



Bestätigungsvermerk

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2011  
und Lagebericht**

**Franconofurt AG**  
Frankfurt am Main

## Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA	31.12.2011	31.12.2010
	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>78.224,52</u>	<u>296.056,63</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>87.379,72</u>	<u>96.934,91</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>18.369.959,38</u>	<u>3.082.002,00</u>
	<u>18.535.563,62</u>	<u>3.474.993,54</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte an</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	27.615.102,86	30.087.440,01
2. Unfertige Leistungen	364.363,34	288.586,46
3. geleistete Anzahlungen	<u>1.305.117,25</u>	<u>1.044.004,62</u>
	<u>29.284.583,45</u>	<u>31.420.031,09</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	15.094,57	47.093,89
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.578.285,69	107.593,68
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.395,94	2.750,19
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	643.389,05	4.961.774,66
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>5.445.349,99</u>	<u>1.061.385,31</u>
	<u>7.685.515,24</u>	<u>6.180.597,73</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<u>3.722.643,40</u>	<u>31.410.809,14</u>
	<u>40.692.742,09</u>	<u>69.011.437,96</u>
	<u>59.228.305,71</u>	<u>72.486.431,50</u>

<b>PASSIVA</b>	<u>EUR</u>	<u>31.12.2011 EUR</u>	<u>31.12.2010 EUR</u>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		7.400.000,00	8.050.000,00
Nennbetrag eigener Aktien		<u>0,00</u>	<u>-326.018,00</u>
<b>Ausgegebenes Kapital</b>		<u>7.400.000,00</u>	<u>7.723.982,00</u>
<b>II. Kapitalrücklage</b>		49.900.000,00	49.900.000,00
<b>III. Gewinnrücklage</b>			
gesetzliche Rücklage		94.635,89	94.635,89
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		387.874,01	8.131.024,00
		<u>57.782.509,90</u>	<u>65.849.641,89</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		19.232,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>205.050,00</u>		<u>1.671.129,67</u>
		<u>205.050,00</u>	<u>1.690.361,67</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		3.978.534,99
2. Erhaltene Anzahlungen	239.363,00		225.584,25
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	187.544,54		469.737,75
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	681.338,06		74.728,43
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	81.840,34		112.848,01
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>50.659,87</u>		<u>84.994,51</u>
davon aus Steuern: EUR 11.725,82 (Vj. EUR 53.828,93)			
		<u>1.240.745,81</u>	<u>4.946.427,94</u>
		<u>59.228.305,71</u>	<u>72.486.431,50</u>



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2011**
**Franconofurt AG**

	01.01. - 31.12.2011		01.01. - 31.12.2010
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.322.527,80		1.473.298,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	<u>8.991.000,00</u>		<u>6.273.333,00</u>
		10.313.527,80	7.746.631,83
2. Erhöhung (Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		75.776,88	-37.483,14
3. Sonstige betriebliche Erträge		751.856,79	10.673.537,10
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-6.720.664,75	-4.374.570,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-539.807,44		-599.927,07
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-375.855,12</u>		<u>-642.107,30</u>
		-915.662,56	-1.242.034,37
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-542.429,76		-2.241.284,08
b) Soziale Abgaben	<u>-71.489,34</u>		<u>-59.416,69</u>
		-613.919,10	-2.300.700,77
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-237.010,83	-238.563,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.232.237,79	-2.433.914,31
9. Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages		642.297,97	749.739,61
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 15 (Vj. TEUR 120)		123.894,88	248.222,91
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-81.998,00	-55.998,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen TEUR 0 (Vj. TEUR 35)		-69.221,24	-164.826,27
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>2.036.640,05</u>	<u>8.570.040,17</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-123.728,00	0,00
15. Jahresüberschuss		<u>1.912.912,05</u>	<u>8.570.040,17</u>
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		97.282,90	484.011,62
17. Auflösung der Rücklage für eigene Anteile auf den 1. Januar 2010		0,00	672.123,00
18. Verrechnung Aufpreis über Nennwert der eigenen Anteile		-1.622.320,94	-1.595.150,79
19. Bilanzgewinn		<u>387.874,01</u>	<u>8.131.024,00</u>



**HGB**  
**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR**  
**VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011**

**FRANCONOFURT AG**

**FRANKFURT AM MAIN**





## Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN .....	1
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN.....	1
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ.....	3
A. Anlagevermögen.....	3
B. Umlaufvermögen.....	4
C. Eigenkapital .....	5
D. Verbindlichkeiten.....	9
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	10
(1) Sonstige betriebliche Erträge.....	10
(2) Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages .....	10
(3) Abschreibungen auf Finanzanlagen .....	10
SONSTIGE ANGABEN .....	11
I. Mitarbeiter .....	11
II. Vorstand.....	11
III. Aufsichtsrat .....	11
V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen .....	12
VI. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG .....	13
VII. Unterschrift des Vorstands.....	13



## **Allgemeine Angaben**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242. ff und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Gemäß § 267 Abs. 2 HGB gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften. Die größenabhängigen Erleichterungsvorschriften des § 288 HGB wurden zum Teil in Anspruch genommen.

Das handelsrechtliche Gliederungsschema der §§ 266, 275 HGB wurde entsprechend den Vorschriften der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen ergänzt, um den Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Unternehmens als Wohnungsunternehmen Rechnung zu tragen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

Die Bewertung des abnutzbaren **Sachanlagevermögens** erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die Abschreibungen erfolgen linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 11 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Die Bewertung des **Finanzanlagevermögens** erfolgt zu Anschaffungskosten oder bei dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert. Entfallen die Gründe für eine Wertminderung, erfolgt eine Zuschreibung.

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

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

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

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

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

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

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

Die **Mieterlöse** werden in Höhe der Sollmieten, vermindert um Erlösschmälerungen, monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. In den ausgewiesenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind ebenfalls die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2010 enthalten.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes von rd. 32 %. Dieser setzt sich zusammen aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Aktive latente Steuern resultieren im Wesentlichen aus steuerlichen Verlustvorträgen. In Ausübung des Wahlrechts wird der Überhang aktiver Steuerlatenzen nicht angesetzt.

## Erläuterungen zur Bilanz

### A. Anlagevermögen

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

#### Finanzanlagen

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2011 an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Grundkapital	Eigenkapital zum 31.12.2011	Periodenergebnis 2011
			Euro	Euro
<b>FranconoResidence GmbH</b> vormals FranconoResidence AG	Frankfurt am Main	100,00%	3.000.000	0 *)
<b>Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH</b> vormals Global Acquisition GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	7.955	-3.284
<b>Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH</b> vormals Global Property GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	-39.972	119.851
<b>OperaOne AG</b> vormals Franconofurt 2. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	( 77% )	17.977.182	-1.547.976
<b>Francono TopCo S.a.r.l.</b>	Luxembourg	100,00%	-5.967	-9.541
<b>Francono Fund SICAV</b>	Luxembourg	100,00%	-141.849	-39.729
Francono S.a.r.l. 1	Luxembourg	( 100% )	-14.848	-8.153 **)
Francono S.a.r.l. 2	Luxembourg	( 100% )	-14.346	-7.926 **)
<b>Francono SA</b>	Luxembourg	100,00%	-109.720	-24.762
<b>Francono Fund Advisory GmbH</b>	Frankfurt am Main	100,00%	887	-335

\*) Nach Ergebnisabführung

\*\*\*) Tochtergesellschaft der Francono Fund SICAV

## **B. Umlaufvermögen**

### **(I) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 643.389,05 (Vorjahr: EUR 4.961.774,66) beinhalten Forderungen aus dem Leistungsverkehr zwischen den verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.091,00 (Vorjahr: EUR 29.006,75) sowie die Forderung aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der FranconoResidence GmbH über einen Betrag von EUR 642.297,97 (Vorjahr: EUR 749.739,61).

