aktiv. Den einzelnen regional tätigen Gesellschaften ist jeweils eine Muttergesellschaft als Führungs- und Organisationsorgan übergeordnet.

Der Konzern kann mittels der Service-Gesellschaften sämtliche Dienstleistungen des Immobiliensektors anbieten: Immobilienankauf, Immobilienvertrieb, Hausverwaltung, architektonische Planung und Ausführung.

Die Gesellschaften der GlobalAcquisition GmbH akquirieren für die Asset-Gesellschaften der Franconofurt AG Immobilien in deren Einkaufsregionen, während die Vermittlung von Immobilien von den Gesellschaften der GlobalLiving GmbH ausgeführt wird. Die Gesellschaften der GlobalConstruct AG sind für das Management, die Steuerung, die Entwicklung von Bauprojekten und deren Ausführung als Generalübernehmer verantwortlich. Die kaufmännische Verwaltung von Immobilien tätigen die Gesellschaften der GlobalProperty GmbH.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht abhängig. Die Gesellschaft betreibt allerdings hinsichtlich des Immobilienmarktes Marktbeobachtung.

AUSLANDSGESCHÄFT

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

ORGANE, MITARBEITER, PERSONALENTWICKLUNG

2006 beschäftigte der Franconofurt-Konzern neben drei Vorstandsmitgliedern 37 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie sieben Auszubildende.

Der Konzern beschäftigte im Berichtszeitraum neben drei Vorstandsmitgliedern 37 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie sieben Auszubildende. Weitere Einstellungen sind nach Bedarf im Laufe des Jahres geplant. Dem Aufsichtsrat der Franconofurt AG gehörten im Berichtsjahr Herr Bruno Otto Kling (Vorsitzender), Herr Dr. Heinrich Wolf und Herr Klaus Nieding an. Letzterer übernahm im Juli 2006 das Aufsichtsratsmandat von Frau Ingrid Rose. Der Vorstand setzt sich aus Herrn Metehan Sen (Sprecher des Vorstandes), Herrn Carsten Siegert und Herrn Christian Wolf zusammen.



CORPORATE GOVERNANCE

Vorstand und Aufsichtsrat räumen der Beachtung der Empfehlungen des Corporate Governance Kodexes einen großen Stellenwert ein. Bis auf wenige Ausnahmen entspricht die Franconofurt AG den Verhaltensempfehlungen der von der Deutschen Bundesregierung eingesetzten Kodex-Kommission zur Unternehmensleitung und -überwachung.

Die Franconofurt AG entspricht bis auf wenige Ausnahmen den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex.

In folgenden Punkten bestehen Abweichungen:

Die Gesellschaft veröffentlicht die Hauptversammlung nicht über moderne Kommunikationsmittel, da aufgrund der Größe der Gesellschaft, der Anzahl der Aktionäre sowie des Vertraulichkeitsbedürfnisses vieler Aktionäre nur von einer geringen Nachfrage ausgegangen werden kann.

Ein Teil der Mitglieder des Vorstandes erhält lediglich eine feste und keine variable Vergütung. Die Vorstandsmitglieder Herr Wolf und Herr Siegert erhalten lediglich eine fixe Vergütung. Jedoch wird aufgrund ihrer eigenen an der Gesellschaft gehaltenen Anteile das langfristig ausgerichtete Interesse des Vorstands an einer hohen Dividendenausschüttung als ein einer variablen Vergütung vergleichbarer ausreichender Anreiz an einer positiven Ertragsentwicklung erachtet. Herr Metehan Sen erhält neben einer fixen Vergütung auch eine variable Vergütung. Die variable Vergütung bezieht sich auf einen Anspruch in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses der Franconofurt AG gemäß HGB Rechnungslegungsstandards. Die variable Vergütung wird mit dem Fixgehalt verrechnet. Der variable Erfolgsanteil in Höhe von 10 % wird bei Kapitalmaßnahmen pro rata und zeitanteilig verwässert.

Aufgrund der Größe der Gesellschaft sowie der Tatsache, dass dem Aufsichtsrat nur drei Mitglieder angehören, bildet die Gesellschaft keine gesonderten Aufsichtsratsausschüsse.

Die Gesellschaft hat keine allgemeingültige Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder festgeschrieben, da sie auch weiterhin die Expertise erfahrener und langjähriger Aufsichtsratsmitglieder nutzen möchte. Die Gesellschaft wägt dabei im Einzelfall ab.

Die Wahlen zum Aufsichtsrat werden aus verfahrensökonomischen Gründen nicht in Einzel- sondern in Blockwahlen durchgeführt. Bei den letzten Wahlen wünschte nämlich kein Aktionär eine Einzelwahl.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten lediglich eine feste und keine erfolgsorientierte Vergütung, weil die Anforderungen an den Aufsichtsrat unabhängig vom Unternehmensergebnis gleich bleibend hoch sind. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass der Aufsichtsrat im Hinblick auf seine gesetzliche Überwachungsaufgabe weder einer vom Unternehmensergebnis abhängigen Vergütung noch eines sonstigen Anreizes bedarf.

Die Franconofurt AG veröffentlicht Zwischenberichte nicht binnen der im Corporate Governance Kodex empfohlenen Frist von 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraumes. Selbstverständlich bemüht sich die Gesellschaft die Frist einzuhalten, aber die momentane rasche Expansion der Gesellschaft bringt laufend weitere strukturelle Veränderungen mit sich, die bei der Berichterstattung zu erhöhtem Aufwand führen. Ihrem Qualitätsanspruch an diese Berichte könnte daher die Gesellschaft derzeit nicht gerecht werden, wenn sie sich an der vom Corporate Governance Kodex empfohlenen Frist orientieren würde.

AKTIENBESTAND UND SATZUNG

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 6.600.000 EUR eingeteilt in 6.600.000 nennwertlose Stückaktien lautend auf den Inhaber. Die Verbriefung ist abgeschlossen.

Der Aktienbestand des Unternehmens setzt sich wie folgt zusammen:

- 21,59 % hält das Vorstandsmitglied Carsten Siegert über die Lewenhagen Siegert GmbH (dies entspricht 1.425.000 Aktien)
- 21,59 % hält das Vorstandsmitglied Christian Wolf über die Christian und Nadja Wolf GmbH (dies entspricht 1.425.000 Aktien)
- 56,82 % befinden sich im Streubesitz (dies entspricht 3.750.000 Aktien)

Die beiden oben genannten Vorstandsmitglieder sind über die genannten Unternehmen an der Franconofurt AG beteiligt. Beide sind an eine Lock-Up-Frist bis zum 21. Juni 2009 gebunden.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 1. April 2011 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 2.200.000,00 EUR (in Worten: zwei Millionen zweihunderttausend EUR) gegen Bar- und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. 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 erfolgt, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Gesellschaften oder Beteiligungen.

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

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

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

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 6.600.000 EUR eingeteilt in 6.600.000 nennwertlose Stückaktien lautend auf den Inhaber. 56,82 % befinden sich im Streubesitz, Vorstandsmitglieder Carsten Siegert und Christian Wolf halten jeweils 21,59 %.

NACHTRAGSBERICHT

Die Gesellschaft hat nach dem Bilanzstichtag weitere Immobilien erworben. Das Volumen (Anschaffungskosten) aller Investitionen beträgt zum Stichtag 19. Februar 2007 13 Mio. EUR.

RISIKOBERICHT

Die Franconofurt AG ist als Immobiliengesellschaft unterschiedlichen Risiken ausgesetzt.

RISIKOMANAGEMENT

Um entsprechend den gesetzlichen Regelungen ein Überwachungssystem zur frühzeitigen Lokalisierung von den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen einzurichten, hat der Vorstand ein sich laufend anpassendes Risikomanagementsystem installiert. Dieses ist in alle Ebenen des Managementinformationssystems eingegliedert. Die Franconofurt AG hat die Aareon, eine IT-Tochtergesellschaft der Aareal Bank, beauftragt, ein gruppenweites SAP-Informationssystem zu implementieren, um das Risikocontrolling und die Finanzsituation des Unternehmens in Echtzeit abbilden zu können. Die SAP-Infrastruktur wird zum 1. April 2007 gemäß Budget-Plan im vorgegebenen Budget- und Zeitumfang erstellt sein. Der Vorstand erwartet durch das SAP-System eine weitere Verbesserung der unternehmensweiten Risikosteuerung.

Das Risikomanagementsystem dient der frühzeitigen Identifikation möglicher bestandsgefährdender Risiken, deren Einschätzung und der Einführung von Schritten zur Begegnung der Risiken.

Die Franconofurt AG steuert ihr Geschäft über ein aussagefähiges Planungssystem über die nächsten zwei Jahre auf Quartalsbasis.

Bei Über- oder Unterschreitung zuvor definierter Grenzwerte werden die Auswirkungen etwaiger Planabweichungen auf das Unternehmen analysiert. Auf Basis dieser Untersuchung werden unterschiedliche Maßnahmen zur Begegnung der identifizierten Risiken erarbeitet und durchgeführt.

Das Risikomanagementsystem wird im Rahmen der Abschlussprüfung jährlich durch den Wirtschaftsprüfer auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft.

Um dem starken Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen, hat der Vorstand die Implementierung leistungsstarker Softwarelösungen veranlasst, die zum einen eine noch genauere und tagesaktuelle Buchung ermöglichen und zum anderen die im Risikomanagementsystem definierten Grenzwerte automatisch überwachen werden.

Die Franconofurt AG ist einer Reihe von Risiken ausgesetzt.

Zu diesen Risiken gehören:

- Die Gesellschaft ist auf dem bundesdeutschen Immobilienmarkt hauptsächlich in Frankfurt am Main, im Rhein-Main-Gebiet und in Nordrhein-Westfalen tätig und damit von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Die Franconofurt AG benötigt für das weitere Wachstum Eigenkapital. Der Zugang zu Eigenkapitalquellen könnte sich durch negative Börsenentwicklungen versperren und somit das weitere Wachstum negativ beeinflussen. Zudem könnten geplante Börsengänge von Tochtergesellschaften der Franconofurt AG wie zum Beispiel derjenigen der FranconoWest AG nicht durchgeführt werden.
- Die Gesellschaft befindet sich im Wettbewerb um geeignete Anlageobjekte. Es besteht das Risiko, dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gesteigerte Nachfrage, können dazu führen, dass die Gesellschaft den Portfolioaufbau nicht zeitnah abschließen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften oder Subportfolios entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die Gesellschaft auch dem Risiko der Verzögerung des Bestandsaufbaus sowie einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Die Gesellschaft ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Die Gesellschaft strebt eine Fremdkapitalquote von 80 % an. Es besteht somit das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital oder deren Prolongation zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Das Unternehmen und / oder die Tochtergesellschaften refinanzieren sich hauptsächlich über variable Kredite, die zum Großteil in langjährige Refinanzierungsformen über Swaps transformiert werden.
- Wertminderungen des Immobilienvermögens können das Ergebnis der Gesellschaft beeinflussen. Teile von Immobilien, insbesondere die der Francono Rhein-Main AG, werden als Anlagevermögen gehalten. Dieses wird nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Differenzen zwischen Marktwert und Anschaffungskosten gehen in die Bilanz als Aufwand oder Ertrag ein. Wertänderungen beeinflussen damit das Ergebnis der Gesellschaft.
- Bei der Vermarktung von Immobilien besteht das Risiko, diese nicht zu den geplanten Konditionen oder innerhalb des geplanten Zeitraums veräußern zu können. Dadurch können sich Verkaufserlöse entgegen der Planung der Gesellschaft nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt einstellen, was insbesondere in der Phase des Portfolioaufbaus erhebliche Auswirkungen auf die Ertragslage haben kann.

.....

Die Franconofurt AG überwacht die Risiken, denen sie als Immobiliengesellschaft ausgesetzt ist, mittels eines sich laufend anpassenden Risikomanagementsystems. Mit Hilfe dieses Überwachungssystems ist sie in der Lage, frühzeitig Entwicklungen zu erkennen, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden.

- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft 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.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag kann sich negativ auf den Geschäftserfolg der Gesellschaft auswirken.
- Die Gesellschaft ist dem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend gegen alle Verluste, Beschädigungen und Nutzungsbeschränkungen ihrer Immobilien sowie gegen Haftpflichtschäden versichert zu sein.
- Bei der Durchführung eigener Bau- und Herstellungsvorhaben können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass sich bei Neubauten oder Sanierungen höhere als die geplanten Kosten und / oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Zudem können sich Fertigstellungen durch Schlechtwetterphasen verzögern.
- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft aufgrund nicht eingehaltener baurechtlicher Anforderungen, dem Vorhandensein von Schadstoffen und Altlasten und / oder Bodenverunreinigungen in Anspruch genommen wird.
- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Besonders zu erwähnen ist hierbei die Unternehmensteuerreform 2008, die eine Begrenzung des Zinsabzugs plant.
- Änderungen des regulatorischen Umfelds in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken.
- Die Gesellschaft ist dem Risiko des Verlustes von Schlüsselpersonen ausgesetzt. Der Vorstand der Franconofurt AG besteht derzeit aus lediglich drei Personen.
- Die Nutzung der angemeldeten Wortmarken könnte zur Inanspruchnahme durch Dritte führen.
- Die Gesellschaft steht in wechselseitigen Leistungsbeziehungen mit ihren Service-Gesellschaften, deren Beendigung sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG auswirken könnte. In der Übergangszeit bis zur Aufnahme einer neuen Geschäftsbeziehung können insbesondere Versorgungslücken entstehen.
- Es besteht das Risiko, dass aktuelle EDV-Projekte nicht zum gewünschten Erfolg führen bzw. mit Verspätung abgeschlossen werden.
- Der Aktienkurs der Franconofurt AG und der Francono Rhein-Main AG könnte volatil sein und es kann nicht gewährleistet werden, dass sich ein liquider Handel entwickelt.

AUSBLICK

KÜNFTIGE WIRTSCHAFTS- UND BRANCHENSITUATION, KÜNFTIGE UNTERNEHMENSITUATION, MARKTAUSSICHTEN

Die Aussichten auf die wirtschaftliche Entwicklung im Jahre 2007 sind positiv. Die Prognosen sehen Wachstum vor. Mitte Dezember vermeldete das Institut für Weltwirtschaft (IfW) sogar, dass es seine Prognosen vom August 2006 in einer Reihe von Daten verbessern muss. Das IfW schätzte somit Ende des vergangenen Jahres das Risiko, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2007 in eine Schwächephase geraten könnte, deutlich geringer ein, als sie dies noch im August prognostiziert hatte. So erhöht das IfW seine Prognose für den Anstieg des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2007 auf 2,1 %. Das Bundeswirtschaftsministerium rechnet ebenfalls mit einem anhaltenden Aufwärtstrend. Allerdings fallen seine Prognosen für das Wirtschaftswachstum mit 1,75 % etwas geringer aus. Die positiven Werte sind zum Teil auf den erwarteten Rückgang der Arbeitslosenzahlen zurückzuführen. Das Bundeswirtschaftsministerium rechnet im Jahresdurchschnitt mit einem Abbau der Arbeitslosenzahlen um rund 480.000 und mit einer Zunahme der Beschäftigtenzahlen um rund 300.000. Somit scheint sich die Lohnzurückhaltung der Arbeitnehmer in der jüngsten Vergangenheit nun im Jahre 2007 in Form höherer Beschäftigung auszuzahlen. Für das Jahr 2008 prognostiziert das IfW sogar erstmals seit 1996 eine Arbeitslosenzahl unter vier Millionen. Allerdings gehen die Wirtschaftsexperten davon aus, dass sich die Mehrwertsteuererhöhung schwächend auf die Binnennachfrage und den Export auswirken wird. Dadurch fallen die Aussichten für den Export für das Jahr 2007 schlechter aus als für das Vorjahr. Nachdem 2006 ein Wachstum von 11,8 % zu verzeichnen war, geht das IfW für das laufende Jahr von einer geringeren Zunahme der Ausfuhr aus, die im Jahresdurchschnitt bei 7,1 % liegen soll.

