

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007  
und Lagebericht

Franconofurt AG  
Frankfurt am Main

## Bilanz zum 31. Dezember 2007

AKTIVA	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.028.176,18	817,00
2. geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	<u>75.800,29</u>
	<u>1.028.176,18</u>	<u>76.617,29</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>276.790,68</u>	<u>191.941,00</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	51.354.850,00	23.930.400,00
2. Beteiligungen	<u>45.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>51.399.850,00</u>	<u>23.930.400,00</u>
	<u>52.704.816,86</u>	<u>24.198.958,29</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	264.233,73	85.164,82
2. andere Vorräte	<u>18.491.860,22</u>	<u>21.533.662,87</u>
	<u>18.756.093,95</u>	<u>21.618.827,69</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	33.333,12	0,00
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	292.299,98	4.353.800,00
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.149,74	24.140,81
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.409.479,13	1.535.409,60
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.899.121,06</u>	<u>1.088.454,14</u>
	<u>4.637.383,03</u>	<u>7.001.804,55</u>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>		
	<u>4.448.949,42</u>	<u>7.548.124,73</u>
	<u>27.842.426,40</u>	<u>36.168.756,97</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	<u>2.006,10</u>	<u>1.003,05</u>
	<u>80.549.249,36</u>	<u>60.368.718,31</u>

## Franconofurt AG, Frankfurt am Main

PASSIVA	EUR	31.12.2007 EUR	31.12.2006 EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		8.800.000,00	6.600.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		49.900.000,00	27.900.000,00
<b>III. Gewinnrücklage (gesetzliche Rücklage)</b>		94.635,89	94.635,89
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<u>6.677.071,74</u>	<u>6.026.427,37</u>
		<u>65.471.707,63</u>	<u>40.621.063,26</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		<u>993.824,90</u>	<u>1.180.333,33</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.835.048,35		17.979.012,39
2. Erhaltene Anzahlungen	352.917,36		177.555,19
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	382.552,37		307.311,83
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	384.351,01		48.924,14
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	58.161,14		0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>70.686,60</u>		<u>51.525,54</u>
7. davon aus Steuern: EUR 21.094,14 (Vj. EUR 0,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 4.135,05 (Vj. EUR 0,00)		<u>14.083.716,83</u>	<u>18.564.329,09</u>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<u>0,00</u>	<u>2.986,63</u>
		<u>80.549.249,36</u>	<u>60.368.712,31</u>



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2007

	01.01. - 31.12.2007		01.01. - 31.12.2006
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	884.981,21		1.020.265,69
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	6.425.890,00		11.535.000,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.520,99</u>		<u>0,00</u>
		7.312.392,20	12.555.265,69
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		179.068,91	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		8.179.494,87	6.816.034,72
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-4.615.375,98	-8.068.619,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-740.796,33		-400.740,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-293.283,77</u>		<u>-525.556,53</u>
		-1.034.080,10	-926.297,19
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.175.499,08		-1.128.277,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-60.234,63</u>		<u>-23.725,35</u>
davon für Altersversorgung TEUR 8 (Vj. TEUR 1)		-1.235.733,71	-1.152.002,95
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-216.103,37	-34.129,21
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.852.610,85	-2.536.108,48
9. Erträge aus Beteiligungen		373.750,00	55.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 309 (Vj. TEUR 55)			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		305.210,59	54.167,93
davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 16 (Vj. TEUR 11)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-785.368,19	-754.907,89
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>4.610.644,37</u>	<u>6.008.403,27</u>
13. außerordentliche Aufwendungen		0,00	-20.000,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	310,00
15. Jahresüberschuss		4.610.644,37	5.988.713,27
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.066.427,37	37.714,10
17. Bilanzgewinn		<u><u>6.677.071,74</u></u>	<u><u>6.026.427,37</u></u>



**HGB**  
**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR**  
**VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2007**

**FRANCONOFURT AG**

**FRANKFURT AM MAIN**

## Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN .....	3
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	3
AUSWEISÄNDERUNGEN UND SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN .....	4
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ .....	6
A. Anlagevermögen .....	6
B. Umlaufvermögen .....	9
C. Eigenkapital .....	11
D. Rückstellungen .....	13
E. Verbindlichkeiten .....	13
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG .....	15
(1) Umsatzerlöse .....	15
(2) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen .....	15
(3) Sonstige betriebliche Erträge .....	15
(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen .....	15
(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	16
(6) Erträge aus Beteiligungen .....	16
(7) Außerordentliche Aufwendungen .....	16
(8) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag .....	16
SONSTIGE ANGABEN .....	17
I. Mitarbeiter .....	17
II. Vorstand .....	17
III. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands .....	18
IV. Aufsichtsrat .....	18
V. Bezüge des Aufsichtsrats .....	18
VI. Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien .....	19
VII. Abschlussprüfer .....	19
VIII. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen .....	20
IX. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle) .....	20
X. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex .....	21
XI. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21f. WpHG .....	21
XII. Ereignisse nach dem Stichtag des Abschlusses .....	21
XIII. Unterschrift des Vorstands .....	22