Alle Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

### **(II) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten**

Ausgewiesen werden im Wesentlichen frei verfügbare Bankguthaben. Die Bankguthaben enthalten vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von EUR 81.840,34 (Vorjahr: EUR 112.848,01), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Korrespondierend hierzu sind Verbindlichkeiten aus überlassenen Kauttionen erfasst. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden.

## **C. Eigenkapital**

### **(I) Allgemeine Angaben**

Die Aktien der Franconofurt AG werden ab dem 27.12.2010 in dem Entry Standard als einem Teilbereich des Open Market (Freiverkehr) einbezogen. Die Gesellschaft ist damit i. S. d. § 3 Abs. 2 AktG nicht börsennotiert. Die Aktien tragen die Wertpapier-Kennnummer (WKN) 637262 und die International Securities Identification Number (ISIN) DE0006372626. Das Börsenkürzel lautet FFM.

### **(II) Gezeichnetes Kapital**

Die Gesellschaft hat ein Grundkapital von EUR 7.400.000,00 (Vorjahr: EUR 8.050.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 7.400.000 (Vorjahr: 8.050.000) auf den Inhaber lautende, nennbetragslose Stückaktien.

### **(III) Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 04.05.2007 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 01.05.2012 einmalig oder mehrmalig um bis zu 4,4 Mio. EUR gegen bar und / oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautender Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag das Grundkapital 10 % des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,

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

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

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

#### **(IV) Erwerb eigener Aktien**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5.06.2008 und vom 15.05.2009 ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft zu erwerben und diese einzuziehen, ohne dass es eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Zum 31.12.2010 hielt die Gesellschaft 326.018 eigene Aktien. Die Aktien wurden im Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2010 zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von EUR 5,33 zur Stärkung des Aktienkurses erworben. Entsprechend § 272 Abs. 1a HGB n.F. (BilMoG) wurde der Nennbetrag der eigenen Anteile im Vorjahr offen in der Vorspalte vom gezeichneten Kapital abgezogen. Das sich hieraus ergebende ausgegebene Kapital belief sich auf EUR 7.723.982,00.

Aufgrund dieser Ermächtigung hat der Vorstand im Jahr 2011 weitere 323.982 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie zu Anschaffungskosten in Höhe von insgesamt EUR 1.947.266,68 über die Börse erworben. Die Aktien wurden im Zeitraum vom 10.02.2011 bis 02.09.2011 zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von EUR 6,01 (Vorjahr: EUR 5,33) in einer Preisspanne von EUR 5,41 und EUR 7,07 zur Stärkung des Aktienkurses erworben.

Unter Ausnutzung der Ermächtigung zur Einziehung eigener nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 6 AktG erworbenen Aktien hat der Vorstand durch Beschluss vom 22.02.2011 das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 8.050.000,00 um EUR 350.000,00 auf EUR 7.700.000,00 durch Einziehung von 350.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie,



die die Gesellschaft im Zeitraum vom 1.01.2010 bis 17.02.2011 erworben hat, herabgesetzt und die vorgenannten 350.000 Stückaktien eingezogen. Die Kapitalherabsetzung erfolgte mit Eintragung in das Handelsregister vom 21.03.2011 im Wege der Einziehung eigener Aktien nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 6 AktG.

Unter Ausnutzung der Ermächtigung zur Einziehung eigener nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 6 AktG erworbenen Aktien hat der Vorstand durch Beschluss vom 14.11.2011 das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 7.700.000,00 um EUR 300.000,00 auf EUR 7.400.000,00 durch Einziehung von 300.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie, die die Gesellschaft im Zeitraum vom 1.03.2011 bis 02.09.2011 erworben hat, herabgesetzt und die vorgenannten 300.000 Stückaktien eingezogen. Die Kapitalherabsetzung erfolgte mit Eintragung in das Handelsregister vom 14.11.2011 im Wege der Einziehung eigener Aktien nach § 71 Abs. 1 Nr. 8 Satz 6 AktG.

Zum 31.12.2011 befinden sich damit keine eigenen Aktien im Bestand der Gesellschaft.

Die Hauptversammlung 2011 vom 12.05.2011 hat die Gesellschaft erneut zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG unter Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts ermächtigt. Demnach wird die Gesellschaft bis zum 11.05.2016 ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10,0 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben.

Die von der Hauptversammlung am 19.05.2010 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien endet mit Wirksamwerden dieser neuen Ermächtigung.

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

## **(V) Gewinnverwendung**

In der ordentlichen Hauptversammlung am 12.05.2011 wurden die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 1,05 (Vorjahr: EUR 0,10) je Aktie im Gesamtwert von EUR 8.033.741,10 (Vorjahr: EUR 799.283,60) und der Vortrag des verbleibenden Gewinnes in Höhe von EUR 97.282,90 (Vorjahr: EUR 484.011,62) beschlossen. Zum 31.12.2011 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 1.912.912,05 (Vorjahr: EUR 8.570.040,17) unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags sowie der Verrechnung des Aufpreises für eingezogene eigene Aktien ein Bilanzgewinn von EUR 387.874,01 (Vorjahr: EUR 8.131.024,00).

## D. Verbindlichkeiten

in TEUR	Restlaufzeit				durch Pfandrechte gesichert
	Buchwert	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	zwischen einem und fünf Jahre	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre	
<b>Zum 31.12.2011</b>					
1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0
2.) Erhaltene Anzahlungen	239	239	0	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	188	188	0	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	681	681	0	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kauttionen	82	82	0	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	51	51	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>1.241</b>	<b>1.241</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### **(1) Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen und sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 508.102,71 (Vorjahr: EUR 201.385,57).

### **(2) Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages**

Die Erträge betreffen das Jahresergebnis 2011 der FranconoResidence GmbH, das aufgrund des am 30.03.2009 abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags an die Gesellschaft abgeführt wurde.

### **(3) Abschreibungen auf Finanzanlagen**

Wegen dauerhafter Wertminderung wurden Abschreibungen in Höhe von EUR 81.998,00 (Vorjahr: EUR 55.998,00) auf die Anteile an den Tochtergesellschaften Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH und Franconofurt 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (Vorjahr: auf die Anteile an der Francono Fund Advisory GmbH und der Francono Fund SICAV) vorgenommen.