In Deutschland wird für Wohnimmobilien eine stabile Situation erwartet. So werden die Kaufpreise für Wohneigentum kaum Veränderungen zeigen. Bei Wohnungsmieten kann vereinzelt inflationär bedingt mit einem leichten Aufwärtstrend gerechnet werden. Für Gewerbeimmobilien wird generell eine leichte Erholung erwartet. Insbesondere sollten einige Großstädte ihre negative Entwicklungsphase beenden können.

Bei den Liegenschaften wird erwartet, dass das Volumen gehandelter Wohneinheiten wie auch das umgesetzte Kapital 2007 gegenüber 2006 weiter zunimmt. Der Druck institutioneller Anleger, riesige Kapitalmengen Gewinn bringender anzulegen als es auf dem Rentenmarkt möglich ist sowie die historisch niedrigen Kreditzinsen in Deutschland, lassen einen Boom grenzüberschreitender Immobilieninvestments erwarten. Gleichzeitig ist insbesondere bei den von Kommunen gehaltenen Liegenschaften ein zunehmendes Angebot zu erwarten, wenngleich auch die Art des Verkaufs und die Größe der einzelnen Transaktionen aufgrund der öffentlichen Kritik einem Wandel unterliegen werden.

Trotz des immensen Arbeitsplatzabbaus insbesondere bei Banken in der Frankfurter City haben sich die Preise für Wohnungen in ausgesuchten Lagen in der Vergangenheit nicht verschlechtert. Auch die Nachfrage am Mietmarkt hat sich nicht deutlich verändert. Für die Zukunft ist aufgrund eines Wandels in den Lebensgewohnheiten eher eine erhöhte Nachfrage in den Ballungsräumen zu erwarten, die durch den Arbeitsplatzrückgang in den ländlichen Regionen unterstützt wird.

Positive Aussichten für die wirtschaftliche Entwicklung im Jahre 2007: IfW prognostiziert einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2,1 % und eine Arbeitslosenzahl unter vier Millionen für das Jahr 2008.

Stabiler Wohnimmobilienmarkt: Kaum Veränderungen bei Kaufpreisen für Wohneigentum, evtl. inflationär bedingter leichter Aufwärtstrend bei den Wohnungsmieten, Anstieg des Volumens gehandelter Wohneinheiten.

PROGNOSE

Für das Jahr 2007 erwartet die Franconofurt AG ein deutliches Unternehmenswachstum. Basis für dieses Wachstum sind die 2006 durchgeführten Kapitalmaßnahmen. In der Francono Rhein-Main AG ist ein Aufbau des Immobilienbestandes von bis zu 200 Mio. EUR und in der FranconoWest AG von bis zu 150 Mio. EUR geplant.

Der Vorstand der Franconofurt AG erwartet im Geschäftsjahr 2007 ein deutliches Unternehmenswachstum. Bis zum Jahresende ist geplant, einen Immobilienbestand von bis zu 200 Mio. EUR in der Francono Rhein-Main AG und von bis zu 150 Mio. EUR in der FranconoWest AG aufzubauen. Dies bedeutet vor allem für die nachfolgenden Jahre eine signifikante Steigerung der Mieterträge und eine stabile Einkommensgrundlage.

Bei sämtlichen Zukäufen von Immobilien, die als Finanzinvestition gehalten werden, wird durch eine sorgfältige Auswahl sichergestellt, dass die Mieteinnahmen die Aufwendungen für Zins und Tilgung decken. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil zur Liquiditätssicherung des Konzerns. Davon wird nur in begründeten Einzelfällen abgewichen.

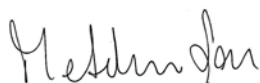
Mit den in 2006 durchgeführten Kapitalmaßnahmen hat die Gesellschaft die Basis für das zukünftige Wachstum geschaffen.

Mit dem zügigen Bestandsaufbau innerhalb der regionalen Bestandsgesellschaften wird die Basis für einen bundesweit ausgerichteten Mehrfamilienhausbestand geschaffen. Die aus diesem Bestand erzielten Mieteinnahmen sollen mittelfristig zum überwiegenden Teil die operativen Gewinne darstellen. Allerdings werden zusammen mit dem Bestandsaufbau auch die Bankverbindlichkeiten im Jahre 2007 im geplanten Rahmen weiterhin zunehmen.


Neben dem Bestandsaufbau wird sich die Gesellschaft auch Gelegenheiten zum Verkauf kleiner Teilportfolios nicht verschließen, um so insbesondere in der Aufbauphase den Umsatz zu erhöhen. So ist für 2007 bei der Tochter Francono Rhein-Main AG aus Mieteinnahmen ein etwa gleich großer Ertrag wie aus den Verkäufen von Immobilien zu erwarten. Die Franconofurt AG erwartet im Konzern für 2007 ein Ergebnis vor Steuern, das über dem Ergebnis vor Steuern von 2006 liegt.

Die Franconofurt AG selbst wird 2007 einen Teil ihrer Immobilien veräußern und künftig hauptsächlich als Holding fungieren, wobei ein Immobilienbestand auf Ebene der Holding die betrieblichen Aufwendungen decken soll. Die Franconofurt AG als Holding-Gesellschaft wird hingegen ihre Erträge vorwiegend aus der Dividende ihrer Tochterunternehmen sowie aus Umplatzierungen von Anteilen an ihren Tochterunternehmen beziehen.

Frankfurt am Main, 28. Februar 2007



Metehan Sen
Vorstandssprecher



Carsten Siegert
Vorstand



Christian Wolf
Vorstand

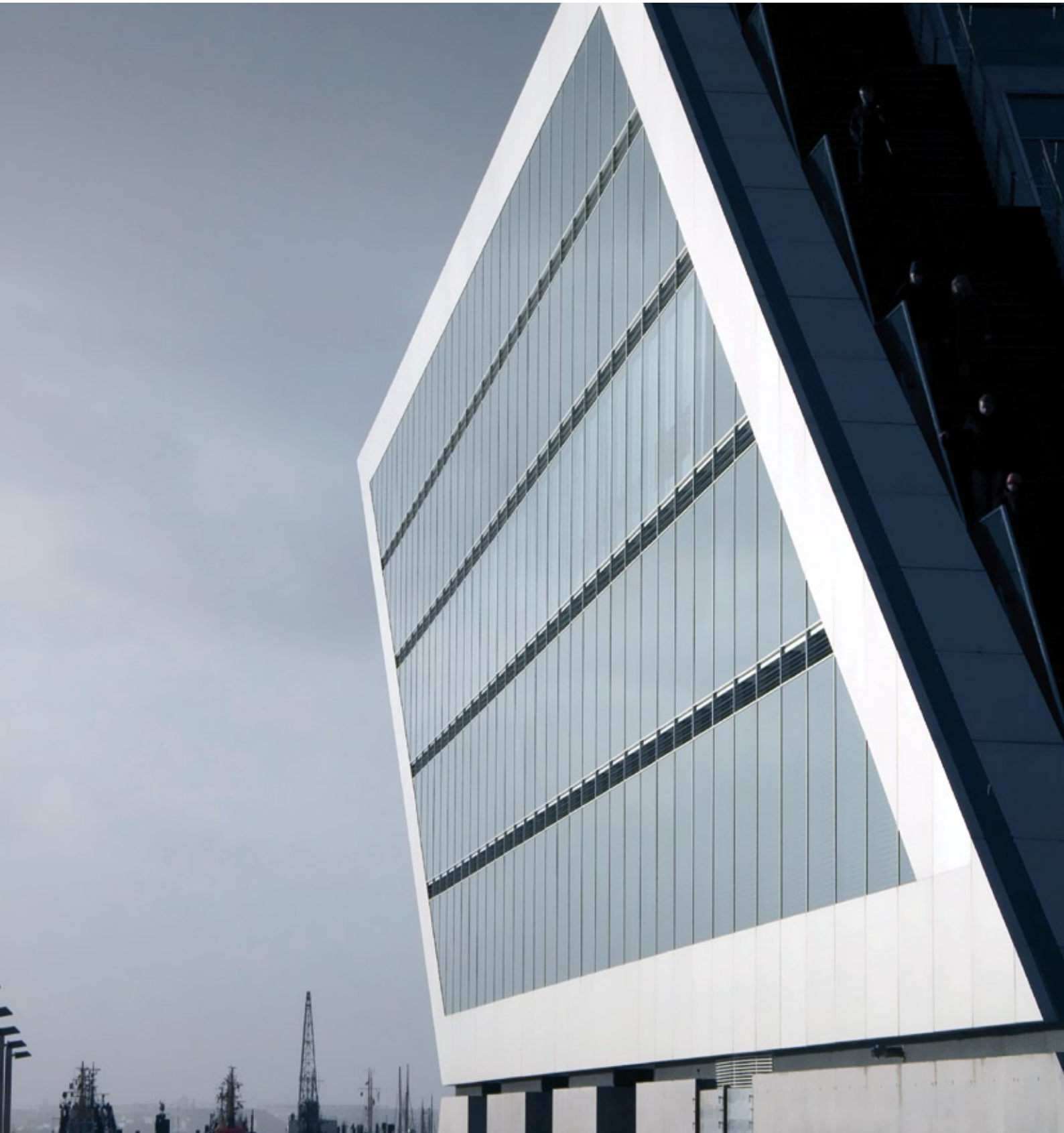


KONZERNBILANZ

VERMÖGENSWERTE			
in EUR	Anhang	31.12.2006	31.12.2005
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Immaterielle Vermögenswerte	01	177.848,73	37.165,00
Sachanlagen	02	393.656,27	48.788,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	03	44.106.369,43	0,00
Geleistete Anzahlungen	04	2.855.391,48	0,00
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	05	228.023,48	278.570,96
Latente Steueransprüche	13	205.085,66	61.536,38
Langfristige Vermögenswerte		47.966.375,05	426.060,34
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Vorräte	06	26.697.246,75	17.772.821,61
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	07	12.951.211,28	2.257.479,87
Steuerforderungen	08	429.763,21	20.248,30
Sonstige kurzfristige Forderungen	09	536.457,05	53.319,72
Zahlungsmittel	10	15.749.415,16	1.711.636,03
Kurzfristige Vermögenswerte		56.364.093,45	21.815.505,53
Summe Vermögenswerte		104.330.468,50	22.241.565,87

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

in EUR	Anhang	31.12.2006	31.12.2005
EIGENKAPITAL			
	11		
Gezeichnetes Kapital		6.600.000,00	4.000.000,00
Kapitalrücklage		27.488.254,29	5.106.639,51
Cashflow Hedge Rücklage		-96.042,98	0,00
Sonstige Rücklagen		16.906.142,18	1.269.084,92
Eigenkapital vor Minderheiten		50.898.353,49	10.375.724,43
Minderheitenanteile am Eigenkapital		16.312.325,59	108.765,81
Eigenkapital		67.210.679,08	10.484.490,24
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige verzinsliche Schulden	12	2.613.318,07	6.196.205,11
Latente Steuerschulden	13	830.095,01	0,00
Langfristige Schulden		3.443.413,08	6.196.205,11
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Abgegrenzte Schulden	14	1.589.498,48	64.040,00
Steuerschulden	15	284.795,00	324.120,55
Kurzfristige verzinsliche Schulden	16	28.287.631,46	4.898.662,13
Zinsswaps	17	331.394,26	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18	2.628.457,69	156.191,96
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	19	554.599,45	117.855,88
Kurzfristige Schulden		33.676.376,34	5.560.870,52
Summe Eigenkapital und Schulden		104.330.468,50	22.241.565,87



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01.01.2006 bis zum 31.12.2006 / in EUR	Anhang	2006	2005
Mieteinnahmen	20	2.803.415,56	737.406,39
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	21	-1.232.769,49	-528.943,19
Ergebnis aus der Vermietung		1.570.646,07	208.463,20
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	22	12.646.000,00	6.278.660,00
Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien	23	-8.614.817,94	-3.756.539,63
Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		4.031.182,06	2.522.120,37
Verwaltungsaufwendungen	24	-2.551.874,41	-670.988,26
Vertriebsaufwendungen	25	-514.817,76	-315.469,52
Sonstige betriebliche Erträge	26	6.892.870,68	1.320.035,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen	27	-3.484.928,02	-1.200.924,32
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		3.407.942,66	119.111,29
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		3.882.058,37	0,00
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		-1.251.541,01	0,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	28	2.630.517,36	0,00
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29	7.253.000,00	0,00
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-5.683.464,42	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	30	1.569.535,58	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	31	10.143.131,56	1.863.237,08
Finanzierungsaufwendungen		-1.060.163,27	-309.484,28
Zinserträge		275.132,04	20.803,87
Finanzergebnis	32	-785.031,23	-288.680,41
Ergebnis vor Steuern		9.358.100,33	1.574.556,67
Steueraufwand	33	-1.868.434,50	-658.526,25
Jahresüberschuss		7.489.665,83	916.030,42
davon entfallen auf: Anteilseigner des Mutterunternehmens		6.429.470,38	856.017,07
Minderheitsgesellschafter		1.060.195,45	60.013,35
		7.489.665,83	916.030,42
Ergebnis je Aktie (EPS), unverwässert	34	1,07	0,24
Ergebnis je Aktie (EPS), verwässert	34	1,07	0,24

KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 01.01. bis zum 31.12.2006 / in EUR / Anhang 11	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Stand 01.01.2005	1.000.000,00	13.836,50
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	2.000.000,00	
Barkapitalerhöhung	1.000.000,00	5.500.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-405.679,32
Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Tochterunternehmen		
Übrige Veränderungen		-1.517,67
Jahresüberschuss		
Stand 31.12.2005	4.000.000,00	5.106.639,51
Barkapitalerhöhungen	2.600.000,00	22.400.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-18.604,81
Kapitalerhöhung bei konsolidierten Tochterunternehmen		
Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Tochterunternehmen		
Dividendenzahlungen		
Unrealisierte Verluste aus Cashflow Hedges		
Übrige Veränderungen		219,59
Jahresüberschuss		
Stand 31.12.2006	6.600.000,00	27.488.254,29

Cashflow Hedge Rücklage	Sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunter- nehmens zuzurech- nendes Eigenkapital	Minderheiten- anteile am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
0,00	2.413.067,85	3.426.904,35	11.252,46	3.438.156,81
	-2.000.000,00	0,00		0,00
		6.500.000,00		6.500.000,00
		-405.679,32		-405.679,32
			37.500,00	37.500,00
		-1.517,67		-1.517,67
	856.017,07	856.017,07	60.013,35	916.030,42
0,00	1.269.084,92	10.375.724,43	108.765,81	10.484.490,24
		25.000.000,00		25.000.000,00
		-18.604,81		-18.604,81
	10.275.000,00	10.275.000,00	10.425.045,21	20.700.045,21
	-319.413,12	-319.413,12	4.828.548,75	4.509.135,63
	-748.000,00	-748.000,00	-55.000,00	-803.000,00
-96.042,98		-96.042,98	-55.229,63	-151.272,61
		219,59		219,59
	6.429.470,38	6.429.470,38	1.060.195,45	7.489.665,83
-96.042,98	16.906.142,18	50.898.353,49	16.312.325,59	67.210.679,08

KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG

in EUR	Anhang	Berichtsperiode 01.01.-31.12.2006	Berichtsperiode 01.01.-31.12.2005
OPERATIVE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	31	10.143.131,56	1.863.237,08
Ergebnis aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	26	-5.767.900,00	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	30	-1.569.535,58	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		-5.727,56	0,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	28	-2.630.517,36	0,00
Abschreibungen		81.739,51	30.310,22
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	07	-3.498.731,41	-676.198,75
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	18	2.472.265,73	131.224,67
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	14	1.525.458,48	8.346,00
Veränderungen sonstiger Forderungen	05, 09	-432.589,85	50.604,16
Nicht zahlungswirksamer Verkauf von Beteiligungen		0,00	25.000,00
Veränderungen sonstiger Verbindlichkeiten	19	436.743,57	-381.620,29
Veränderungen der Vorräte	06	-8.924.425,14	-8.482.956,30
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Finanzierungskosten		-8.170.088,05	-7.432.053,21
Zinszahlungen	32	-985.163,27	-309.484,28
Einzahlungen aus Zinserträgen	32	275.132,04	20.803,87
Steuerzahlungen		-817.674,63	-713.240,33
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		-9.697.793,91	-8.433.973,95

in EUR	Anhang	Berichtsperiode 01.01.-31.12.2006	Berichtsperiode 01.01.-31.12.2005
INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		58.000,00	0,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		40.664,46	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	03, 04	-50.014.707,97	0,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	26	10.276.900,00	12.500,00
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen (abzüglich erworbener Zahlungsmittel)		-10.000,00	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen	01, 02	-592.228,50	-23.690,22
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-40.241.372,01	-11.190,22
FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	11	24.968.466,42	5.812.407,94
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung von konsolidierten Tochterunternehmen	11	20.005.396,34	0,00
Gewinnausschüttungen	11	-803.000,00	0,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	12, 16	-19.717.748,79	0,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden (Vorjahr: Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden)	12, 16	39.523.831,08	4.096.079,00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		63.976.945,05	9.908.486,94
Liquide Mittel zum Beginn der Periode		1.711.636,03	248.313,26
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		14.037.779,13	1.463.322,77
Liquide Mittel zum Ende der Periode		15.749.415,16	1.711.636,03



Die Expansion des Franconofurt-Konzerns ist natürlich auch mit einem stetigen Man-Power-Wachstum verbunden – wobei dieses auch 2007 und sicherlich auch in den folgenden Jahren nicht abreißen wird. Die ersten Monate des laufenden Jahres haben bereits aufgezeigt, welch hohes Potential noch in der Franconofurt-Gruppe steckt, denn fast alle Tochtergesellschaften haben abermals ihren Mitarbeiterstamm erweitert.

ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

INFORMATIONEN ZUR FIRMA

I. FIRMA UND SITZ

Die Muttergesellschaft Franconofurt AG (vormals FRIMAG Frankfurter Immobilien Aktiengesellschaft, Firma geändert durch die Handelsregistereintragung vom 18.04.2006) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main / Deutschland und ist unter HRB 51764 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen.

Die Gesellschaft betreibt ihre Geschäfte in angemieteten Büroräumen unter der Anschrift „Börsenstraße 2-4 in 60313 Frankfurt am Main“. Die Aktien der Gesellschaft werden unter WKN 637262 / ISIN DE000637262 im Freiverkehr (Entry Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt.

II. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gegenstand des Mutterunternehmens Franconofurt AG ist

- die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume;
- die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen;
- die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über den Erwerb von Anteilsscheinen einer Kapitalgesellschaft, ausländischen Investmentanteilen, sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden, öffentlich angebotenen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft. Ausgenommen sind Tätigkeiten nach dem Kreditwesengesetz;
- die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte;
- die wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bautreuer im fremden Namen und für fremde Rechnung sowie
- der Erwerb zum und die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilien und sonstigen Kapitalanlagen.

Die Franconofurt AG und die einbezogenen Tochterunternehmen (im Folgenden: „Franconofurt-Konzern“, „Franconofurt-Gruppe“ oder „Konzern“ genannt) waren im Vorjahr vorwiegend im Immobilienhandel tätig. Sie erwarben Immobilien zur kurzfristigen Weiterveräußerung und wiesen diese daher ausschließlich im Vorratsvermögen aus. Mit Beginn des Jahres 2006 erweiterte die Franconofurt-Gruppe ihren Tätigkeitsbereich um die Bewirtschaftung von Immobilien. Dieses Geschäft wird von der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG verfolgt. Diese erwirbt seitdem im Wesentlichen Immobilien zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen und der Realisierung von Wertsteigerungen, bei denen es sich somit um als Finanzinvestition gehaltene Immobilien handelt.

EINLEITUNG

1. VORBEMERKUNGEN

Die Franconofurt AG erstellt gemäß § 315a Abs. 3 HGB i.V.m. § 315a Abs. 1 HGB diesen IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2006 und für das an diesem Tage endende Geschäftsjahr. Ergänzend zu den Regeln der IFRS (International Financial Reporting Standards), wie sie in der EU anzuwenden sind, hat die Gesellschaft auf freiwilliger Basis die Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand Januar 2006, in diesem Abschluss umgesetzt.

.....

Die Franconofurt AG erstellt IFRS-Konzernabschluss unter zusätzlicher Beachtung der EPRA-Empfehlungen.

2. GRUNDLAGEN

Die Erstellung des Konzernabschlusses erfolgte grundsätzlich unter Anwendung des Anschaffungskostenprinzips. Hiervon ausgenommen sind die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Grundstücke und Gebäude und derivative Finanzinstrumente, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt.

Dieser Konzernabschluss der Franconofurt AG steht mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) in Einklang, das heißt, dass alle gültigen Standards, wie sie in der EU gültig sind, angewendet wurden und der Abschluss mit den IFRS übereinstimmt. Eine frühzeitige Anwendung von Standards, die zum Abschlussstichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, erfolgt nicht. Die Gesellschaft hat bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ergänzend die Vorschriften des § 315a Abs. 1 HGB beachtet.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit den folgenden Ausnahmen:

Der Konzern hat im Berichtszeitraum erstmals Verträge über derivative Finanzinstrumente abgeschlossen. Für diese wurde im Konzernabschluss IAS 39 angewandt. Folgende geänderte Bestimmungen zu IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ („IAS 39“), welche für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2006 beginnen, sind verbindlich anzuwenden:

- Finanzgarantien und Kreditzusagen: Mit dieser Neuregelung wurde der Anwendungsbereich von IAS 39 ausgeweitet. Die Änderung betrifft die Bilanzierung von Finanzgarantien und Kreditzusagen beim Garantiegeber. Nach der überarbeiteten Fassung von IAS 39 werden Finanzgarantien und Kreditzusagen bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung erfolgt grundsätzlich eine Neubewertung zum höheren Betrag aus dem Betrag, der gemäß IAS 37 „Rückstellungen, Eventualschulden und Eventualforderungen“ zu ermitteln ist, und dem erstmalig angesetzten Betrag abzüglich, sofern angemessen, der in Übereinstimmung mit IAS 18 „Erträge“ erfolgswirksam erfassten kumulierten Amortisation;
- Absicherung erwarteter konzerninterner Transaktionen: Durch diese Änderung von IAS 39 ist es grundsätzlich möglich, das Währungsrisiko von erwarteten und mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden künftigen konzerninternen Transaktionen als Grundgeschäft im Rahmen der Absicherung von Zahlungsströmen (cash flow hedge) zu designieren.
- Fair Value Option: Die Möglichkeit, jeden finanziellen Vermögenswert oder jede finanzielle Verbindlichkeit erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, wurde durch die Neufassung eingeschränkt.

Aus der Anwendung dieser geänderten Bestimmungen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Darstellung der Ertrags- oder Finanzlage der Gesellschaft.

Aufgrund der Veränderung der Geschäftstätigkeit hält der Konzern abweichend vom Vorjahr nun als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Daher wird erstmals IAS 40 angewandt. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt gemäß IAS 40.33 nach dem Modell der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

Neben den für das Geschäftsjahr 2006 verpflichtend anzuwendenden IFRS wurden vom International Accounting Standards Board (IASB) bzw. International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) noch weitere IFRSs und IFRICs veröffentlicht, die das Endorsement der EU bereits durchlaufen haben, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt verpflichtend anzuwenden sind. Nachfolgend werden jedoch nur Standards bzw. Interpretationen aufgeführt, die eine Relevanz für den Konzern haben könnten. Von der Möglichkeit einer freiwilligen vorzeitigen Anwendung dieser Standards bzw. Interpretationen wird kein Gebrauch gemacht.

Am 18. August 2005 hat das IASB den Standard IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“ veröffentlicht. Dieser ersetzt den bestehenden IAS 30 und übernimmt aus dem IAS 32 sämtliche Vorschriften hinsichtlich Anhangsangaben. Ferner wurden in diesem Zusammenhang noch Änderungen bzw. Ergänzungen in IAS 1 hinsichtlich der Angabepflichten zum Kapital („capital disclosures“) vorgenommen. Der Standard führt zu einer grundlegenden Umstrukturierung der Offenlegungspflichten für Finanzinstrumente. Im Wesentlichen werden Angaben zu Zielen, Methoden, Risiken, Sicherheiten und Prozessen des Managements gefordert. Die Offenlegungspflichten nach IFRS 7 sowie die geänderten Angabepflichten zum Kapital nach IAS 1 sind erstmals auf Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen, anzuwenden; eine frühere Anwendung wird empfohlen. Für den Konzern haben die Neuregelungen des IFRS 7 keine Bewertungsänderungen zur Folge, jedoch sind detaillierte Anhangsangaben und ausführliche Darstellungen gefordert.

Aus der Anwendung der bis zum 31. Dezember 2006 das Endorsement der EU bereits durchlaufenen neu veröffentlichten und vom Konzern noch nicht freiwillig vorab angewandten oder voraussichtlich nicht zutreffenden IFRIC 7, IFRIC 8 und IFRIC 9 werden zukünftig voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet.

3. KONSOLIDIERUNG

A Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss des Franconofurt-Konzerns sind neben dem Mutterunternehmen alle Tochterunternehmen mittels Vollkonsolidierung einbezogen worden, da die Franconofurt AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften hat. Die Tochterunternehmen werden ab dem Erwerbszeitpunkt vollkonsolidiert. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, an dem der Konzern die Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens erlangt.

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

.....

Neben dem Mutterunternehmen wurden in den Konzernabschluss des Franconofurt-Konzerns alle Tochterunternehmen seit deren Erwerbszeitpunkt mittels Vollkonsolidierung einbezogen.



B Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Franconofurt-Gruppe umfasst folgende Gesellschaften:

in EUR		
FRANCONO RHEIN-MAIN AG, FRANKFURT AM MAIN		
vormals:	FRIMAG Real Estate Investment Trust AG, Frankfurt am Main FRIMAG Real Estate Investment Trust GmbH, Frankfurt am Main FRIMAG Vierte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	
Tochtergesellschaften:	Francono Rhein-Main 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH , Frankfurt am Main	neu ab Q4 / 2006
vormals:	Go Mainsee 469. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH Francono Rhein-Main 2. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH , Frankfurt am Main	neu ab Q4 / 2006
vormals:	Go Mainsee 468. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH Francono Rhein-Main 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH , Frankfurt am Main	neu ab Q4 / 2006
vormals:	Go Mainsee 467. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH Francono Rhein-Main 4. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH , Frankfurt am Main	neu ab Q4 / 2006
vormals:	Go Mainsee 466. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	
FRANCONO RESIDENCE AG, FRANKFURT AM MAIN		
vormals:	Rhein Main Residence GmbH, Frankfurt am Main FRIMAG Zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	
FRANCONOWEST AG, DÜSSELDORF		
vormals:	FranconolInvest AG, Frankfurt am Main FRIMAG Erste Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	
GLOBALLIVING GMBH, FRANKFURT AM MAIN		
vormals:	Mainliving GmbH, Frankfurt am Main FRIMAG Mainliving GmbH, Frankfurt am Main FRIMAG Dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	
Tochtergesellschaften:	MainLiving GmbH, Frankfurt am Main RheinLiving GmbH, Frankfurt am Main	neu ab Q4 / 2006 neu ab Q4 / 2006
GLOBALCONSTRUCT AG, FRANKFURT AM MAIN		
vormals:	MainConstruct AG, Frankfurt am Main FRIMAG Projekt Management AG, Frankfurt am Main FRIMAG Projekt Management GmbH, Frankfurt am Main FRIMAG Fünfte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main	
Tochtergesellschaften:	MainConstruct AG, Frankfurt am Main RheinConstruct AG, Frankfurt am Main	neu ab Q4 / 2006 neu ab Q4 / 2006
GLOBALPROPERTY GMBH, FRANKFURT AM MAIN		
vormals:	MainProperty GmbH, Frankfurt am Main Connos GmbH, Frankfurt am Main FRIMAG Property Management GmbH, Frankfurt am Main	
Tochtergesellschaften:	MainProperty GmbH, Frankfurt am Main RheinProperty GmbH, Frankfurt am Main	neu ab Q4 / 2006 neu ab Q4 / 2006
GLOBAL COMMUNICATION GMBH, FRANKFURT AM MAIN		
GLOBALACQUISITON GMBH, FRANKFURT AM MAIN		
vormals:	MainAcquisition GmbH, Frankfurt am Main	
Tochtergesellschaften:	MainAcquisition GmbH, Frankfurt am Main RheinAcquisition GmbH, Frankfurt am Main	neu ab Q4 / 2006 neu ab Q4 / 2006

Gezeichnetes Kapital	Anteil	Beteiligung	Jahresergebnis	Eigenkapital 31.12.2006
28.000.000	63,49%	17.810.400	-292.393	42.414.887
25.000	100%			
25.000	100%			
25.000	100%			
25.000	100%			
3.000.000	100%	3.000.000	132.782	3.140.866
3.000.000	100%	3.000.000	-87.944	2.912.056
25.000	50%	12.500	70.386	96.909
25.000	100%			
25.000	100%			
50.000	50%	25.000	145.828	196.990
50.000	100%			
50.000	100%			
90.000	50%	45.000	1.071	30.979
25.000	100%			
25.000	100%			
25.000	100%	25.000	-5.060	19.940
25.000	50%	12.500	190.176	215.176
25.000	100%			
25.000	100%			
		23.930.400		

Die Gesellschaften wurden im Konzernabschluss vollkonsolidiert und das anteilige Ergebnis der Fremdgesellschafter entsprechend unter Minderheitenanteile in der Konzernbilanz ausgewiesen. Bei Tochterunternehmen, bei denen die Gesellschaft nicht über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, handelt es sich um im Interesse der Franconofurt AG gegründete Gesellschaften, die fast ausschließlich Dienstleistungen im Zusammenhang mit den Immobilien des Konzerns erbringen. Da die wirtschaftlichen Chancen und Risiken dieser Gesellschaften damit sehr eng mit denen des Konzerns verbunden sind, erfolgt eine Vollkonsolidierung dieser Gesellschaften im Sinne von SIC 12.

In den außerordentlichen Hauptversammlungen der Francono Rhein-Main AG am 9. und 28. Juni 2006 wurde beschlossen, das Grundkapital gegen Bareinlage um 7.000.000,00 EUR zu erhöhen. Die Franconofurt AG hat hierbei auf ihr Bezugsrecht verzichtet. Die Kapitalerhöhung wurde am 3. Juli 2006 in das Handelsregister eingetragen. Der Vorstand der Francono Rhein-Main AG beschloss daraufhin am 14. September 2006 mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Ausgabe von 7.000.000 Aktien zum Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Aktie. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Commerzbank AG, Frankfurt am Main, zugelassen. Die neuen Aktien wurden von der Commerzbank AG gezeichnet und übernommen und im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren zu 3,10 EUR je Aktie platziert. Der Mehrerlös für die neuen Aktien wurde an die Gesellschaft abgeführt. Am 15. September 2006 erfolgte die Erstnotierung der Aktien der Francono Rhein-Main AG in den Freiverkehr (Open Market) sowie in den Teilbereich des Open Markets mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard). Am 8. November 2006 wurde die Zulassung des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft zum Regelmärkten Markt sowie zum Teilbereich des Regelmärkten Marktes mit weiteren Zulassungspflichtigen (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Der Zulassungsbeschluss erfolgte am 16. November 2006. Mit Notierungsaufnahme am 17. November 2006 ist die Aktie der Francono Rhein-Main AG im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Aktien der Francono Rhein-Main AG tragen die Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) A0J2LC und die International Identification Number (ISIN) DE000A0J2LC4. Das Börsenkürzel lautet F7R.

Die Franconofurt AG hat bis zum 31.12.2006 3.224.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG veräußert.

4. ERLÄUTERUNGEN DER BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

A Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt. Die Erfassung von Umsatzerlösen erfolgt zum Zeitpunkt der Leistungserbringung bzw. des Übergangs von Nutzen und Lasten. Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung ergebniswirksam erfasst. Zinsen werden periodengerecht als Aufwand bzw. Ertrag erfasst. Zinsaufwendungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung und Herstellung bestimmter Vermögenswerte entstanden sind, werden nicht aktiviert.