## **Sonstige Angaben**

### **I. Mitarbeiter**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt wie im Vorjahr fünf Mitarbeiter.

### **II. Vorstand**

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

Herrn Metehan Sen	hauptberuflich, Vorsitzender des Vorstandes
Herrn Christian Wolf (seit 01.01.2012)	hauptberuflich

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

Herr Christian Wolf hat zum 31.12.2011 seinen Rücktritt aus dem Amt des Aufsichtsrats erklärt. Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 02.11.2011 Herrn Christian Wolf für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis 31.12.2013 als Vorstand der Gesellschaft bestellt. Mit Beschluss vom 26.01.2012 hat das Amtsgericht Frankfurt am Main Herrn Uwe Pauli, wohnhaft in 60323 Frankfurt am Main, bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung zum Aufsichtsratsmitglied bestimmt.

### **III. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Herr Bruno Otto Kling	Geschäftsführer, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Herr Christian Wolf (bis 31.12.2011)	Vorstand
Herr Carsten Siegert	Kaufmann
Herr Uwe Pauli (seit 26.01.2012)	Geschäftsführer

Der Aufsichtsrat hat Vergütungen in Höhe von EUR 53.749,90 (Vorjahr: EUR 121.975,00) erhalten.

#### **IV. Angaben zu Geschäftsvorfällen mit nahe stehenden Personen**

Mit Vertrag vom 08.03.2011 wurden 4.600.000 Aktien der OperaOne AG an die Maindelta GmbH, Wiesbaden, zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 4,6 Mio. veräußert. Der Gesellschafter der Maindelta GmbH wurde im April 2011 zum Vorstandsmitglied der OperaOne AG bestellt. Die Kaufpreiszahlung wurde bis zum 28.12.2012 gestundet, so dass die Kaufpreisforderung zum 31.12.2011 in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen wird. Die Stundungszinsen wurden in Höhe von 5 % vereinbart. Zur Sicherung des Kaufpreiszahlungsanspruchs der Franconofurt AG wurden die auf Grund des vorbezeichneten Vertrags übertragenen Aktien der OperaOne AG an die Franconofurt AG verpfändet. Mit Vertrag vom 28. Dezember 2011 wurden die Kaufpreisfälligkeit auf den 28. Dezember 2012 erstreckt. Die Stundungszinsen sind ebenfalls erst zu diesem Termin fällig.

Der Lesire AG, eine dem Aufsichtsratsmitglied Herrn Carsten Siegert nahestehende Gesellschaft, wurde ein verzinsliches Darlehen in Höhe von EUR 400.000,00 (Vorjahr: EUR 400.000,00) gewährt. Das Darlehen wird mit einem jährlichen Zinssatz von 4 % verzinst und ist über eine Grundschuld zu Gunsten der Franconofurt AG abgesichert. Das Darlehen hatte eine ursprüngliche Laufzeit bis zum 31.12.2011. Mit Vertrag vom 21.12.2011 wurde das Darlehen zunächst bis zum 15.02.2012 prolongiert. Mit weiterem Vertrag vom 21.02.2012 wurde das Darlehen zu den bestehenden Konditionen bis zur Zahlung des zur Erfüllung des Treuhandauftrags vom 21.12.2011 erforderlichen Betrags in Höhe von EUR 500.000,00 prolongiert.

#### **V. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Zum Bilanzstichtag bestand folgendes Haftungsverhältnis:

- Die Franconofurt AG hat eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von EUR 7.400.000,00 für Darlehen der OperaOne AG bei der HypoVereinsbank abgegeben.

Zum Bilanzstichtag bestand folgende sonstige finanzielle Verpflichtung:

- Mieten für Büroräume in Frankfurt am Main in Höhe von insgesamt EUR 262.000,00, davon sind fällig innerhalb eines Jahres EUR 257.000,00.

## **VI. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG**

Herr Christian Wolf hält über die „Christian Wolf und Nadja Wolf“ GmbH 32,77 % (2.425.000 Aktien) der Stimmrechte an der Franconofurt AG.

## **VII. Unterschrift des Vorstands**

Frankfurt am Main, den 08.03.2012

\_\_\_\_\_  
Metehan Sen

\_\_\_\_\_  
Christian Wolf

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

sen@franconofurt.de  
www.franconofurt.de





Anlage zum Anhang

# Anlagenspiegel

## historische Anschaffungskosten

	<u>Vortrag</u>			<u>Stand</u>
	01.01.2011	Zugänge	Abgänge	31.12.2011
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.108.854,42	0,00	0,00	<b>1.108.854,42</b>
<b>Sachanlagen</b>				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.964,71	9.623,53	0,00	<b>225.588,24</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.138.000,00	15.370.191,38	236,00	<b>18.507.955,38</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>4.462.819,13</b>	<b>15.379.814,91</b>	<b>236,00</b>	<b>19.842.398,04</b>

## Franconofurt AG

Abschreibungen				Buchwerte		
<u>Vortrag</u>		Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	Abgänge	<u>Stand</u>		
01.01.2011	Zuschrei- bungen			31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
812.797,79	0,00	217.832,11	0,00	<b>1.030.629,90</b>	<b>78.224,52</b>	<b>296.056,63</b>
119.029,80	0,00	19.178,72	0,00	<b>138.208,52</b>	<b>87.379,72</b>	<b>96.934,91</b>
55.998,00	0,00	81.998,00	0,00	<b>137.996,00</b>	<b>18.369.959,38</b>	<b>3.082.002,00</b>
<b>987.825,59</b>	<b>0,00</b>	<b>319.008,83</b>	<b>0,00</b>	<b>1.306.834,42</b>	<b>18.535.563,62</b>	<b>3.474.993,54</b>



# Franconofurt AG, Frankfurt am Main

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

#### 1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen: Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war laut Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 3,0 % höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort.

Laut Destatis wurde im Jahresverlauf 2011 auch das Vorkrisenniveau beim preisbereinigten BIP wieder überschritten. Der wirtschaftliche Aufschwung fand dabei hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Im Jahr 2009 hatte Deutschland die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des BIP von – 5,1 % erlebt; das Jahr 2010 war durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet (+ 3,7 %).

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt, verkettet  
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent:

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
+1,5	+0,0	-0,4	+1,2	+0,7	+3,7	+3,3	+1,1	-5,1	+3,7	+3,0

Quelle: Homepage Destatis; Pressemitteilung Nr.10 vom 11.01.2012

Nach Angaben von Destatis kamen die Wachstumsimpulse im Jahr 2011 vor allem aus dem Inland, wobei sich insbesondere die privaten Konsumausgaben als Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung erwiesen: Sie legten preisbereinigt mit + 1,5 % so stark zu wie zuletzt vor fünf Jahren. Daneben war das Jahr 2011 wiederum geprägt von einer kräftigen Investitionsdynamik: Es wurde deutlich mehr in Ausrüstungen (preisbereinigt + 8,3 %) – darunter fallen hauptsächlich Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – und Bauten (preisbereinigt + 5,4 %) investiert als ein Jahr zuvor.

Der Außenhandel hatte zwar einen geringeren Anteil am BIP-Wachstum als die Binnennachfrage, zeigte sich aber weiterhin dynamisch: Deutschland exportierte im Jahr 2011 preisbereinigt 8,2 % mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+ 7,2 %). Die Differenz zwischen Exporten und Importen – der Außenbeitrag – steuerte 0,8 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2011 bei. Der Staatssektor wies im Jahr 2011 nach noch vorläufigen Berechnungen ein moderates Finanzierungsdefizit in Höhe von 26,7 Milliarden Euro auf. Gemessen am Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen errechnet sich daraus eine Defizitquote von 1,0 %. Damit wird der im Maastricht-Vertrag genannte Referenzwert von 3 % deutlich unterschritten. In 2009 und 2010 war der Referenzwert jeweils überschritten worden.

#### 1.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland hat sich im Jahr 2011 anknüpfend an das Jahr 2010 insbesondere im wohnwirtschaftlichen Bereich positiv entwickelt. Der Wohnimmobilienmarkt hat sich im Jahr 2011 weiter stabilisiert. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum hat zum ersten Mal nach Jahren wieder die Zahl der Neubauanträge zugenommen, und es

ist eine Trendwende hinsichtlich der Erstellung von Geschosswohnungsbauten für die Vermietung an Mieter und den Verkauf an Eigennutzer in Sicht. Zudem ist eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Wohnimmobilien als Investitionsanlagen zu verspüren, weil deutsche Wohnimmobilien als sichere Anlage angesehen werden. Niedrige Zinsen und weiterhin geringe Fertigstellungszahlen im Neubaubereich haben dazu geführt, dass durch effektive Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum die Mieten aber auch die Verkaufspreise für Objekte in guten Lagen stiegen.

Die massiven Liquiditätsstützungen durch die weltweiten Zentralbanken und das gleichzeitige Absenken der Refinanzierungszinsen auf historisch niedrige Niveaus durch die führenden Zentralbanken hat die Kreditengpässe aus den Krisenjahren 2008/2009 vergessen lassen. Zudem präferieren Banken mittlerweile bei der Vergabe von Immobilienkrediten wohnwirtschaftliche Hypotheken gegenüber gewerblichen Hypotheken aufgrund der niedrigeren Risikoeinschätzung.

Die weltweiten Aktienmärkte haben sich im Jahr 2011 bis zum zweiten Quartal sukzessive von den krisenbedingten Tiefstständen im Jahr 2009 erholt. Jedoch war das dritte und vierte Quartal 2011 geprägt von zusätzlicher Nervosität der Anleger aufgrund der eskalierenden Finanz- und Fiskalkrise bei Euro-Peripheriestaaten wie Griechenland und Portugal. Der Dax-Index schloss das Jahr 2011 mit einem Minus von 14,7 % ab, während im Jahr 2010 der DAX-Index mit einem Plus von 16 % abgeschlossen hatte.

Nachdem im Zuge der Finanzkrise weltweit die Zinsen von den führenden Notenbanken auf Rekordniveaus gesenkt wurden, sind die Leitzinsen im Jahr 2011 eher stabil und somit niedrig geblieben. Der Leitzins der EZB beträgt zum Jahresende 2011 1 % und die Federal Reserve-Leitzinsspanne 0,0 % - 0,25 %. Somit haben sich die Leitzinssätze zum Ende 2010 nicht verändert.

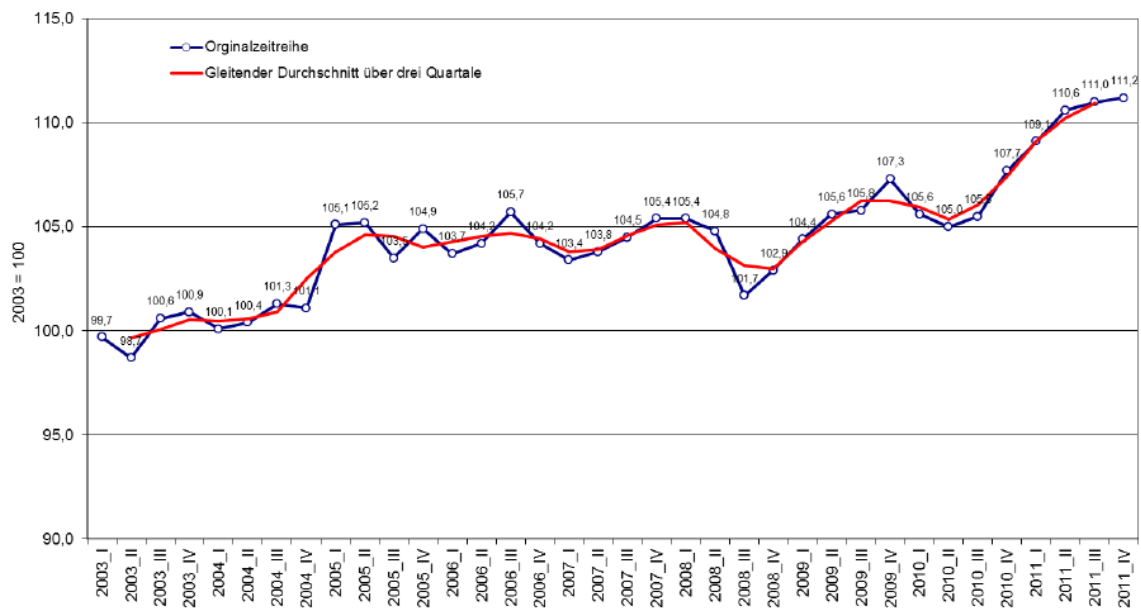
Während noch im Krisenjahr die wichtigen kurzfristigen Refinanzierungssätze auf Rekord-Tiefststände gefallen waren, ist insb. der 3-Monats-EURIBOR, welcher der in der Immobilienfinanzierung wichtigste Referenzzinssatz für kurzfristige, variable Finanzierungen ist, gestiegen. So betrug der 3-Monats-EURIBOR circa 1,026 % zum Jahresende 2010 (zum Vergleich: 0,70 % zum Jahresende 2009) und stieg im Laufe des Jahres 2011 auf bis zu ca. 1,609 %.

Somit sind kurzfristige Finanzierungen erheblich teurer geworden. Zudem besteht bei den Marktteilnehmern die Befürchtung, dass aufgrund der expansiven Geldpolitik der Zentralbanken, insb. in den USA und der EZB, die Inflation angefacht werden könnte.

Ermutigende arbeitsmarkttechnische Signale kommen aus den USA, der führenden Wirtschaftsnation der Welt. Durch die stringent umgesetzten Maßnahmen zur „monetären Lockerung“ durch die Federal Reserve Bank ist die Wirtschaft in den Jahren 2008-2010 vor einem Absturz in die Rezession bewahrt worden. Die Arbeitslosigkeit ist weiterhin auf einem hohen Stand von 8,6% zum Ende des Jahres 2011, jedoch sind erste Tendenzen einer Erholung sichtbar.