Die Mieterlöse werden in Höhe der Sollmieten, vermindert um Erlösschmälerungen, monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. Die in den Mieten kalkulierten Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden in der Höhe als Umsatzerlöse erfasst, in der im Geschäftsjahr umlagefähige Betriebskosten angefallen sind. Ein eventuell verbleibender Differenzbetrag wird entweder als Forderung aus Vermietung oder Verbindlichkeit aus Vermietung ausgewiesen.

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

B Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert

Unternehmenszusammenschlüsse werden unter Anwendung der Erwerbsmethode bilanziert. Dies beinhaltet die Erfassung von identifizierbaren Vermögenswerten (einschließlich der zuvor nicht erfassten immateriellen Vermögenswerte) und Schulden (einschließlich der Eventualschulden, jedoch unbeachtlich künftiger Restrukturierung) des erworbenen Geschäftsbetriebs zum beizulegenden Zeitwert.

Geschäfts- oder Firmenwerte aus einem Unternehmenszusammenschluss werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses über den Anteil des Erwerbers an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des erworbenen Unternehmens bemessen. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zweck des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die von den Synergieeffekten aus dem Unternehmenszusammenschluss profitieren. Dies gilt unabhängig davon, ob andere Vermögenswerte oder Schulden des Erwerbers diesen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit oder eine Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, der der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird,

- stellt die niedrigste Ebene innerhalb des Unternehmens dar, auf der der Geschäfts- oder Firmenwert für die interne Unternehmenssteuerung überwacht wird und
- ist nicht größer als ein Segment, das auf dem primären oder sekundären Berichtsformat des Konzerns basiert, wie es nach IAS 14 „Segmentberichterstattung“ festgelegt ist.

Als zahlungsmittelgenerierende Einheit wurden von der Franconofurt AG die rechtlichen Einheiten definiert, das heißt, dass jedem erworbenen Tochterunternehmen der im Rahmen seines Erwerbs entstandene Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde.

In den Fällen, in denen der Geschäfts- oder Firmenwert einen Teil der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten) darstellt und ein Teil des Geschäftsbereichs dieser Einheit veräußert wird, wird der dem veräußerten Geschäftsbereich zuzurechnende Geschäfts- oder Firmenwert als Bestandteil des Buchwerts des Geschäftsbereichs bei der Ermittlung des Ergebnisses aus der Veräußerung des Geschäftsbereichs berücksichtigt. Der Wert des veräußerten Anteils des Geschäfts- oder Firmenwerts wird auf der Grundlage der relativen Werte des veräußerten Geschäftsbereichs und dem Teil der zurückbehaltenen zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt.

Beim Verkauf eines Tochterunternehmens wird die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Nettovermögen dieses Tochterunternehmens und des nicht amortisierten Geschäfts- oder Firmenwerts erfolgswirksam erfasst. Bei Veräußerung von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen wird der Veräußerungsgewinn nach der partial entity method ermittelt, das heißt, dass dem Veräußerungserlös das anteilige Nettovermögen des betreffenden Tochterunternehmens im Veräußerungszeitpunkt gegenübergestellt wird.

C Immaterielle Vermögenswerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

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

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen überprüft, sofern ein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode werden im Fall von immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Die erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode und der Nutzungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswertes im Unternehmen entspricht. Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden linear über eine Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren abgeschrieben.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbestimmter Nutzungsdauer wird mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Überprüfung auf Werthaltigkeit durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Die Nutzungsdauer eines immateriellen Vermögenswerts mit unbestimmter Nutzungsdauer wird einmal jährlich dahingehend überprüft, ob die Einschätzung

.....

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Es ist zwischen immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter und unbestimmter Nutzungsdauer zu unterscheiden.

.....

Begrenzte Nutzungsdauer:
Immaterielle Vermögenswerte werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben, auf mögliche Wertminderungen überprüft.

.....

Unbestimmte Nutzungsdauer:
Mindestens einmal jährlich wird für den einzelnen Vermögenswert oder auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Überprüfung auf Werthaltigkeit durchgeführt.

einer unbestimmten Nutzungsdauer weiterhin gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung von einer unbestimmten Nutzungsdauer zur begrenzten Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Ausgebucht wird eine Sachanlage bei Abgang oder wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr zu erwarten ist.

D Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – mit Ausnahme der laufenden Instandhaltung – abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen angesetzt. Diese Kosten umfassen die Kosten für den Ersatz eines Teils eines solchen Gegenstands zum Zeitpunkt des Anfalls der Kosten, wenn die Ansatzkriterien erfüllt sind. Die Abschreibungen erfolgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren. Andere Arten von Sachanlagen hält der Konzern derzeit nicht im Bestand.

Eine Sachanlage wird entweder bei Abgang ausgebucht oder dann, wenn aus der weiteren Nutzung oder Veräußerung des Vermögenswertes kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Die aus dem Abgang des Vermögenswertes resultierenden Gewinne oder Verluste werden als Differenz aus Nettoveräußerungserlösen und Buchwert des Vermögenswertes ermittelt und in der Periode, in der der Vermögenswert ausgebucht wird, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Restwerte, Nutzungsdauern und Abschreibungsmethoden werden am Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet.

E Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

Die Francono Rhein-Main AG hat den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt, für die Berichtsperiode ein unabhängiges Marktwertgutachten zu erstellen. Die von Jones Lang LaSalle durchgeführte Bewertung wurde auf der Grundlage des Marktwertes, definiert durch die „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS), durchgeführt. Danach entspricht der Marktwert dem geschätzten Betrag, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und

einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei jede der Parteien unabhängig, wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.

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

F Steuern

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

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

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

G Vorräte

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

.....
Vermögenswerte, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden, sind unter den Vorräten ausgewiesen.

H Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

I Zahlungsmittel

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

J Fremdkapitalkosten

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

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen wurden latente Steuerforderungen bzw. -schulden erfasst.

K Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

L Abgegrenzte Schulden

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

M Schulden

Verzinsliche Schulden werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Schulden anschließend unter Verwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

N Derivative Finanzinstrumente

Die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG verwendet derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps), um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Vertrag abgeschlossen wird, zunächst mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt und nachfolgend mit ihren beizulegenden Zeitwerten neu bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als Schulden, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist.

Derivative Finanzinstrumente sind zum beizulegenden Zeitwert auf Basis von veröffentlichten Marktpreisen bewertet. Sofern kein an einem aktiven Markt notierter Preis existiert, wird auf geeignete Bewertungsmethoden zurückgegriffen. Geeignete Bewertungsmodelle umfassen alle Faktoren, die sachverständige, unabhängige Marktteilnehmer bei der Preisbildung berücksichtigen würden und stellen anerkannte, gängige ökonomische Modelle dar.

Bei derivativen Finanzinstrumenten, die nicht die Kriterien für eine Bilanzierung von Sicherungsgeschäften erfüllen, werden Gewinne und Verluste aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts sofort erfolgswirksam erfasst.

Zu Beginn einer Sicherungsbeziehung legt der Konzern sowohl die Sicherungsbeziehung, die der Konzern als Sicherungsgeschäft bilanzieren möchte, als auch Risikomanagementzielsetzung und -strategien im Hinblick auf die Absicherung formal fest und dokumentiert diese. Diese Dokumentation enthält die Festlegung des Sicherungsinstruments, des Grundgeschäfts oder der abgesicherten Transaktion und die Art des abzusichernden Risikos sowie eine Beschreibung, wie das Unternehmen die Wirksamkeit des Sicherungsinstruments bei der Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows des gesicherten Grundgeschäfts ermitteln wird. Derartige Sicherungsbeziehungen werden hinsichtlich der Erreichung einer Kompensation der Risiken aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows als in hohem Maße wirksam eingeschätzt. Sie werden fortlaufend dahingehend beurteilt, ob sie tatsächlich während der gesamten Berichtsperiode, für die die Sicherungsbeziehung designiert wurde, hochwirksam waren.

Sicherungsgeschäfte, die die strengen Kriterien für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen erfüllen, werden wie folgt bilanziert:

→ Absicherung von Cashflows

Sicherungsgeschäfte werden als Absicherung der Cashflows klassifiziert, wenn es sich um eine Absicherung des Risikos von Schwankungen der Cashflows handelt, das einem mit einem erfassten Vermögenswert, einer erfassten Schuld oder einer vorhergesehenen Transaktion verbundenen Risiko zugeordnet werden kann und Auswirkungen auf das Periodenergebnis haben könnte. Der effektive Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird direkt im Eigenkapital erfasst, während der ineffektive Teil erfolgswirksam erfasst wird.

.....

Wenn der beizulegende Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten positiv ist, werden sie als Vermögenswerte angesetzt. Sollte ihr beizulegender Zeitwert negativ sein, werden sie als Schulden angesetzt.

.....

Um sich gegen Zinsrisiken abzusichern, verwendet die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG derivative Finanzinstrumente.

Die im Eigenkapital erfassten Beträge werden in der Periode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in der die abgesicherte Transaktion das Periodenergebnis beeinflusst, z.B. in der abgesicherte Finanzerträge oder -aufwendungen erfasst werden oder in der ein vorhergesehener Verkauf oder Kauf durchgeführt wird. Handelt es sich bei dem abgesicherten Grundgeschäft um die Anschaffungskosten eines nicht-finanziellen Vermögenswerts oder einer nicht-finanziellen Schuld, so werden die im Eigenkapital erfassten Beträge dem ursprünglich erfassten Buchwert des nicht-finanziellen Vermögenswerts oder der nicht-finanziellen Schuld hinzugerechnet.

Wird mit dem Eintritt der vorhergesehenen Transaktion nicht länger gerechnet, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Beträge im Periodenergebnis erfasst. Wenn das Sicherungsinstrument ausläuft oder veräußert, beendet oder ohne Ersatz oder ein Überrollen eines Sicherungsinstruments in ein anderes Sicherungsinstrument ausgeübt wird oder wenn der Konzern die Designation eines Sicherungsinstruments zurückzieht, verbleiben die zuvor ausgewiesenen Beträge solange als gesonderter Posten im Eigenkapital, bis die vorhergesehene Transaktion eingetreten ist. Wird mit dem Eintritt der erwarteten Transaktion nicht mehr gerechnet, so wird der Betrag ergebniswirksam erfasst.

5. ERMESSENENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGEN

Das Geschäftsmodell führt zu zahlreichen Ermessensentscheidungen in der Bilanzposition „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ und bei der Abgrenzung des Konsolidierungskreises.

Im Rahmen der Abschlussarbeiten hat die Unternehmensleitung die Angabe von Ermessensentscheidungen und Schätzungen vorzunehmen. Aufgrund des Geschäftsmodells ergaben sich wesentliche Ermessensspielräume nur in der Bilanzposition „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ sowie bei der Abgrenzung des Konsolidierungskreises.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden gemäß IAS 40.33 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ergeben sich Ermessensspielräume im Rahmen der Schätzung wesentlicher Ausgangsgrößen (wie Diskontierungszinssatz, Marktmieten und Leerstandsquoten) für die Wertermittlung.

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bezüglich der erwarteten künftigen Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses vorliegenden Umstände ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zugrunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende und außerhalb des Einflussbereichs des Managements liegende Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die sich tatsächlich einstellenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen. Wenn die tatsächliche Entwicklung von der erwarteten abweicht, werden die Prämissen und, soweit erforderlich, die Buchwerte der betreffenden Vermögenswerte und Schulden entsprechend angepasst.

Bei Tochterunternehmen, bei denen die Gesellschaft nicht über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt, handelt es sich um im Interesse der Franconofurt AG gegründete Gesellschaften, die fast ausschließlich Dienstleistungen im Zusammenhang mit den Immobilien des Konzerns erbringen. Da die wirtschaftlichen Chancen und Risiken dieser Gesellschaften damit sehr eng mit denen des Konzerns verbunden sind, erfolgt eine Vollkonsolidierung dieser Gesellschaften im Sinne von SIC 12.

6. ANPASSUNG DER VORJAHRESVERGLEICHSAHLEN

Aufgrund des Börsengangs der Francono Rhein-Main AG wurden die Abschlüsse der Jahre 2003 bis 2005 geprüft. Im Zusammenhang hiermit wurden von der Unternehmensleitung Anpassungen vorgenommen. Diese Änderungen sind insgesamt unwesentlich für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

7. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Mit Aufnahme des Bereiches „Immobilienbestandshaltung“ durch die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG erstattet die Franconofurt-Gruppe gemäß den Vorschriften des IAS 14 zum 31.12.2006 eine Segmentberichterstattung. Unter Anwendung des IAS 14 unterscheidet die Franconofurt-Gruppe fünf Segmente:

- **Aufteilergeschäft:** dieses umfasst den Verkauf von Vorratsimmobilien vornehmlich durch die eigene Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG und der Tochtergesellschaft FranconoResidence AG.
- **Immobilienbestandshaltung:** Dieses umfasst die Vermietung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien durch die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG und FranconoWest AG.
- **Immobilienprojektierung:** Dieses umfasst die gesamte Palette der Projektentwicklung von Neubau, Renovierung und Erweiterung vornehmlich durch die Tochtergesellschaft GlobalConstruct AG und durch deren Tochtergesellschaften.
- **Services:** Dieses umfasst den Hausverwaltungsservice der Tochtergesellschaft GlobalProperty GmbH und durch deren Tochtergesellschaften, den Immobilienverkauf durch die Tochtergesellschaft GlobalLiving GmbH und durch deren Tochtergesellschaften und die Immobilienakquisition durch die Tochtergesellschaft GlobalAcquisition GmbH und durch deren Tochtergesellschaften.
- **Beteiligungsgeschäft:** Dieses umfasst den Erwerb und das Halten von Beteiligungen inklusive deren Verkauf über Börsengänge oder anderweitige Anteilsverkäufe.

In der Segmentberichterstattung werden keine Vorjahresvergleichszahlen angegeben, da in den Segmenten „Immobilienbestandshaltung“ und „Beteiligungsgeschäft“ im Jahr 2005 keine Transaktionen vorgenommen wurden und die Segmente „Immobilienprojektierung“ sowie „Services“ unwesentlich sind.

Die Dienstleistungen der Franconofurt-Gruppe wurden im Geschäftsjahr 2006 vornehmlich im Raum Rhein-Main erbracht, daher existieren keine geographischen / regionalen Segmentierungen zum Bilanzstichtag. Die im 3. Quartal 2006 gestarteten Aktivitäten der FranconoWest AG sind für den Berichtszeitraum noch unwesentlich.

.....

Die Franconofurt-Gruppe erstattet zum 31.12.2006 eine Segmentberichterstattung gemäß den Vorschriften des IAS 14.



SEGMENTBERICHTERSTATTUNG			
zum 31.12.2006 (01.01.2006 bis 31.12.2006) in EUR	Aufteiler- geschäft	Immobilienbe- standshaltung	Immobilien- projektierung
Mieteinnahmen	1.219.835	1.350.953	0
Erlöse aus dem Verkauf zur Veräußerung gehaltener Immobilien	12.646.000	0	0
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien	0	7.253.000	0
Erlöse aus Dienstleistungen und sonstige betriebliche Erträge	51.345	5.657	999.227
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	80.795	21.006	1.991.834
Gesamterträge vor Neubewertung	13.997.975	8.630.615	2.991.061
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		3.882.058	
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		-1.251.541	
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immo- bilien zum beizulegenden Zeitwert		2.630.517	
Gesamterträge nach Neubewertung	13.997.975	11.261.133	2.991.061
Segmentergebnis	1.564.474	4.112.149	242.510
Finanzergebnis			
Ergebnis vor Steuern			
Steuern			
Jahresüberschuss vor Minderheiten			

Im Dezember veräußerte die Franconofurt AG 2.575.000 Aktien an der Francono Rhein-Main AG und erzielte hieraus einen Ertrag in Höhe von 6.679.000 EUR. Im Konzernabschluss wurde der Veräußerungsgewinn nach der partial entity method ermittelt und beträgt 5.419.000 EUR. Der Differenzbetrag von 1.260.000 EUR mindert den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertrag und wurde den Minderheitenanteilen zugerechnet.