In Deutschland ist die Arbeitslosigkeit auch im Jahr 2011 weiter gefallen. Gestützt von einer starken Exportwirtschaft und einem leicht zunehmenden Konjunkturoptimismus ist die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland als positiv zu bewerten. Jedoch darf nicht übersehen werden, dass innerhalb der einzelnen EU-Länder starke Gefälle in der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Arbeitslosenquote herrschen.

vdp-Preisindex für Eigentumswohnungen in Deutschland



Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: Februar 2012

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

Der Verband der deutschen Pfandbriefbanken (vdp) stellt in seinem Jahresüberblick für das Jahr 2011 heraus, dass der Anstieg der Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Deutschland sich auch im vierten Quartal des Jahres 2011 fortgesetzt hat.

Der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlichte Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum erreichte seinen bislang höchsten Wert seit Beginn der Ermittlung des Indexwertes im Jahr 2003. Im Vergleich zum vierten Quartal 2010 ist der Index um 2,3 % gestiegen.

Weiterhin stellt der vdp fest: „Auch im Schlussquartal des Jahres 2011 wurde die Entwicklung des gesamten Marktes durch die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen maßgeblich beeinflusst. Im Jahresvergleich der vierten Quartale stieg der Index für diesen Teilmarkt um 3,2 %. Mit plus 1,8 % im Vorjahresvergleich präsentierte sich die Entwicklung auf dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser etwas verhaltener. Im Vergleich zum Vorquartal verlief die Preisentwicklung für beide Marktsegmente mit plus 0,2 bzw. 0,1 % in etwa gleich.“

In vielen europäischen Ländern sind weiterhin die Eigenheimpreise immer noch stark unter Druck. Hauptursache ist hierfür die aktuelle europäische Schuldenkrise und die hohen Arbeitslosenzahlen außerhalb Deutschlands. Der deutsche Immobilienmarkt ist davon weniger stark betroffen, weil Deutschland den euphorischen europäischen Preistrend der letzten 10 Jahre nicht mit vollzogen hat. So sind die Preise für Eigentumswohnungen seit 2003 um ca. 11 % insgesamt gestiegen. Zudem steht Deutschland wirtschaftlich aufgrund einer sehr guten Produktivität besser da als viele andere EU Länder.

Der Immobilienverband IVD erwartet für 2012 ein gutes Jahr für die deutsche Immobilienwirtschaft.

Der IVD erwähnte, dass die Zinsen für zehnjährige Darlehen im ersten Quartal 2011 leicht auf ein Niveau von über 4 % gestiegen waren und in der zweiten Jahreshälfte wieder spürbar

auf 3,2 % zurückgingen. Für 2012 erwartet der IVD, dass kaum mit einem Zinsanstieg über das bisherige Niveau zu rechnen wäre.

Weiterhin führt der IVD aus, dass aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien der Preisaufrtrieb des vergangenen Jahres anhalten wird und dass im Vergleich zu anderen europäischen Staaten deutsche Immobilien nach wie vor günstig seien.

Tabelle : Europäischer Immobilien Preisvergleich (aus der Präsentation)

Stadt	Preis/qm	Stand
<b>Monte Carlo</b>	39.421	Juni 03, 2011
<b>Moskau</b>	13.847	Juni 24, 2011
<b>Paris</b>	13.380	Juli 07, 2011
<b>London, prime central</b>	13.241	Juni 01, 2011
<b>London, sonstige hochwertige Lagen</b>	11.498	Juni 01, 2011
<b>Genf</b>	11.397	August 29, 2011
<b>Zürich</b>	9.670	Juni 31, 2011
<b>Mailand</b>	6.155	Juni 03, 2011
<b>München</b>	5.459	Mai 30, 2011
<b>Wien</b>	5.109	Aug 29, 2011
<b>Barcelona</b>	4.860	Juli 05, 2011
<b>Rom</b>	4.672	Juni 03, 2011
<b>Amsterdam</b>	4.271	Juni 15, 2011
<b>Madrid</b>	4.022	Juni 05, 2011
<b>Berlin</b>	3.704	Mai 30, 2011
<b>Frankfurt</b>	<b>3.477</b>	<b>Mai 30, 2011</b>
<b>St. Petersburg</b>	2.909	Juni 24, 2011 (60sqm)
<b>Lissabon</b>	2.213	September 29, 2011

Quelle:

<http://www.globalpropertyguide.com>

Der IVD konstatiert, dass die Mieten auch in 2012 weiter steigen werden. Für 2011 beobachtete der IVD einen Anstieg zwischen 2,1 (Bestand ab 1949) und 2,9 % (Altbau bis 1948) vor dem Hintergrund einer Inflationsrate von durchschnittlich 2,4 %. In den Großstädten wurden sogar Steigerungsraten von 5,8 (Baujahr bis 1948) und 3,8 % (Baujahr nach 1949) festgestellt.

Für die Franconofurt AG war das Jahr wiederum von beständiger Aktivität im Ankauf und Verkauf von Frankfurter Wohnimmobilien gekennzeichnet. Insbesondere die anhaltende Niedrigzinsphase hat viele private Interessenten in ihrer Entscheidung bestärkt, Eigentumswohnungen in Frankfurt zu erwerben. Die Franconofurt AG hat die Turbulenzen der globalen Finanzkrise sehr erfolgreich gemeistert.

Einer der Gründe für die Attraktivität von Wohnimmobilien ist insbesondere die Stabilität des deutschen Mietwohnungsmarktes, der durch ein sich reduzierendes Angebot und eine steigende Nachfrage geprägt ist. Die Eigentümerquote ist in Deutschland nach wie vor niedrig; sie liegt bei rd. 43 % und ist damit eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten in Europa. Deutschland stellt mit ca. 40 Mio. Wohnungen den mit Abstand größten Wohnungsmarkt in Europa dar. Davon sind mehr als die Hälfte Mietwohnungen. Weiterhin sind die



Neubauaktivitäten auf sehr zurückhaltendem Niveau, so dass in einigen westdeutschen Städten bereits eine Wohnungsknappheit befürchtet wird. Weiterhin schätzen wir, dass ca. 40 % des Wohnimmobilienbestandes in Deutschland Objekte aus den ersten Nachkriegsjahrzehnten sind, deren notwendige energetische Sanierung sich mittelfristig nicht rechnet und somit diese Objekte sukzessive zugunsten von Neubauprojekten an Attraktivität verlieren werden.

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

Mit Blick auf den deutschen Wohnungsmarkt ist festzustellen, dass die Entwicklung der Angebotsseite primär durch die geringe Zahl an neu errichteten und auf den Markt kommenden Wohnungen geprägt ist. Auch die steigende Zahl von Baugenehmigungen in den Folgejahren wird aufgrund der niedrigen Basis in den Jahren 2008 und 2009 die Sockelnachfrage nach Wohnraum nicht vollends befriedigen können. Trotz dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2011 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 20 % auf 225.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2012 erwartet die LBS ein weiteres Wachstum von knapp 5 % auf 235.000 Genehmigungen. Der Anstieg beim Wohnungsbestand ist jedoch noch geringer, weil zeitgleich im Jahr 2010 ca. 27.500 (zum Vergleich 2009: 34.000) Wohnungen abgerissen wurden. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat errechnet, dass in den kommenden fünf Jahren jährlich 195.000 Wohneinheiten benötigt werden.