Services	Beteiligungsgeschäft	Summe	Konsolidierung	Gesamt
232.628	0	2.803.416	0	2.803.416
0	0	12.646.000	0	12.646.000
0	0	7.253.000	0	7.253.000
417.307	6.679.335	8.152.870	-1.260.000	6.892.870
942.317	0	3.035.951	-3.035.951	0
1.592.252	6.679.335	33.891.237	-4.295.951	29.595.286
		3.882.058	0	3.882.058
		-1.251.541	0	-1.251.541
		2.630.517	0	2.630.517
1.592.252	6.679.335	36.521.755	-4.295.951	32.225.804
449.631	5.375.175	0	-1.600.809	10.143.130
				-785.031
				9.358.099
				-1.868.434
				7.489.665

in EUR	Aufteiler- geschäft	Immobilienbe- standshaltung	Immobilien- projektierung				
VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN							
Segmentvermögen	45.640.860	58.825.592	536.698				
Nicht zuordenbare Vermögenswerte							
Bilanzsumme							
SONSTIGE SEGMENTINFORMATIONEN							
Investitionen ins Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögenswerte	76.658	48.703	13.724				
Sachanlagen	200.069	92.166	20.733				
Immobilien	0	47.322.063	0				
Immobilien (Anzahlungen)	0	2.855.391	0				
Finanzanlagen	0	0	0				
	276.726	50.318.323	34.457				
Abschreibungen							
Immaterielle Vermögenswerte	48	615	1.824				
Sachanlagen	35.075	2.731	12.020				
	35.123	3.346	13.844				
SONSTIGE WESENTLICHE ZAHLUNGSUNWIRKSAME SEGMENT-AUFWENDUNGEN / ERTRÄGE							
Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		2.630.517					
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.569.535					

	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsolidierung	Gesamt
	992.145	23.930.400	129.925.694	-26.230.075	103.695.620
					634.849
					104.330.469
	466.957	0	38.098.027	-2.093.127	36.004.900
					1.114.890
					67.210.679
					104.330.469
	7.531	0	146.616	0	146.616
	142.645	0	455.613	0	455.613
	0	0	47.322.063	0	47.322.063
	0	0	2.855.391	0	2.855.391
	0	26.937.400	26.937.400	-26.937.400	0
	150.176	26.937.400	77.717.083	-26.937.400	50.779.683
	979	0	3.466	0	3.466
	28.448	0	78.274	0	78.274
	29.427	0	81.740	0	81.740

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

I. UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE

Am 20. Dezember 2006 erwarb die Francono Rhein-Main AG jeweils 100 % der Anteile an den im Abschnitt „Konsolidierungskreis“ aufgeführten vier Unternehmen. Es handelte sich hierbei um Vorratsgesellschaften, deren Reinvermögen von 25.000 EUR jeweils ausschließlich aus Zahlungsmitteln bestand. Die Anschaffungskosten dieser Unternehmenszusammenschlüsse beliefen sich auf jeweils 27.500 EUR. Diese Kaufpreise wurden von der Francono Rhein-Main AG in Zahlungsmitteln beglichen.

Bei den weiteren im Abschnitt „Konsolidierungskreis“ aufgeführten Tochterunternehmen, die erstmals konsolidiert wurden, handelt es sich jeweils um Bargründungen der Franconofurt AG bzw. ihrer Tochterunternehmen.

II. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

→ 01 Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich aus dem Erwerb von Software und aus der Bilanzierung eines Geschäfts- oder Firmenwertes (Goodwill) zusammen. Der Goodwill erhöhte sich um 10.000,00 EUR auf 44.400,00 EUR (Vorjahr 34.400,00 EUR) und resultiert aus dem Anteilserwerb der vier Vermögensverwaltungsgesellschaften der Francono Rhein-Main AG. Der Betrag von 34.400,00 EUR resultiert aus dem Anteilskauf der Francono Rhein-Main AG (vormals FRIMAG Real Estate Investment Trust AG, vormals FRIMAG Real Estate Investment Trust GmbH, vormals FRIMAG Vierte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH). Gemäß IFRS 3.55 erfolgte keine Abschreibung auf den Geschäfts- oder Firmenwert. Die Gesamtsumme der immateriellen Vermögenswerte beläuft sich auf 177.848,73 EUR (Bilanzstichtag 31.12.2005 37.165,00 EUR). Die Entwicklung der Position im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

in EUR	Anschaffungskosten	Abschreibung	Nettobuchwert
Stand 01.01.2005	41.836,62	5.751,62	36.085,00
Zugänge	1.937,50	857,50	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 31.12.2005	43.774,12	6.609,12	37.165,00
Zugänge	146.615,66	3.465,93	
Abgänge	2.466,00	0,00	
Stand 31.12.2006	187.923,78	10.075,05	177.848,73

→ 02 **Sachanlagevermögen**

In der Position Sachanlagevermögen in Höhe von 393.656,27 EUR (Bilanzstichtag 31.12.2005 48.788,00 EUR) wurden Betriebs- und Geschäftsausstattungen bilanziert. Die Entwicklung des Sachanlagevermögens im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

in EUR	Anschaffungs- kosten	Abschreibung	Nettobuchwert
Stand 01.01.2005	178.194,35	121.706,35	56.488,00
Zugänge	21.752,72	29.452,72	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 31.12.2005	199.947,07	151.159,07	48.788,00
Zugänge	455.612,84	78.273,67	
Abgänge	52.215,94	19.745,04	
Stand 31.12.2006	603.343,97	209.687,70	393.656,27

→ 03 **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

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

in EUR	Anschaffungs- kosten	Wertveränderung	Beizulegender Zeitwert
Stand 01.01.2006	0,00	0,00	0,00
Zugänge	47.159.316,49	2.630.517,36	
Abgänge	5.625.269,11	58.195,31	
Stand 31.12.2006	41.534.047,38	2.572.322,05	44.106.369,43

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

Das von Jones Lang LaSalle erstellte Gutachten bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Francono Rhein-Main AG mit einem Bruttokapitalwert von 46.427.757 EUR abzüglich 5% Erwerbsnebenkosten. Somit ergibt sich ein Nettokapitalwert von 44.106.369,43 EUR. Demzufolge beträgt das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert 2.630.517,36 EUR.

Die Bewertung erfolgte anhand der RICS Appraisal and Valuation Standards, Red Book, 2003 of RICS. Die folgenden wesentlichen Bewertungsannahmen wurden zugrunde gelegt:

- **Mieten:** Die aktuelle Nettokaltmiete (leerstandsbereinigt) beträgt 7,93 EUR pro m². Die eingeschätzte Marktmiete (netto, kalt) im vollständig vermieteten Zustand beträgt 8,15 EUR pro m².
- **Mieterhöhung:** §§ 556-561 BGB,
- **Nicht umlegbare Betriebskosten:** Betriebskostenverordnung 2003,
- **Verwaltungs- und Instandhaltungskosten:** II. Berechnungsverordnung 2001,
- **Leerstand:** Die Leerstandsrate wurde auf Grundlage des gegenwärtigen Leerstandes und Befragungen von lokalen Experten sowie des momentanen Gebäudezustandes angesetzt. Es wurden außerdem Maßnahmen berücksichtigt, die zu einer Reduzierung des Leerstandes führen können.
- **Diskontierungszinssatz:** objektspezifischer Zinssatz innerhalb einer Spanne von 5,35% bis 8,84%. Für 90% der Objekte bewegen sich die Diskontierungszinssätze innerhalb einer Spanne von 6,55% bis 8,35%. Im Mittel beträgt der Diskontierungszinssatz 7,33% (gewichtet) bzw. 7,40% (ungewichtet).

Nachfolgende Objekte befanden sich am 31.12.2006 im Bestand.
(Siehe Tabelle rechte Seite)

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum Mieterlöse in Höhe von 1.350.953,20 EUR erzielt. Dem stehen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von 449.116,66 EUR gegenüber.

Bis zum Bilanzstichtag wurden darüber hinaus Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von 18,7 Mio. EUR notariell beurkundet, für die bis zum Bilanzstichtag noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt war.

Objektbezeichnung	Kaufdatum	Übergabe	Baujahr	Fläche in m ²	Wohn-einheiten
Frankfurter Str. 6, Kelsterbach	17.03.2006	05 / 06	1961	720	8
Alte Gasse 37, Frankfurt	08.03.2006	05 / 06	1908	516	11
Frankfurter Str. 133, Dreieich	21.03.2006	05 / 06	1992	1.213	25
Glauburgstr. 73, Frankfurt	06.04.2006	06 / 06	1889	607	10
Bieberer Str. 87+89, Offenbach	06.06.2006	06 / 06	1920	1.234	18
Bieberer Str. 86, Offenbach	01.06.2006	06 / 06	1908	980	17
Kaiserstr. 42, Offenbach	26.05.2006	06 / 06	1965	2.982	38
Kaiser-Wilhelm-Ring 2, Mainz	22.05.2006	06 / 06	1973	1.144	38
Marienstr. 20, Offenbach	01.06.2006	07 / 06	1900	903	11
Adolfsallee 17, Wiesbaden	23.06.2006	08 / 06	1900	983	22
Groß-Hasenbach-Str. 26+28, Offenbach	11.07.2006	08 / 06	1914	891	19
Buchrainweg 6, Offenbach	26.06.2006	08 / 06	1902	592	10
Karlsbader Str. 26+28, Rüsselsheim	14.07.2006	08 / 06	1974	1.319	22
Wallastr. 80, Mainz	20.04.2006	08 / 06	1985	1.189	37
Mühlheimer Str. 6, Frankfurt	19.05.2006	09 / 06	1972	977	16
Querstr. 8, Offenbach	07.07.2006	09 / 06	1904-12	1.649	30
Paul-Hessemer-Str. 44, Rüsselsheim	07.07.2006	09 / 06	1979	581	17
Hügelstr. 26, Darmstadt	16.08.2006	09 / 06	1958	734	11
Freiligrathstr. 1+3, Pfungstadt	16.08.2006	09 / 06	ca. 1930	677	15
Alt Griesheim 47+47a, Frankfurt	23.08.2006	09 / 06	1995	640	12
Wasgaustraße 8, Frankfurt	22.08.2006	09 / 06	1910	687	11
Schiersteiner Str. 2, Wiesbaden	30.08.2006	10 / 06	1962	1.588	25
Am Brater 9, Schwalbach	08.09.2006	10 / 06	1970	685	7
Adolf-Kolping-Str. 17, Mainz	14.09.2006	11 / 06	1960	642	7
Hintere Bleiche 51, Mainz	14.09.2006	11 / 06	ca. 1970	227	7
Holzstr. 32, Mainz	14.09.2006	11 / 06	1972	1.681	25
Angelgartenstr. 85, Groß-Zimmern	04.10.2006	10 / 06	1968	869	14
Adalbertstr. 28, Frankfurt	14.09.2006	11 / 06	ca.1950	411	9
Mainzer Str. 60, Wiesbaden	12.09.2006	11 / 06	1900	773	12
Nikolausstr. 38-40, Wiesbaden	27.10.2006	12 / 06	1972	895	19
Kaiserstr. 89, Friedberg	02.11.2006	12 / 06	1850 / 2001	736	7
Hohenstaufenstr. 2, Frankfurt	24.10.2006	12 / 06	1954	821	16
Kolping-Str. 6-8, Zornheim	06.11.2006	12 / 06	1972	1.071	16
Bismarckring 9, Wiesbaden	21.11.2006	12 / 06	ca. 1900	1.718	13
Alt-Sossenheim 63, Frankfurt	21.11.2006	12 / 06	1910 / 1978	1.445	13
Stiftstr. 6+8, Wiesbaden	30.11.2006	12 / 06	1962	595	7
Bieberer Str. 82, Offenbach	28.04.2006	12 / 06	1902	1.032	18

→ 04 **Geleistete Anzahlungen**

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von 2.855.391,48 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) betreffen überwiegend bereits erworbene Immobilien, die künftig unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen werden, für die aber der Übergang von Nutzen und Lasten zum 31.12.2006 noch nicht erfolgte.

→ 05 **Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

Die sonstigen langfristigen Forderungen in Höhe von 228.023,48 EUR (Vorjahr 278.570,96 EUR) resultieren aus Darlehensgewährung an fremde Dritte. Sie werden mit 5 % p.a. verzinst.

III. KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE→ 06 **Vorräte**

In der Position Vorräte in Höhe von 26.697.246,75 EUR (Vorjahr 17.772.821,61 EUR) werden Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt sind. Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Es wurden im Geschäftsjahr – wie bereits im Vorjahr – keine Wertberichtigungen auf Vorräte vorgenommen. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Immobilien-Erwerbs- und Bereitstellungskosten sowie Anschaffungsnebenkosten (z.B. Notargebühren, Renovierungs- und Modernisierungsaufwendungen). Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

Der Posten enthält geleistete Anzahlungen auf Immobilien in Höhe von 233.007,86 EUR (Vorjahr: 818.822,00 EUR), bei denen Nutzen und Lasten am Stichtag noch nicht übergegangen waren.

→ 07 **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen veränderten sich im Berichtsjahr auf 12.951.211,28 EUR (Vorjahr 2.257.479,87 EUR), im Wesentlichen durch den Portfolioverkauf der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG von vier Immobilien über 7.195.000,00 EUR an einen ausländischen Investor. Der Zahlungseingang wurde bis zum 31.01.2007, nicht aber vor 14 Tagen nach Mitteilung des amtierenden Notars über Löschung der Gläubiger, Eigentumsvormerkung und Vorkaufsrechtsverzichtserklärung gemäß Verkaufsvertrag, vereinbart. Bis zum heutigen Tag wurden die Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt.

→ 08 **Steuerforderungen**

Die Steuerforderungen resultieren aus noch nicht veranlagten Steuererklärungen und Steuervorauszahlungen des Jahres 2005 und dem Jahre 2006 in Höhe von 429.763,21 EUR (Vorjahr 20.248,30 EUR).

→ 09 **Sonstige kurzfristige Forderungen**

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von 536.457,05 EUR (Vorjahr 53.319,72 EUR) betreffen im Wesentlichen Ansprüche auf Erstattung eines gezahlten Kaufpreises für eine erworbene Immobilie, für die ein anderer Käufer ein Vorkaufsrecht ausgeübt hat.

→ 10 **Zahlungsmittel**

Die Zahlungsmittel betreffen frei verfügbare Bankguthaben in Höhe von 15.749.415,16 EUR (Vorjahr 1.711.636,03 EUR). Die Guthaben werden mit variablen Zinssätzen für täglich kündbare Guthaben verzinst.

IV. EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

→ 11 **Eigenkapital**

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

1. Gezeichnetes Kapital

Die Muttergesellschaft hatte zum 31.12.2006 ein Grundkapital von 6.600.000,00 EUR (Vorjahr 4.000.000,00 EUR).

Im Geschäftsjahr 2006 traten folgende Änderungen ein:

Aufgrund der von der Hauptversammlung vom 1. Juli 2003 erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals um 400.000,00 EUR am 13. Januar 2006 durchgeführt worden. Die 400.000 neuen Aktien wurden von einem Kreditinstitut gezeichnet und übernommen.

Die Hauptversammlung vom 7. April 2006 hat die Erhöhung des Grundkapitals um 2.200.000,00 EUR beschlossen. Noch am gleichen Tag wurden alle 2.200.000 Aktien von einem Kreditinstitut gezeichnet und übernommen.

Das Grundkapital ist in 6.600.000 Stückaktien eingeteilt.

2. Kapitalrücklage

Die Erlöse aus der Platzierung der neuen Aktien wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, nach Abzug der mit der Ausgabe verbundenen Kosten und unter Eliminierung der Steuerersparnis aufgrund dieser Kosten in die Kapitalrücklage eingestellt. Diese erhöhte sich damit auf 27.488.000 EUR.

3. Cashflow Hedge Rücklage

In dieser Rücklage wird der Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument zur Absicherung des Cashflows erfasst, der als effektive Absicherung ermittelt wird. Zum 31. Dezember 2006 entstand unter Berücksichtigung von latenten Steuern und Minderheitenanteilen ein unrealisierter Verlust von 96.042,98 EUR (Vorjahr 0,00 EUR). Der bis zur formalen Designation der Sicherungsbeziehungen entstandene unrealisierte Verlust in Höhe von 75.000,00 EUR wurde erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

4. Sonstige Rücklagen

In der Berichtsperiode erhöhten sich die sonstigen Rücklagen um den Jahresüberschuss der Berichtsperiode sowie um die Erlöse aus der Platzierung der neuen Aktien des Tochterunternehmens Francono Rhein-Main AG, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, unter Abzug der damit verbundenen Kosten auf 16.906.142,18 EUR (Vorjahr 1.269.084,92 EUR).