Gemäß den Prognosen des Pestel-Instituts beläuft sich aber der jährliche Bedarf bis 2025 auf bis zu 425.000 neue Wohnungen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl der pro Jahr erteilten Genehmigungen zum Bau von neuen Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren um mehr als die Hälfte. Gemäß dieser Perspektive ist eine weiterhin zunehmende Nachfrage nach Mietwohnraum zu erwarten.

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

### **1.3 Immobilienmarkt in Frankfurt am Main**

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat im Jahr 2011 signifikant zugenommen. Die Zunahme der Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als Investment-Objekte hat zu einem stetigen Preisanstieg geführt, weil immer weniger Eigentümer von Mehrfamilienhäusern aufgrund des niedrigen Zinsumfeldes bereit sind ihre Immobilien zu verkaufen.

Die Nachfrage insbesondere in guten Lagen von Frankfurt am Main, wie zum Beispiel im Westend, Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim/Diplomatenviertel etc., ist sehr rege. Wichtig ist zu bemerken, dass mit der Eröffnung im Jahr 2011 der neuen Landebahn Vier am Frankfurter Flughafen die Lärmbelastigung in hochwertigen Vierteln südlich von Sachsenhausen stark zugenommen hat und diese Stadtteile mittlerweile als unattraktiv

gelten. Hieraus resultiert eine Nachfrageverschiebung in die Kernlagen von Frankfurt, wovon die Franconofurt AG profitiert.

Diese gute Nachfrage ist ein Resultat der Tatsache, dass die Zinsen in der Eurozone Rekordtiefststände erreicht haben und somit Wohnimmobilien als Renditeinvestments lukrativer geworden sind. Ein konträres Bild zeichnet sich im Frankfurter Büroimmobilienmarkt ab, der in 2011 durch eine Stabilisierung der Mieten auf einem niedrigen Niveau und weiterhin hohe bestehende Leerstände geprägt war, wobei zu verzeichnen ist, dass in Premium Bürolagen (u.a. Opernturm, Taunusanlage, Bockenheimer Landstr.) die Büromieten steigen.

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

Insgesamt hat sich die Bevölkerungszahl in Frankfurt 2011 nach Angaben der Stadt Frankfurt leicht erhöht. Lebten Ende 2010 688.191 Menschen (zum Vergleich 2009: 679.571 Einwohner), so ist die Zahl zum Ende des dritten Quartals 2011 auf 695.624 angestiegen (+1,1%). Aufgrund der strukturell guten Positionierung von Frankfurt als „Metropole“ im Rhein-Main-Gebiet ist laut Schätzung der Bertelsmann-Stiftung bis zum Jahr 2020 mit weiter steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen. Zudem wird erwartet, dass im Jahr 2012 zum ersten Mal nach 50 Jahren die Bevölkerung von Frankfurt am Main auf rund 700.000 Einwohner steigen wird.

Während in der nahen Vergangenheit in Frankfurt der Wohnungsmarkt in Bezug auf Miet- und Preisschwankungen als recht stabil anzusehen war, zeigt der Trend in den letzten zwei Jahren signifikant nach oben. Dies hängt u.a. auch damit zusammen, dass das Angebot an Eigentumswohnungen in Frankfurt, die zum Verkauf stehen, unter der aktuellen Nachfrage liegt, weil ein Großteil der Häuser in Frankfurt am Main nicht aufgeteilt ist. Zudem ist im Vergleich zu anderen europäischen Metropolregionen die Preissituation in Frankfurt als relativ günstig einzuschätzen.

Während die Franconofurt AG in den letzten Jahren davon ausgegangen war, dass die Abverkaufspreise in den Stadtteilen, in denen das Unternehmen investiert hat, sich bei ca. EUR 2.200 bis EUR 3.000 pro Quadratmeter bewegen und in den nächsten Jahren um 10-20 % steigen sollten, ist aktuell festzustellen, dass sich die Abverkaufspreise für entmietete Eigentumswohnungen mittlerweile in Regionen zwischen ca. EUR 3.000-4.000 pro Quadratmeter bewegen. Die Franconofurt AG geht davon aus, dass über die nächsten zwei bis drei Jahre unter Annahme einer sich nicht stark verändernden Zinslandschaft die Quadratmeterpreise insgesamt um weitere 10-20% steigen werden.

Nach Einschätzung des Vorstands hat sich die gesamtwirtschaftliche sowie branchenspezifische Entwicklung insgesamt betrachtet positiv auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft ausgewirkt.

#### **1.4 Positionierung und Strategie der Franconofurt AG**

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

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

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

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

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

Nach dem Verkauf von ehemals im Geschäftsbereich Bestandhaltung gehaltenen Unternehmen konzentriert die Franconofurt AG nunmehr ihre Kompetenzen auf den Frankfurter Immobilienmarkt. Insbesondere erscheint das Developer-Geschäft in Frankfurt als lukrativ, weil die Bevölkerung in Frankfurt stetig zunimmt und gleichzeitig wenig Wohnraum zur Verfügung steht, so dass das Entwickeln von neuem, hochwertigem Wohnraum immer wichtiger wird. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2009 in der damaligen Franconofurt 2. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (jetzt OperaOne AG) ein Objekt mit Projektentwicklungsabsicht im Frankfurter Westend gekauft, welches seit 2010 umgebaut und in 2012 in den Vertrieb gehen wird. Die OperaOne AG wird künftig Development-Projekte in Frankfurt realisieren. In diesem Rahmen wurde die finanzielle Ausstattung der Gesellschaft deutlich erhöht. Nach zwei erfolgten Kapitalerhöhungen beträgt das Grundkapital der OperaOne AG seit Ende Februar 2011 EUR 20,0 Mio, an der die Franconofurt AG 76,87% hält. Desweiteren werden 22,67 % Anteile von der Maindelta GmbH gehalten, die restlichen 0,46 % befinden sich in Streubesitz.

## **1.5 Forschung und Entwicklung**

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

## **1.6 Auslandsgeschäft**

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

## **2. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

### **2.1 Ertragslage**

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um EUR 2,6 Mio. auf EUR 10,3 Mio. gestiegen und entfallen im Wesentlichen auf den Kerngeschäftsbereich Verkauf von Grundstücken (EUR 9,0 Mio.; i.Vj. EUR 6,3 Mio.) und zum geringeren Teil auf die Vermietung von Wohnungen (EUR 1,3 Mio.; i.Vj. EUR 1,5 Mio.).

Parallel zu den gestiegenen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken stiegen die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken von EUR 4,4 Mio. auf EUR 6,7 Mio. Die Bruttomarge ist auf 25,3 % im Vergleich zu 30,3 % im Vorjahr gefallen. Der leichte Rückgang der Marge ist insbesondere auf den Globalverkauf (Verkauf von kompletten Mehrfamilienhäusern im Gegensatz zum Verkauf von einzelnen, kleinteiligen Eigentumswohnungen) von zwei kompletten Mehrfamilienhäusern zurückzuführen, bei denen die Margen unter denen von Eigentumswohnungen liegen. Die beiden Globalverkäufe haben zu ca. 40 % zum Gesamtverkaufsvolumen beigetragen. Ansonsten weisen die Verkaufsmargen tendenziell steigende Tendenzen auf, was auf die anziehende Nachfrage nach Wohneigentum in Frankfurt am Main zurückzuführen ist.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung lagen mit EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1,5 Mio.) auf einem stabilen Niveau. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen EUR 0,8 Mio. Im Vorjahr betragen die sonstigen betrieblichen Erträge EUR 10,6 Mio. und resultierten im Wesentlichen aus den Veräußerungserlösen, die die Franconofurt AG durch den Verkauf von Aktien der FranconoWest AG, der FranconoAdvisory AG und der TAG Immobilien AG erzielt hat. Die Erträge aus diesen Verkäufen beliefen sich auf EUR 9,9 Mio. Hierbei ist zu erwähnen, dass die Veräußerung der FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG gegen Erhalt von TAG Immobilien AG-Anteilen erfolgte und diese Anteile wiederum zum Ende des Geschäftsjahres 2010 veräußert wurden.

Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr von EUR 2,3 Mio. auf EUR 0,6 Mio. stark gefallen. Der Rückgang ist auf den Wegfall von ergebnisabhängigen variablen Vergütungen für die Vorstände sowie die Verkleinerung der Anzahl der Vorstände zurückzuführen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 2,4 Mio. auf EUR 1,2 Mio. resultiert im Wesentlichen daraus, dass im Vorjahr Transaktionskosten für die o.g. Aktienverkäufe enthalten waren.

Weiterhin wurde das Ergebnis durch Erträge aufgrund des mit der FranconoResidence GmbH, Frankfurt am Main, abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags in Höhe von EUR 0,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) positiv beeinflusst. Die FranconoResidence GmbH erzielte Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr EUR 0,2 Mio.) und Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von EUR 2,4 Mio. (Vorjahr EUR 2,7 Mio.).

Die Gesellschaft weist für das Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.) aus.

## **2.2 Vermögenslage**

Die Franconofurt AG weist einen Bilanzgewinn für das Jahr 2011 in Höhe von EUR 0,4 Mio. aus (Vorjahr: EUR 8,1 Mio.). Der Jahresüberschuss beträgt EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: 8,6 Mio.). Der Unterschiedsbetrag von EUR 1,5 Mio. zwischen Jahresüberschuss und Bilanzgewinn ist zum überwiegenden Teil auf die Verrechnung des Aufpreises der in 2011 im Rahmen des Aktienkaufprogramms erworbenen eigenen Aktien zurückzuführen.

Die Bilanzsumme der Franconofurt AG zum Jahresende 2011 beträgt EUR 59,2 Mio. (Vorjahr: EUR 72,5 Mio.). Der Rückgang resultiert insbesondere aus der Auszahlung einer Dividende in Höhe von EUR 8,0 Mio. im Mai 2011 an die Aktionäre und dem Einzug von eigenen Aktien in Höhe von 350.000 Aktien im März 2011 und 300.000 Aktien im Dezember 2011. Der Bestand an Vorratsimmobilien hat sich leicht von EUR 30,1 Mio. auf EUR 27,6 Mio. reduziert. Dieser Rückgang resultiert u.a. aus der Tatsache, dass aufgrund der guten Marktverfassung verstärkt Immobilien abverkauft wurden.

Das Anlagevermögen, welches mit EUR 18,5 Mio. 31 % (Vorjahr: 5%) der Bilanzsumme ausmacht, entfällt im Wesentlichen auf die 77 %-ige Beteiligung der Franconofurt AG an der OperaOne AG und die 100 %-ige Beteiligung an der FranconoResidence GmbH.

Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 40,7 Mio. entspricht einem Anteil von 69 % (Vorjahr: 95 %) der Bilanzsumme. Der Rückgang ist im Wesentlichen durch die Kapitalerhöhung bei der OperaOne AG sowie durch die Auszahlung der Dividende bedingt. Mit Vertrag vom 08.03.2011 wurden 4.600.000 Aktien der OperaOne AG an die Maindelta GmbH, Wiesbaden, zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 4,60 Mio. veräußert. Die Kaufpreiszahlung wurde bis zum 28.12.2012 gestundet, so dass die Kaufpreisforderung zum 31.12.2011 in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen wird.

Während die Aktivseite durch einen hohen Anteil des Umlaufvermögens geprägt ist, beweist die Passivseite mit einer Eigenkapitalquote von 98 % (Vorjahr: 91 %) die solide Struktur der Bilanz der Franconofurt AG. Absolut bleibt das Eigenkapital mit EUR 57,8 Mio. unter dem Vorjahr (EUR 65,9 Mio.). Die im vorherigen Geschäftsjahr für Anschaffungskosten in Höhe von ca. EUR 1,97 Mio. erworbenen eigenen Aktien wurden entsprechend den handelsrechtlichen Vorschriften gegen das Eigenkapital verrechnet.

Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen von EUR 1,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 0,2 Mio. resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der Rückstellung für erfolgsabhängige Vergütung des Vorstands.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 4,0 Mio. sind vollständig zurückgeführt worden, so dass zum 31.12.2011 keine zinstragenden Bankverbindlichkeiten bestehen.

## **2.3 Finanzlage**

Die Franconofurt AG hat im Geschäftsjahr 2011 aus der operativen Geschäftstätigkeit einen negativen Cashflow in Höhe von EUR -4,7 Mio. (Vorjahr: EUR -0,5 Mio.) und aus der Finanzierungstätigkeit einen negativen Cashflow in Höhe von EUR -7,6 Mio. (Vorjahr: EUR -2,3 Mio.) erwirtschaftet. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR -15,4 Mio. (Vorjahr: EUR 33,3 Mio.). Im Vorjahr 2010 resultierte der hohe Betrag insbesondere aus dem Verkauf von Anteilen (FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG) bzw. aus der Veräußerung im Dezember 2010 der im Tausch erhaltenen TAG Immobilien AG-Aktien.

Im Jahr 2011 gab es, wie auch im Jahr 2010, bei der Franconofurt AG keine Kapitalerhöhungen oder Emission von Schuldpapieren. Somit hat sich die Franconofurt AG aus ihrem laufenden Cashflow finanziert.

Die Franconofurt AG hat an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendigung der Hauptversammlung EUR 1,05 pro Aktie (Vorjahr: EUR 0,10 pro Aktie) an Dividende ausgeschüttet. Dies entspricht einem Betrag von insgesamt EUR 8,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,8 Mio.).

Der Finanzierungsbedarf erstreckt sich bei der Franconofurt AG auf den Einkauf von Mehrfamilienhäusern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen der Franconofurt AG ausreichende Mittel zur Verfügung, um den laufenden Finanzmittelbedarf zu decken.