In den außerordentlichen Hauptversammlungen der Francono Rhein-Main AG am 9. und 28. Juni 2006 wurde beschlossen, das Grundkapital gegen Bareinlage um 7.000.000,00 EUR zu erhöhen. Die Franconofurt AG hat hierbei auf ihr Bezugsrecht verzichtet. Der Vorstand der Francono Rhein-Main AG beschloss daraufhin am 14. September 2006 mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Ausgabe von 7.000.000 Aktien zum Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Aktie. Die neuen Aktien wurden von der Commerzbank AG gezeichnet und übernommen und im Rahmen einer Privatplatzierung bei institutionellen Investoren zu 3,10 EUR je Aktie platziert. Der Mehrerlös für die neuen Aktien betrug somit 14,7 Mio. EUR. Nach Abzug der mit der Ausgabe verbundenen Kosten in Höhe von 1,0 Mio. EUR nach Berücksichtigung von Steuereffekten ergab sich daher bei der Francono Rhein-Main AG eine Kapitalrücklage in Höhe von 13,7 Mio. EUR. Diese stand zum damaligen Zeitpunkt in Höhe von 75 % (10,3 Mio. EUR) der Muttergesellschaft Franconofurt AG zu. Auf die Minderheitsgesellschafter entfiel dementsprechend das neu ausgegebene Grundkapital sowie ein Anteil von 25 % der durch die Kapitalerhöhung erlösten Kapitalrücklage (insgesamt 10,4 Mio. EUR).

Weiterhin veräußerte die Franconofurt AG im Rahmen der Kapitalerhöhung 649.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG. Da die beiden Transaktionen in unmittelbarem Zusammenhang standen, wurde der auf diese Aktien entfallende Anteil an der aus dem Börsengang erlösten Kapitalrücklage in Höhe von 319.000 EUR ergebnisneutral den Minderheitenanteilen zugerechnet. Diese erhöhten sich damit um 968.000 EUR.

Im Dezember veräußerte die Francono Rhein-Main AG weitere 2.575.000 Aktien an der Francono Rhein-Main AG und erzielte hieraus einen Ertrag in Höhe von 6.679.000 EUR. Im Konzernabschluss wurde der Veräußerungsgewinn nach der partial entity method ermittelt und beträgt 5.419.000 EUR. Der Differenzbetrag in Höhe von 1.260.000 EUR mindert den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertrag und wurde den Minderheitenanteilen zugerechnet. Diese erhöhten sich damit um 3.835.000 EUR, resultierend aus dem gezeichneten Kapital in Höhe von 2.575.000 EUR und der Verminderung des Veräußerungsgewinns in Höhe von 1.260.000 EUR.

Weiterhin wurden Anteile an zwei neu gegründeten Service-Gesellschaften zum Nennbetrag an Minderheitsgesellschafter veräußert. Die Minderheitenanteile erhöhten sich damit um 25.000 EUR.

Darüber hinaus wurden Dividendenzahlungen in Höhe von 748.000 EUR bzw. 0,17 EUR je Aktie an die Anteilseigner der Franconofurt AG geleistet.

5. Minderheitenanteile am Eigenkapital

Der den Minderheiten zustehende Anteil am Eigenkapital stellt sich wie in der Tabelle verzeichnet dar. Auf eine Zurechnung des auf die Minderheiten entfallenden Aufwands bzw. Ertrags aus der Zwischengewinneliminierung wurde aufgrund von Unwesentlichkeit verzichtet.

Zu den wesentlichen Transaktionen des Geschäftsjahres, die Auswirkungen auf die Minderheitenanteile haben, verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den sonstigen Rücklagen.

in EUR	MINDERHEITENANTEILE				
	gezeichnetes Kapital	am gezeichneten Kapital	an den sonstigen Rücklagen	an der Cashflow Hedge Rücklage	Summe Kapital Minderheiten
Gesellschaften					
GlobalLiving GmbH	25.000	12.500	35.597,73	0,00	48.097,73
MainLiving GmbH	25.000		8.763,18	0,00	8.763,18
RheinLiving GmbH	25.000		-710,64	0,00	-710,64
GlobalProperty GmbH	90.000	45.000	-29.510,35	0,00	15.489,65
MainProperty GmbH	25.000		-6.026,62	0,00	-6.026,62
RheinProperty GmbH	25.000	12.500	-556,55	0,00	11.943,45
GlobalConstruct AG	50.000	25.000	73.820,74	0,00	98.820,74
GlobalAcquisition GmbH	25.000	12.500	95.088,13	0,00	107.588,13
MainAcquisition GmbH	25.000		-618,55	0,00	-618,55
RheinAcquisition GmbH	25.000		-771,22	0,00	-771,22
Francono Rhein-Main AG	28.000.000	10.224.000	5.860.979,37	-55.229,63	16.029.749,74
	28.340.000	10.331.500	6.036.055,22	-55.229,63	16.312.325,59

6. Genehmigtes und bedingtes Kapital

Der Vorstand ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 7. April 2006 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 1. April 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 2.200.000,00 EUR gegen Bar- und / oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2006 / I).

Die Hauptversammlung vom 3. Juli 2006 hat die Erhöhung des Grundkapitals um bis zu 3.300.000,00 EUR beschlossen.

→ 12 **Langfristige verzinsliche Schulden**

Die langfristig verzinslichen Schulden reduzierten sich auf 2.613.318,07 EUR (Vorjahr 6.196.205,11 EUR). Sie beinhalten Darlehensverbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien aufgenommen wurden.

Zur Besicherung der Darlehen wurden überwiegend Grundschulden bestellt.

Die Darlehen sind variabel verzinslich. Die derzeitigen Zinssätze und die Fälligkeiten der Darlehen ergeben sich wie folgt:

	Darlehensbetrag in EUR	Zinssatz in %	Fälligkeit				
Frankfurter Volksbank e.V.	270.000,00	4,10	Q3 / 2009				
Degussa Bank	370.000,00	3,70	Q1 / 2008				
Degussa Bank	210.000,00	3,70	Q1 / 2008				
Degussa Bank	499.583,17	3,85	Q4 / 2010				
Degussa Bank	499.583,17	3,85	Q4 / 2010				
Degussa Bank	764.151,73	3,70	Q4 / 2010				
	2.613.318,07						

Der Effektivzinssatz weicht nicht wesentlich von diesen Zinssätzen ab. Die beizulegenden Zeitwerte der Darlehen weichen von den Buchwerten nicht wesentlich ab.

→ 13 **Latente Steuerschulden**

Die am Stichtag bilanzierten latenten Steuern ergeben sich aus den folgenden Sachverhalten:

in EUR	Konzernbilanz 31.12.2006	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 01.01.-31.12.2006				
Kosten der Ausgabe von gezeichnetem Kapital	0	-707.718				
Zwischengewinneliminierung	111.488	63.800				
Verlustvorträge	200.941	200.941				
Zinsswaps	135.872	30.750				
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.085.848	-1.085.848				
Sonstige Effekte	12.538	0				
	-625.009	-1.498.075				
Latente Steueransprüche	205.086					
Latente Steuerschulden	830.095					

Neben den latenten Steuern in Höhe von 1.498.000 EUR bestehen 370.000 EUR laufende Steueraufwendungen. Im Jahr 2006 entstanden in einigen Gesellschaften des Konzerns steuerliche Verluste in Höhe von insgesamt 490.000 EUR. Diese sind unbegrenzt vortragsfähig. Auf sie wurden in voller Höhe aktive latente Steuern gebildet, da entweder bei den betreffenden Gesellschaften in entsprechender Höhe passive latente Steuern auf temporäre Differenzen bestehen oder die Einbringlichkeit in naher Zukunft überwiegend wahrscheinlich ist. Aktive und passive latente Steuern wurden saldiert, soweit sie die gleichen Steuersubjekte betreffen und die gleiche Fristigkeit aufweisen. Dies betraf zum Berichtszeitpunkt lediglich die Francono Rhein-Main AG, für die passive latente Steuern aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (1.086.000 EUR) mit aktiven latenten Steuern aus Zinsswaps (136.000 EUR) und aus Verlustvorträgen (120.000 EUR) verrechnet wurden. Für die übrigen Gesellschaften des Konzerns bestanden ausschließlich aktive latente Steuern.

In Höhe von 813.000 EUR wurden latente Steuern mit dem Eigenkapital verrechnet. Hierbei handelt es sich in Höhe von 708.000 EUR um latente Steuern auf Kosten der Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten im Sinne von IAS 32.37 und in Höhe von 105.000 EUR um latente Steuern auf Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, für die eine effektive Sicherungsbeziehung besteht, und die daher direkt im Eigenkapital erfasst werden.

→ 14 **Abgegrenzte Schulden**

Die abgegrenzten Schulden in Höhe von 1.589.498,48 EUR (Vorjahr 64.040,00 EUR) betreffen vorwiegend Kosten für vertraglich zugesagte Baumaßnahmen an bereits verkauften Wohnungen, variable Vorstandsbezüge sowie Prüfungskosten.

→ 15 **Steuerschulden**

Die Steuerschulden veränderten sich auf 284.795,00 EUR (Vorjahr 324.120,55 EUR) und enthalten die erwarteten tatsächlichen Steuerzahlungen aus dem zu versteuernden Einkommen der aktuellen Berichtsperiode.

→ 16 **Kurzfristige verzinsliche Schulden**

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden von 28.287.631,46 EUR (Vorjahr 4.898.662,13 EUR) haben eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate. Sie enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Darlehensaufnahme für die Finanzierung der Immobilienkäufe. Zur Besicherung der Darlehen wurden überwiegend Grundschulden bestellt.

Die überwiegend variabel vereinbarten Zinssätze bewegen sich zwischen 3,5 % und 6,45 % p.a. Der Effektivzinssatz weicht nicht wesentlich von diesen Zinssätzen ab. Die kurzfristigen verzinslichen Darlehen sind durchschnittlich in 2,5 Monaten fällig.

In der Berichtsperiode stehen für die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG drei kurzfristige Rahmenkreditlinien über 17.143.000 EUR bei der HypoVereinsbank gemäß nachstehender Aufstellung zur Verfügung.

Institut	Hypo-Vereinsbank	Hypo-Vereinsbank	Hypo-Vereinsbank
Kreditvereinbarungen	Paket 1, #367 962 372	Paket 2, #367 968 087	Paket 2, #367 968 087
Eingehung der Verbindlichkeit	02.05.2006	07.12.2006	07.12.2006
Volumen in EUR	9.943.000,00	1.953.000,00	5.247.000,00
Anfangsdatum	29.12.2006	29.12.2006	29.12.2006
Enddatum	30.12.2016	30.12.2016	30.12.2016
Variabler Satz	3 Monats-Euribor	3 Monats-Euribor	3 Monats-Euribor
Margenaufschlag gemäß Bankenrahmenvertrag	0,95 %	0,95 %	0,95 %

Diese kurzfristigen Rahmenkreditlinien werden nach und nach bei Immobilienzukaufen in Anspruch genommen. Wenn die kurzfristigen Rahmenkreditlinien zugesagte Volumen erreichen, werden sie in langfristige Rahmendarlehensverträge mit den in der Tabelle dargestellten Konditionen umgewandelt. Mit Umwandlung der kurzfristigen Kreditlinien in Rahmendarlehensverträge ist die Gesellschaft vertraglich zur Tilgung der einzelnen Darlehen verpflichtet. Die Tilgungssätze bewegen sich in Abhängigkeit von der jeweiligen Immobilie innerhalb einer Bandbreite von 1-2 % jährlich. Es ist geplant, die Rahmenkreditlinien in der ersten Jahreshälfte 2007 voll auszuschöpfen und in langfristige Darlehen umzuwandeln.

Die Rahmenkreditlinien wurden zum Bilanzstichtag mit 9.589.814,86 EUR (kurzfristig verzinsliche Schulden) in Anspruch genommen. Für die bilanzierten Darlehen wurde ein variabler Zinssatz in Höhe des 3-Monats-Euribor zzgl. einer Marge von 0,95-Punkten vereinbart. Zu Angaben zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos verweisen wir auf die Angaben im Abschnitt „Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements“.

Daneben besteht eine weitere Zusage einer Rahmenkreditlinie durch die Eurohypo AG in Höhe von 16,2 Mio. EUR. Die Laufzeit endet 9 Jahre nach dem Auszahlungszeitpunkt. Die Verzinsung hierfür erfolgt variabel auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich einer Marge von 1,10 %. Im Zusammenhang mit dieser Zusage wurde eine Zinssatzwapvereinbarung getroffen. Wir verweisen hierzu auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements“.

Als Sicherheiten dienen die Immobilienobjekte, die im Berichtszeitraum zugegangen sind. Zur Besicherung der Darlehen wurden Grundschulden bestellt.

Die beizulegenden Zeitwerte der Darlehen weichen von den Buchwerten nicht wesentlich ab.

→ 17 **Zinsswaps**

Zum Bilanzstichtag waren bei der Francono Rhein-Main AG vier Zinsswaps abgeschlossen. Diese weisen zum 31.12.2006 einen negativen Marktwert in Höhe von 331.394,26 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) auf. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu „Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements“.

→ 18 **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.628.457,69 EUR (Vorjahr 156.191,96 EUR) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

→ 19 **Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 554.599,45 EUR (Vorjahr 117.855,88 EUR) haben eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

→ 20 **Mieteinnahmen**

Die Mieteinnahmen belaufen sich im Berichtszeitraum auf 2.803.415,56 EUR (Vorjahr 737.406,39 EUR). Während die Mieteinnahmen im Vorjahr ausschließlich aus Vorratsimmobilien erzielt wurden, resultieren die Mieteinnahmen des Berichtszeitraums in Höhe von 1.350.953,20 EUR aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

→ 21 **Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten**

Die Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten belaufen sich auf 1.232.769,49 EUR (Vorjahr 528.943,19 EUR) und sind Aufwendungen zur Bewirtschaftung der Objekte sowie Reparaturaufwendungen. Die Position Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten beinhaltet auch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 103.000 EUR.

→ 22 **Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien**

Die Erlöse belaufen sich im Berichtszeitraum auf 12.646.000,00 EUR (Vorjahr 6.278.660,00 EUR). Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 44 Immobilienobjekte veräußert.

→ 23 **Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien**

Der Buchwert des Verkaufs von Immobilien beläuft sich auf 8.614.817,94 EUR (Vorjahr 3.756.539,63 EUR).

→ 24 **Verwaltungsaufwendungen**

Die Verwaltungsaufwendungen der Franconofurt-Gruppe belaufen sich auf 2.551.874,41 EUR (Vorjahr 670.988,26 EUR). Hierin sind die Kosten für den administrativen Bereich der Gruppe berücksichtigt.

→ 25 **Vertriebsaufwendungen**

In der Berichtsperiode sind Vertriebsaufwendungen in Höhe von 514.817,76 EUR (Vorjahr 315.469,52 EUR) angefallen.

→ 26 **Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 6.892.870,68 EUR (Vorjahr 1.320.035,61 EUR) resultieren in Höhe von 5.419.335,40 EUR aus dem Verkauf von Anteilen an der vollkonsolidierten Francono Rhein-Main AG. Der Veräußerungsgewinn wurde unter Anwendung der partial entity method ermittelt. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Ausführungen im Abschnitt „Eigenkapital“.

Weiterhin sind für Tätigkeiten der GlobalConstruct AG Erträge in Höhe von 1.154.060,90 EUR in die sonstigen betrieblichen Erträge eingeflossen. Diese ist im Segment Immobilienprojektierung als Generalunternehmer tätig und erwirtschaftet in dieser Funktion die hier ausgewiesenen Erlöse.

→ 27 **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen auf 3.484.928,02 EUR (Vorjahr 1.200.924,32 EUR).

→ 28 **Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert**

In der Berichtsperiode wurden unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 3.882.058,37 EUR erfolgswirksam erfasst. Diese Gewinne ergaben sich hauptsächlich deshalb, weil es dem Konzern gelang, seinen Immobilienbestand zu günstigen Konditionen zu erwerben. Gegenläufig wurden unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von 1.251.541,01 EUR erfolgswirksam erfasst. Hintergrund hierfür ist, dass die Bewertung des Immobilienbestandes aufgrund standardisierter gutachterlicher Berechnungen erfolgt. In diese Berechnungen dürfen jedoch Erwartungen über künftige ändernde Faktoren wie etwa Leerstandsquote aufgrund des Stichtagsprinzips nicht einfließen.

→ 29 **Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

In der Berichtsperiode wurden aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Erlöse in Höhe von 7.253.000,00 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) realisiert. Hier-von resultieren 7.195.000 EUR aus der Veräußerung des nachstehenden Portfolios an einen ausländischen Investor.

Objektbezeichnung	Baujahr	Fläche in m ²	Wohneinheiten
Starkenburgring 71, Offenbach	1972	2.722	36
Ludwigstr. 68, Offenbach	1955	1.160	18
Gustav-Adolf-Str. 48, Offenbach	1900	666	15
Friedrichstr.14, Offenbach	1920	677	15

→ 30 **Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

In der Berichtsperiode wurde ein Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1.569.535,58 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) erzielt.

→ 31 **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern**

Das Ergebnis des operativen Geschäftes vor Finanzierungskosten und Steuern in Höhe von 10.143.131,56 EUR erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr (1.863.237,08 EUR). Ausschlaggebend waren vor allem das gestiegene Geschäftsvolumen bei Verkauf und Vermietung, die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestände und der Verkauf von Anteilen an der Francono Rhein-Main AG.

→ 32 **Finanzergebnis**

Das Finanzergebnis in Höhe von -785.031,23 EUR (Vorjahr -288.680,41 EUR) setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen für Darlehen von -985.163,27 EUR (Vorjahr 309.484,28 EUR), Zinserträgen von 275.132,04 EUR (Vorjahr 20.803,87 EUR) sowie Aufwendungen aus der Bewertung des Zinsswaps zum beizulegenden Zeitwert von -75.000,00 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) für den nicht effektiven Sicherungsteil.

→ 33 **Steueraufwand**

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

in EUR	Berichtsjahr	Vorjahr
Ergebnis vor Steuern	9.358.100	1.574.557
Effektiver Steuersatz	41 %	41 %
Erwarteter Steueraufwand	3.836.821	645.568
Steuerfreie Erträge	-2.085.001	0
Gewerbesteuerliche Hinzurechnungen	20.067	0
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	7.154	0
Übrige	89.394	12.958
Effektiver Steueraufwand	1.868.435	658.526
Latenter Steueraufwand	1.498.075	232.790
tatsächlicher Steueraufwand	370.360	425.736

Die Muttergesellschaft Franconofurt AG hat im Geschäftsjahr 2006 insgesamt 3.224.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG am Kapitalmarkt veräußert. Die hieraus erzielten steuerlichen Erträge in Höhe von 6.679.000 EUR (nach Konsolidierung: 5.419.000 EUR) sind zu 95 % steuerfrei. Hauptsächlich aus diesem Grund weicht der erwartete Steueraufwand vom effektiven Steueraufwand ab.

Der effektive Steuersatz ergibt sich aus der Gewerbesteuer von ca. 19,65% bei einem Hebesatz in Frankfurt am Main von 490% und einer nach Abzug der Gewerbesteuer zu berechnenden Körperschaftsteuer von 25% zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von 5,5%.

→ 34 **Ergebnis je Aktie (EPS)**

Das Ergebnis pro Aktie beträgt 1,07 EUR (Vorjahr 0,24 EUR). Zum 31.12.2006 betrug das Grundkapital 6.600.000,00 EUR (Vorjahr 4.000.000,00 EUR). Das Grundkapital ist eingeteilt in 6.600.000 Stückaktien. Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum zwei Kapitalerhöhungen durchgeführt. Wir verweisen hierzu auf unsere Erläuterungen unter → 11.

Als Grundlage für die Berechnung des Ergebnisses pro Aktie wurde das Ergebnis nach Steuern und nach Abzug von Minderheiten verwendet. Es wurde ins Verhältnis gesetzt zum durchschnittlichen Bestand an Aktien während des Berichtszeitraums 01.01.2006 bis 31.12.2006 von 5.993.889 Aktien (Vorjahr 3.583.000).

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

→ 35 **Personalaufwand**

Der Personalaufwand erhöhte sich auf 2.263.148,98 EUR (Vorjahr 748.829,52 EUR) durch die Erweiterung des Vorstandes und des Mitarbeiterstammes. Er wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in den folgenden Positionen ausgewiesen:

→ Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten:	170.000 EUR
→ Verwaltungsaufwendungen:	1.962.000 EUR
→ Vertriebsaufwendungen:	131.000 EUR

→ 36 **Abschreibungen**

Die Abschreibungen erhöhten sich auf 81.739,60 EUR (Vorjahr 20.310,22 EUR) und betreffen vornehmlich Anlagen der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Sie werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in den folgenden Positionen ausgewiesen:

→ Aufwendungen Betriebs- und Nebenkosten:	16.000 EUR
→ Verwaltungsaufwendungen:	57.000 EUR
→ Sonstige betriebliche Aufwendungen:	9.000 EUR

ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 sowie der Empfehlung von EPRA im Hinblick auf eine bessere Aussagefähigkeit der Kapitalflussrechnung für Unternehmen des Immobilienbereiches aufgestellt.

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt nach der indirekten Methode und zeigt die Zahlungsströme aus der operativen Geschäftstätigkeit in Höhe von -9.697.793,91 EUR (Vergleichsperiode -8.433.973,95 EUR), der Investitionstätigkeit in Höhe von -40.241.372,01 EUR (Vergleichsperiode -11.190,22 EUR) sowie aus der Finanzierungstätigkeit in der Höhe von 63.976.945,05 EUR (Vorjahr 9.908.486,94 EUR).

Die Zinseinzahlungen in Höhe von 275.132,04 EUR (Vorjahr 20.803,87 EUR) und die Zinsauszahlungen in Höhe von -985.163,27 EUR (Vorjahr 309.484,28 EUR) sind dem Finanzmittelfonds laufende Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Der Bestand an Zahlungsmitteln betrug zum Bilanzstichtag 15.749.415,16 EUR (Vergleichsperiode 1.711.636,03 EUR).

Am Bilanzstichtag bestanden Rahmenkreditlinien bei der HypoVereinsbank und der Eurohypo AG. Zu näheren Angaben zu diesen Kreditlinien verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Punkt → 16.

ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Die wesentlichen durch den Konzern verwendeten Finanzinstrumente – mit Ausnahme derivativer Finanzinstrumente – umfassen Bankdarlehen und kurzfristige Einlagen. Der Hauptzweck dieser Finanzinstrumente ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit des Konzerns. Der Konzern verfügt über verschiedene weitere finanzielle Vermögenswerte und Schulden wie zum Beispiel Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die unmittelbar im Rahmen der Geschäftstätigkeit entstehen.

Des Weiteren setzt der Konzern derivative Finanzinstrumente ein. Hierzu gehören vor allem Zinsswaps. Zweck dieser derivativen Finanzinstrumente ist das Risikomanagement von Zinsrisiken, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Konzerns und seinen Finanzierungsquellen ergeben.

Es war und ist Politik des Konzerns, dass kein Handel mit Finanzinstrumenten betrieben wird.

Die sich aus den Finanzinstrumenten ergebenden wesentlichen Risiken des Konzerns bestehen aus Cashflowrisiken, Liquiditätsrisiken und Ausfallrisiken. Die Unternehmensleitung erstellt und überprüft Richtlinien zum Risikomanagement für jedes dieser Risiken, die im Folgenden dargestellt werden. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzerns für Derivate werden im Abschnitt „Erläuterung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ dargestellt.

→ Zinsbedingte Cashflowrisiken

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Schulden mit einem variablen Zinssatz. Die Steuerung der Zinsaufwendungen erfolgt durch eine Kombination von fest verzinslichem und variabel verzinslichem Fremdkapital. Zur kosteneffizienten Gestaltung der Kombination schließt der Konzern Zinsswaps ab, nach denen er in festgelegten Zeitabständen die unter Bezugnahme auf einen vereinbarten Nennbetrag ermittelte Differenz zwischen fest verzinslichen und variabel verzinslichen Beträgen mit dem Vertragspartner austauscht.

Um das langfristige Zinsrisiko zu minimieren, hat die Gesellschaft die nachstehenden Sicherungsinstrumente in Form von Swaps abgeschlossen. Diese haben eine Laufzeit von 10 Jahren ab dem 29.12.2006 bzw. ab dem 2.07.2007. Die Gesellschaft erhält hieraus den 3-Monats-Euribor und zahlt hierfür einen festen Zinssatz zwischen 4,03 und 4,34%.

Institut	Hypo-Vereinsbank	Hypo-Vereinsbank	Hypo-Vereinsbank	Hypo-Vereinsbank
Art	Payer Zinsswap (Festsatzzahler)	Payer Zinsswap (Festsatzzahler)	Payer Zinsswap (Festsatzzahler)	Payer Zinsswap (Festsatzzahler)
Swap Referenz	274375	294005	294006	844884EB
Unterzeichnung Zinsswap	18.05.2006	01.12.2006	01.12.2006	10.10.2006
Volumen in EUR	9.943.000,00	1.953.000,00	5.247.000,00	9.845.525,00
Anfangsdatum	29.12.2006	29.12.2006	29.12.2006	02.07.2007
Enddatum	30.12.2016	30.12.2016	30.12.2016	31.03.2016
Festsatz	4,34%	4,34%	4,34%	4,03%
Quotient	365 / 360	365 / 360	365 / 360	365 / 360
Variabler Satz	3 Monats-Euribor	3 Monats-Euribor	3 Monats-Euribor	3 Monats-Euribor

Seit dem 1. Juli 2006 liegen die Voraussetzungen für Hedge Accounting vor. Seit diesem Zeitpunkt werden Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts der Zinsswaps direkt im Eigenkapital in der Position „Cashflow Hedge Rücklage“ erfasst.

→ **Liquiditätsrisiko**

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch die Nutzung von Darlehen und Kreditlinien zu bewahren. Neben langfristigen Darlehensverträgen werden daher auch kurzfristige Darlehensverbindlichkeiten eingegangen, die entsprechend dem jeweiligen Bedarf einzelfallbezogen prolongiert werden.

→ **Ausfallrisiken**

Die Forderungsbestände werden laufend überwacht, mit der Folge, dass der Konzern keinem wesentlichen Ausfallrisiko ausgesetzt ist.

ALLGEMEINE ANGABEN

I. GRÜNDUNG

Gründung der Gesellschaft:
16.08.2000

Die Gesellschaft Franconofurt AG wurde am 16.08.2000 gegründet.

II. MITARBEITER

40 Mitarbeiter während des
Geschäftsjahres 2006.

Die Franconofurt-Gruppe beschäftigte im Geschäftsjahr 2006 inklusive Vorstände durchschnittlich 40 Mitarbeiter.

III. VORSTAND

- Herr Metehan Sen, Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main, Sprecher des Vorstandes (seit 1. Juni 2006)
- Herr Carsten Siegert, Immobilienkaufmann, Frankfurt am Main
- Herr Christian Wolf, Dipl.-Betriebswirt, Frankfurt am Main

Vorsitzender Metehan Sen:
Finanzen, Investor Relations,
Controlling, Steuern
Carsten Siegert: Marketing,
Strategie, Expansion,
Personal
Christian Wolf: Akquisition,
Vertrieb, Recht

Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand durch Beschluss vom 26. Oktober 2006 eine Geschäftsordnung erlassen. Der Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes sieht folgende Aufgabenverteilung vor:

- Herr Metehan Sen Finanzen, Investor Relations, Controlling und Steuern
- Herr Carsten Siegert Marketing, Strategie, Expansion und Personal
- Herr Christian Wolf Akquisition, Vertrieb, Recht

Die Vorstände erhielten folgende Bezüge:

BEZÜGE		
in EUR / 2006	erfolgsunabhängig	erfolgsbezogen
Metehan Sen	115.500,00	517.544,00
Carsten Siegert	175.000,00	0,00
Christian Wolf	175.000,00	0,00

IV. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat besteht aus:

- Herr Bruno Otto Kling, Bad Vilbel, Bankkaufmann (Vorsitzender),
- Herr Dr. Heinrich Wolf, Neu-Isenburg, Dipl.-Chemiker (Stellvertreter),
- Frau Ingrid Rose, Kaiserslautern, Dipl.-Kauffrau (bis 3. Juli 2006),
- Herr Klaus Nieding, Rechtsanwalt (seit 3. Juli 2006).

Vorsitzender: Bruno Otto Kling

Stellvertreter: Dr. Heinrich Wolf

Weiteres Mitglied:

bis 3. Juli 2006 Ingrid Rose,

ab 3. Juli 2006 Klaus Nieding

Weitere Aufsichtsratsstätigkeiten der Aufsichtsräte und Vorstände bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

- Bruno Kling Aufsichtsrat der Primacom AG, Mainz
Aufsichtsratsvorsitzender der EVB Energie AG, Velbert
Aufsichtsratsmitglied der MAX21 AG, Darmstadt
Aufsichtsrat der Francono Rhein-Main AG,
Frankfurt am Main
Aufsichtsrat der FranconoWest AG, Frankfurt am Main
Aufsichtsratsvorsitzender der GlobalConstruct AG,
Frankfurt am Main
- Dr. Heinrich Wolf Board Member der Qingdao
Meteor Rubber & Plastic Co. Ltd.
- Klaus Nieding Aufsichtsratsvorsitzender der vwd Vereinigte Wirtschafts-
dienste GmbH, Frankfurt am Main
Präsident des Deutschen Anlegerschutzbundes e.V.
Geschäftsführer der Deutschen Schutzvereinigung für
Wertpapierbesitz e.V., Landesverband Hessen / Rheinland-
Pfalz / Saarland
- Metehan Sen Aufsichtsratsvorsitzender der Francono Rhein-Main AG,
Frankfurt am Main
Aufsichtsrat der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main
Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoWest AG,
Frankfurt am Main
TDVM Capital AG, Frankfurt am Main
- Carsten Siegert Aufsichtsrat der GlobalConstruct AG, Frankfurt am Main
Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoResidence AG,
Frankfurt am Main
- Christian Wolf Aufsichtsrat der GlobalConstruct AG, Frankfurt am Main
Aufsichtsrat der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main

Auf der Hauptversammlung am 7. April 2006 wurde beschlossen, dass der Aufsichtsrat künftig eine Vergütung in Höhe von 1.000 EUR pro Sitzung erhalten soll. Im Jahr 2006 fanden nach diesem Zeitpunkt vier Aufsichtsratssitzungen statt. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder betrug damit 12.000 EUR (ohne Umsatzsteuer).

V. WERTPAPIERBESITZ DER MITGLIEDER DES VORSTANDES

Die Vorstände halten die nachstehend ausgewiesenen Aktienbestände:

Stichtag 31.12.2006:	
Metehan Sen: 25.000 Aktien	→ Herr Metehan Sen 25.000 Aktien
Carsten Siegert: 1.425.000 Aktien	→ Herr Carsten Siegert über die Lewenhagen Siegert GmbH 1.425.000 Aktien (Lock-up Frist bis 2009)
Christian Wolf: 1.425.000 Aktien	→ Herr Christian Wolf über die Christian und Nadja Wolf GmbH 1.425.000 Aktien (mit einer Lock-up Frist bis 2009)

VI. ABSCHLUSSPRÜFER

Im Berichtszeitraum fungierte die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft als Abschlussprüfer der Franconofurt AG.