Aufgrund der vollständigen Rückführung aller Bankdarlehen zum 31.12.2011 ist die Gesellschaft keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Aufgrund der im Dezember 2010 beschlossenen Kapitalerhöhung bei der OperaOne AG, welche durch die Franconofurt AG erbracht wurde, sind im Februar 2011 EUR 15,0 Mio. an Liquidität abgeflossen. Ferner wurde im Februar 2011 eine weitere Kapitalerhöhung der OperaOne AG um EUR 5 Mio. beschlossen, was zu einem weiteren Liquiditätsabfluss führte.

### **3. Aktienbestand und Satzung**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 7,4 Mio. und ist eingeteilt in 7,4 Millionen nennwertlose Stückaktien. Im Geschäftsjahr 2011 erfolgte aufgrund der Beschlüsse vom 21.02.2011 und 30.08.2011 die Herabsetzung des gezeichneten Kapitals um EUR 0,65 Mio. auf EUR 7,40 Mio.

Die Gesellschaft hat derzeit von einem Aktionär Kenntnis, dessen Anteil am Kapital 20 vom Hundert der Stimmrechte überschreitet. Es handelt sich hierbei um die Christian und Nadja Wolf GmbH mit 33 % Anteil am Grundkapital der Franconofurt AG.

Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht.

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

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 12.05.2011 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben (Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien durch die Gesellschaft sowie zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts). Der Rückkauf der eigenen Aktien ist bis zum 11. Mai 2016 befristet. Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft keine eigenen Anteile.

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

#### **4. Chancen- und Risikobericht**

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

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

- Die Franconofurt AG ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt der Stadt Frankfurt am Main tätig. Dadurch kann sie schneller als überregionale Investoren auf Veränderungen in der Region reagieren und hat eine stärkere Präsenz am lokalen Markt, was insbesondere beim Einkauf von Immobilien von Vorteil sein kann. Jedoch ist die Franconofurt AG auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Der Franconofurt AG ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), in dem aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die stärkere Finanzkraft der Franconofurt AG im Vergleich zu Privatpersonen kann dazu führen, dass die Franconofurt AG für potenzielle Verkäufer von Immobilien bevorzugter Ansprechpartner wird. Es besteht auch das Risiko, dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gesteigerte Nachfrage, können dazu führen, dass der Konzern den Einkauf von Mehrfamilienhäusern nicht in dem geplanten Umfang durchführen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die Franconofurt AG auch dem Risiko einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Es besteht das Risiko, dass die Franconofurt AG den Wert der zu erwerbenden Immobilien oder den Standort falsch einschätzt. Die Wertschöpfung der Immobilie kann durch die anschließende Marktbewertung, eine schlechte Vermietbarkeit und erschwerte Verkaufsmöglichkeiten verhindert sowie die Ertragslage nachhaltig gefährdet sein. Dementsprechend können Wertminderungen des Immobilienvermögens das Ergebnis der Franconofurt AG beeinflussen.
- Die Franconofurt AG ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital oder dessen Prolongation zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Franconofurt AG haben.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag können sich negativ auf den Geschäftserfolg der Franconofurt AG auswirken. Die Franconofurt AG ist dem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend gegen alle Verluste, Beschädigungen und Nutzungsbeschränkungen ihrer Immobilien sowie gegen Haftpflichtschäden versichert zu sein. Durch die überschaubare Größe des Portfolios und die regionale Konzentration sowie durch das leistungsfähige IT-System kann auf Mietausfall, bauliche Mängel, etc. schnell reagiert werden und es können angemessene Gegenmaßnahmen ergriffen werden.
- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen oder Änderungen im regulatorischen Umfeld in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG auswirken.
- Aufgrund der Geschäftstätigkeit in Bezug auf Projektentwicklung für Immobilien können sich Risiken insbesondere aus den Bereichen Vertrieb, Haftung, Finanzierung und Gewährleistung mittelbar für die Gesellschaft ergeben.

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

## **5. Risikomanagement**

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

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

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

Um Risiken zu erkennen, überwacht die Franconofurt AG das gesamtwirtschaftliche Umfeld, die Entwicklungen sowohl der Immobilien- wie auch der Finanzbranche und interne Prozesse. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche und Besprechungen dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung. Zudem erfolgt ein ständiger Kontakt und regelmäßiger Austausch des Vorstands mit den finanzierenden Banken und Gutachtern.

Derzeit sind in der Franconofurt AG keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sein könnten oder die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen.

## **6. Prognosebericht**

Die Franconofurt AG hat im Jahr 2011 insgesamt profitabel gewirtschaftet. Für die Jahre 2012 und 2013 ist davon auszugehen, dass der entscheidende Teil des Ertrags vom Aufteilergeschäft erwirtschaftet wird und nur im Falle eines erfolgreichen Verkaufs der Opera One AG in 2012 Ergebnisse aus dem Verkauf von Beteiligungen erzielt würden.

Unter Berücksichtigung des umgesetzten Kostensenkungsprogramms erwarten wir für 2012 erneut ein positives Ergebnis, welches insbesondere nachhaltig durch weitere Effekte aus den eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen beeinflusst wird. Die Höhe des Gewinns für das Jahr 2012 sollte, wenn die Rahmenbedingungen sich nicht ändern, mit großer Wahrscheinlichkeit das Gewinnniveau des Geschäftsjahres 2011 übertreffen.

Der Hauptfaktor für den Gewinn in 2012 wird wiederum das Aufteilergeschäft sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der soliden Nachfrage nach Wohneigentum und somit steigenden Abverkaufspreisen der Gewinnbeitrag aus dem Aufteilergeschäft über dem der Vorjahre liegen wird.

Zusätzlich könnten sich mittelbar neue Ertragspotenziale aus dem neuen Geschäftsfeld Development ergeben, welche in der Tochtergesellschaft OperaOne AG gebündelt sind. Die Gesellschaft ist zuversichtlich die bestehenden Objekte in 2012 erfolgreich zu vermarkten. Für 2012 wird somit ein höheres Ergebnis als 2011 erwartet. Für das Jahr 2013 ist nochmals mit einem leichten Anstieg gegenüber dem Jahr 2012 zu rechnen.

Die tatsächlichen Ergebnisse können wesentlich von den Erwartungen über die voraussichtliche Entwicklung abweichen.



## **7. Nachtragsbericht**

Die Franconofurt AG hat im Zuge des von der Hauptversammlung am 12.05.2011 genehmigten Beschlusses über den Erwerb eigener Aktien weitere Aktien über die Börse erworben. Die notwendigen Informationen über den Erwerb sind auf der Homepage der Franconofurt AG unter [www.franconofurt.de](http://www.franconofurt.de) zugänglich.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden seit dem 01.01.2012 bis zum Bilanzaufstellungstag Immobilienverkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von EUR 0,9 Mio. sowie Immobilienkäufe im Umfang von EUR 1,9 Mio. beurkundet.

Frankfurt am Main, den 8. März 2012

Metehan Sen

Christian Wolf

- Vorstand -

- Vorstand -



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Franconofurt AG. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 9. März 2012

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün  
Wirtschaftsprüfer

Klein  
Wirtschaftsprüfer