Abschlussprüfer der Franconofurt AG ist die Ernst & Young AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Stuttgart, Zweigniederlassung Eschborn, Mergenthalerallee 3-5, 65760 Eschborn („E&Y“). E&Y hat den Konzernabschluss der Franconofurt AG nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB angewandten handelsrechtlichen Vorschriften zum 31. Dezember 2006 und 31. Dezember 2005 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Zwischenabschlüsse zum 30. Juni 2006 und 30. September 2006 nach IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, wurden nicht geprüft.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers gliedert sich wie folgt:

in EUR	
Prüfung Konzern- und Jahresabschlüsse 2003-2005	138.000
Durchsicht der Quartalsberichterstattung 2006	74.000
Prüfung Konzern- und Jahresabschluss 2006	184.000
	396.000

Weiterhin entstanden Honorare in Höhe von 102.000 EUR für die Erteilung eines Comfort Letters im Zusammenhang mit dem Börsengang der Francono Rhein-Main AG. Diese Honorare wurden mit den erlösten Eigenkapitalinstrumenten verrechnet, da es sich um zusätzliche, der Eigenkapitaltransaktion direkt zurechenbare Kosten im Sinne von IAS 32.37 handelt.

VII. ANGABEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN

In der Berichtsperiode wurden in erheblichem Maße Immobilieninvestitionen getätigt. Bei der Abwicklung bediente sich die Gesellschaft der im Rahmen der Konsolidierung einbezogenen Tochtergesellschaften. Hierbei wird auf den Beteiligungsspiegel im Kapitel 3. B verwiesen.

Nahestehende Personen im Sinne des IAS 24 sind die Vorstände, Herr Carsten Siegert, der einen Aktienbesitz über die Lewenhagen Siegert GmbH von 21,59 % hält sowie Herr Christian Wolf, der über die Christian und Nadja Wolf GmbH 21,59 % vom Grundkapital hält.

Die Vorstände der Franconofurt AG haben in der Berichtsperiode Bezüge in Höhe von 983.000 EUR (Vorjahr 329.000 EUR) erhalten.

Ein Vorstand erhält neben dem Fix-Gehalt eine Gewinnbeteiligung in Höhe von 10 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses im handelsrechtlichen Einzelabschluss der Franconofurt AG nach Steuern. Der Vorstand ist gewinnberechtigt ab dem Jahre 2006. Im Falle von weiteren Kapitalerhöhungen reduziert sich die variable Vergütung linear. (Bei einer Verdoppelung des Kapitals würde sich eine Gewinnbeteiligung von 5 % ergeben).

Die Lewenhagen Siegert GmbH hat mit notariellem Kaufvertrag vom 31.03.2006 einen Kaufvertrag mit der Franconofurt AG über eine Wohnungseinheit (Corneliusstraße 9; Wohnung Nummer 7 im 5. Obergeschoss) mit Sanierungsverpflichtung zum Kaufpreis von 1.100.000 EUR geschlossen. Hiervon entfallen auf Grund und Boden sowie Altbausubstanz 820.400 EUR und auf von der Franconofurt AG geschuldete Bauleistungen 279.600 EUR (Verkaufspreis von 3.642,38 EUR pro Quadratmeter inklusive geschuldeter Bauleistung). Der Übergang von Nutzen und Lasten der Wohneinheit war zum 31.03.2006. Die Bezugsfertigkeit der Wohneinheit wurde zum 31.12.2006 vereinbart. Ebenfalls mit notarieller Vereinbarung vom gleichen Tage (31.03.2006) wurde eine Wohneinheit im selben Objekt (Corneliusstr. 9) an einen externen Kunden der Franconofurt AG zu einem Verkaufspreis von 3.349,51 EUR pro Quadratmeter inklusive geschuldeter Bauleistungen verkauft. Für den Umbau des gesamten Objektes lag zur notariellen Beurkundung ein Bauvertrag inklusive Leistungsbeschreibung in Höhe von 1.205.802,50 EUR zwischen der Franconofurt AG und der Tochtergesellschaft MainConstruct AG vor. Die Zahlungsfälligkeit für beide Objekte wurde mit Abnahme der Bauleistungen terminiert. Deshalb hatte die Gesellschaft zum Bilanzstichtag noch offene Forderungen gegenüber der Lewenhagen Siegert GmbH von 1.100.000 EUR. Gemäß Baufortschritt geht die Gesellschaft von einem Zahlungseingang bis zum 31.03.2007 aus.

Mit Kaufvertrag vom 17.11.2005 (Urkunde 655 / 2005) hat die Gesellschaft von der Christian und Nadia Wolf GbR ein Grundstück zum Einstandspreis der GbR in Höhe von 700.000 EUR übernommen. Bis zum 31.12.2006 wurden die Wohnungen 1 und 4 mit einem Umsatz in Höhe von 358.000 EUR verkauft. Hieraus hat die Gesellschaft einen Gewinn in Höhe von 106.359 EUR erzielt. Zum Bilanzstichtag sind die Wohnungen 2, 3, 5 und 6 im Werte von 476.792 EUR im Vorratsvermögen bilanziert.

.....

Nahestehende Personen sind die Vorstandsmitglieder Carsten Siegert und Christian Wolf, die jeweils 21,59 % vom Grundkapital halten.

.....

Die Vorstände haben im Geschäftsjahr 2006 Bezüge von 983.000 EUR erhalten.

Die Vorstandsmitglieder Carsten Siegert und Christian Wolf haften teilweise persönlich für die von der Franconofurt AG in Anspruch genommenen Bankdarlehen. Dafür erhalten sie eine Avalprovision von 0,5% des Darlehenbestandes.

Die Vorstände Carsten Siegert und Christian Wolf haften persönlich für die von der Franconofurt AG tatsächlich in Anspruch genommenen Bankdarlehen. Sie erhalten hierfür eine Avalprovision in Höhe von 0,5% des Darlehensbestandes. Im Jahr 2006 wurden aus diesem Grund Avalprovisionen in Höhe von jeweils 20.000 EUR gezahlt.

VIII. ANGABEN GEMÄSS § 160 ABS. 1 NR. 8 AKTG

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

Der Franconofurt AG wurden bis zum heutigen Tag keine weiteren Beteiligungen im Sinne von § 20 Abs. 1 AktG, § 20 Abs. 4 AktG, § 21 Abs. 1 WpHG oder § 21 Abs. 1a WpHG mitgeteilt.

IX. ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Franconofurt AG hat den Aktionären die vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG in 2006 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.franconofurt.de >Investor Relations >Corporate Governance dauerhaft zugänglich gemacht.

Die Francono Rhein-Main AG hat den Aktionären die vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG in 2006 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.francono.de >Investor Relatios >Corporate Governance dauerhaft zugänglich gemacht.

X. ANGABEN ZU MELDEPFLICHTIGEN WERTPAPIERGESCHÄFTEN BZW. BETEILIGUNGEN GEMÄSS § 15A WPHG UND §§ 21F. WPHG

Die Vorstandsmitglieder Carsten Siegert und Christian Wolf halten jeweils 1.425.000 Aktien (21,59%). Der Rest befindet sich im Streubesitz.

Herr Carsten Siegert hält über die Lewenhagen Siegert GmbH 1.425.000 Aktien (21,59%), Herr Christian Wolf über die Christian und Nadja Wolf GmbH 1.425.000 Aktien (21,59%), 3.750.000 (56,82%) Aktien werden im Streubesitz gehalten.

XI. STEUERLICHE VERANLAGUNG

Die Muttergesellschaft wird beim Finanzamt Frankfurt am Main III aktienmäßig geführt.

XII. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen waren zum Abschlussstichtag zu vermerken:

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN				
in EUR	2007	2008	2009	Gesamt
aus Mietverhältnis Börsenstraße 2-4 Frankfurt am Main	593.145	593.145	296.573	1.482.863

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

XIII. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG DES KONZERNABSCHLUSSES

Der Konzern setzt die Expansion durch Einkauf von Immobilienbeständen weiterhin fort.

XIV. ERGEBNISVERWENDUNG / ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

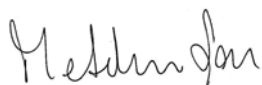
Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn der Franconofurt AG wie folgt zu verwenden: Dividendenausschüttung aus dem Bilanzgewinn von 3.960.000 EUR (0,60 EUR je Aktie).

Dividendenausschüttung
von 3.960.000 EUR,
entspricht 0,60 EUR je Aktie

XV. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES ZUR VERÖFFENTLICHUNG

Die Freigabe des vorliegenden Konzernabschlusses zur Veröffentlichung kann erst nach Billigung durch den Aufsichtsrat erfolgen.

Frankfurt am Main, den 28. Februar 2007



Metehan Sen
Vorstandssprecher



Carsten Siegert
Vorstand



Christian Wolf
Vorstand



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den von der Franconofurt AG (vormals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG), Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

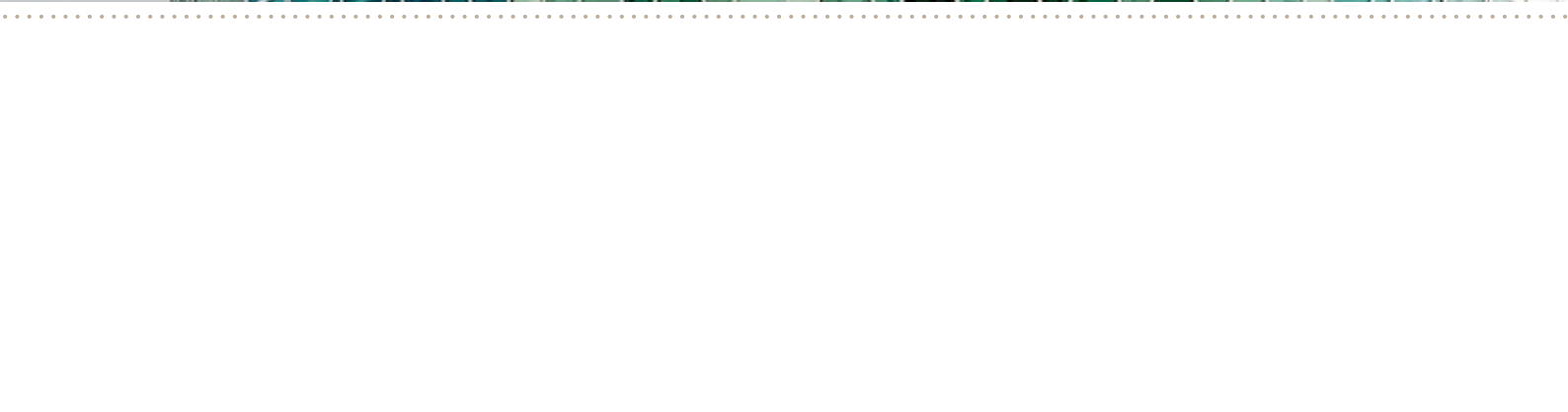
Eschborn / Frankfurt am Main, den 28. Februar 2007

Ernst & Young AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

Oppermann
Wirtschaftsprüfer

Lindig
Wirtschaftsprüfer

Nach zwei Jahren Erfahrung im Freiverkehr möchten wir nun den Schritt eines Segmentwechsels in den Geregelten Markt gehen. Notwendige Vorbereitungen haben wir bereits getroffen: Wir bilanzieren bereits seit dem 1. Quartal 2006 nach IFRS und entsprechen seit Beginn unserer Notierung im Wesentlichen den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodexes.



FINANZKALENDER

2007

2. Mai	Entry und General Standard Konferenz, Frankfurt am Main
3. Mai	1. Expertensymposium zu Finanzierungsfragen des VdW südwest
4. Mai	Hauptversammlung, Frankfurt am Main
05. / 06. Mai	Anlegermesse 2007, Frankfurt am Main
Mai	Veröffentlichung 3-Monatszahlen
18. / 19. Juli	EUROFORUM-Konferenz Wohnimmobilien – Marktchancen – Investitionskriterien – Finanzierung – Zukunft Wohnen
August	Veröffentlichung 6-Monatszahlen
5. September	7. Münchner Small und Mid Cap-Konferenz
10. September	Sal. Oppenheim Immobilien-Konferenz, London
8.-10. Oktober	EXPO REAL, München
25. / 26. Oktober	Initiative Immobilien Aktie, Frankfurt am Main
November	Veröffentlichung 9-Monatszahlen
10. Dezember	Sal. Oppenheim Immobilien-Konferenz, New York

2008

Februar	Veröffentlichung der vorläufigen Geschäftszahlen 2007
Mai	Hauptversammlung, Frankfurt am Main
Mai	Veröffentlichung 3-Monatszahlen
August	Veröffentlichung 6-Monatszahlen
November	Veröffentlichung 9-Monatszahlen

IMPRESSUM

Herausgeber

Franconofurt AG
Börsenstraße 2-4 60313 Frankfurt
T +49 69 920 374 100 F +49 69 920 374 101
info@franconofurt.de www.franconofurt.de

Investor Relations

GlobalCommunication GmbH
Julia Trunkwalter
Börsenstraße 2-4 60313 Frankfurt
T +49 69 920 374 460 trunkwalter@franconofurt.de

Redaktion

GlobalCommunication GmbH, Frankfurt am Main
Julia Trunkwalter

Gestaltung und Satz

nopink Rosa Schmieg, Offenbach am Main

Fotografie

Jörg Baumann, Frankfurt am Main
Seite 4, 5, 23, 29, 42, 60, 112, 117
iStockphoto
Seite 10, 22, 36, 42, 50, 54, 61, 67, 79

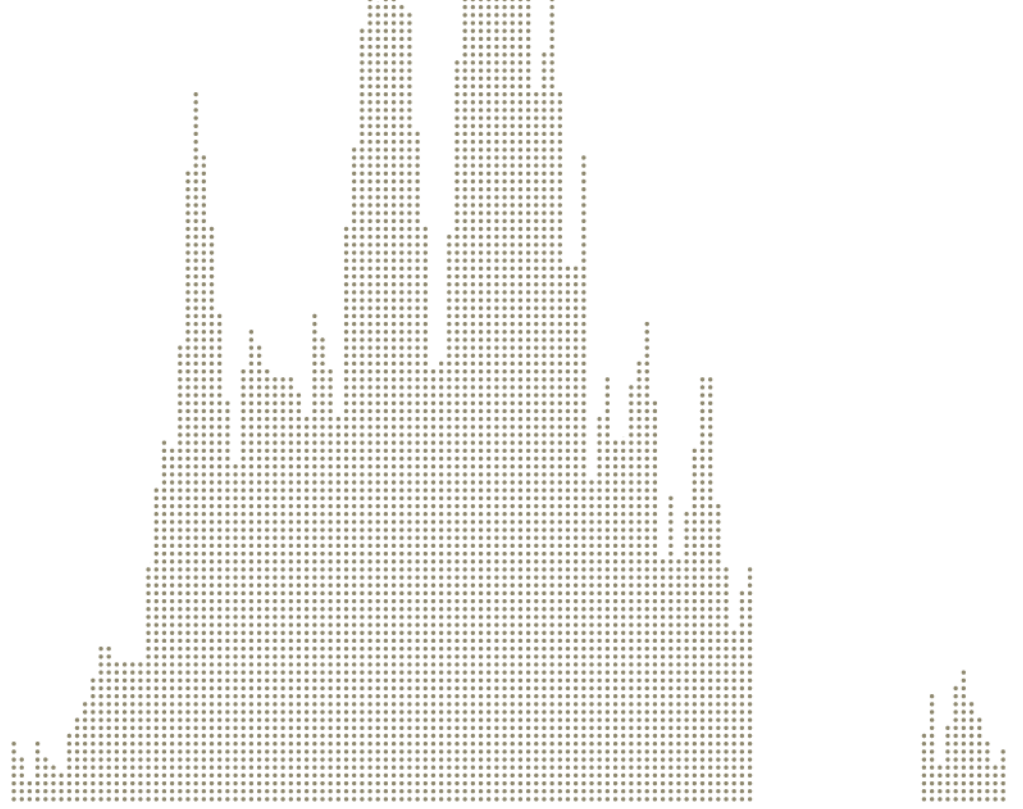
Druck

DCM Druck Center Meckenheim

Der Geschäftsbericht der Franconofurt AG enthält zukunftsbezogene, auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen beruhende Aussagen. Diese Aussagen sind nicht als Garantie dafür zu erachten, dass diese Erwartungen auch eintreffen.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Sprache vor. Im Zweifelsfall ist der deutsche Geschäftsbericht maßgeblich.

Eine Online-Version des deutschen und englischen Geschäftsberichts steht im Internet unter [www.franconofurt.de / Investor](http://www.franconofurt.de/Investor) Relations zur Verfügung.



Real Estate. Real Enjoyment.