## **Allgemeine Angaben**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

## **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

Die Bewertung des abnutzbaren **Sachanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die Abschreibungen werden nach den steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommen und erfolgen linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bis 11 Jahren für Betriebs- und Geschäftsausstattung. Abschreibungen des Sachanlagevermögens auf einen niedrigeren beizulegenden Wert waren nicht erforderlich.

**Geringwertige Anlagegüter** werden im Jahr des Zugangs sofort voll abgeschrieben.

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

Die Bewertung des **Finanzanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten bzw. soweit notwendig bei dauerhafter Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich erforderlicher Abwertungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Instandhaltungen und Erneuerungen werden als nachträgliche Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten der unter Vorräte bilanzierten Immobilienbestände, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

bestimmt sind, umfassen zurechenbare Immobilien Erwerbs- und Bereitstellungskosten sowie Anschaffungsnebenkosten/Aufwendungen für bezogene Leistungen (z.B. Notargebühren, Renovierungs- und Modernisierungsaufwendungen). Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

Die **Forderungen** sind zum Nennwert bilanziert. Forderungen aus Mietverhältnissen werden mit 15 % pauschal wertberichtigt. Im Geschäftsjahr 2006 wurden die Forderungen noch einzeln betrachtet.

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

Die **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und tragen allen am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken Rechnung.

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

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

Die Umsatzerlöse (Mieterlöse) werden in Höhe der Sollmieten und vermindert um Erlösschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt.

## ***Ausweisänderungen und sonstige Erläuterungen***

Die Gesellschaft wies im Vorjahr Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus, die seit dem Geschäftsjahr entsprechend den Vorschriften der FormblattVO Wohnungsunternehmen in Forderungen aus Vermietung und in Forderungen aus Grundstücksverkäufen aufgeteilt werden. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Im Geschäftsjahr 2007 weist die Gesellschaft erstmals in der Gewinn- und Verlustrechnung die Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen aus. Der Ausweis ergibt sich aus der FormblattVO Wohnungsunternehmen und war im Geschäftsjahr als Folge der Einführung eines neuen Buchhaltungssystems erstmals möglich. Die Vorjahresvergleichswerte konnten

nicht angepasst werden, da das bisherige Buchhaltungssystem die erforderliche Datenbasis nicht liefern konnte.

Da es sich bei den im Vorjahr ausgewiesenen technischen Anlagen und Maschinen überwiegend um genutzte Computer handelte, sind seit dem Geschäftsjahr die Sachanlagen ausnahmslos unter andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung ausgewiesen.

## ***Erläuterungen zur Bilanz***

### **A. Anlagevermögen**

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

#### **(I) Immaterielle Vermögensgegenstände**

Die immateriellen Vermögenswerte in Höhe von € 1.028.176,18 (Vorjahr: € 76.617,29) betreffen im Wesentlichen die SAP-Lizenzen und die mit der Installation verbundenen Implementierungskosten Dritter.

#### **(II) Sachanlagevermögen**

Bei dem als andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von € 276.790,68 (Vorjahr: € 191.941,00) ausgewiesenen Sachanlagevermögen handelt es sich im Wesentlichen um Büroausstattung und EDV-Equipment, das in unseren Büroräumen in Frankfurt am Main genutzt wird.

### (III) Finanzanlagen

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Grund- / Stammkapital	Eigenkapital zum 31.12.2007	Jahresüberschuss / fehlbetrag (-)
<b><u>Anteile an verbundenen Unternehmen</u></b>				
<b>Francono Rhein-Main AG</b>	Frankfurt am Main	54,38%	40.011.587 €	-2.403.300,47 €
<b>Tochtergesellschaften:</b>				
Francono Rhein-Main 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00%	24.883 €	-116,92 €
Francono Rhein-Main 2. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00%	24.883 €	-116,92 €
Francono Rhein-Main 3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00%	24.563 €	-437,30 €
Francono Rhein-Main 4. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,00%	24.862 €	-137,68 €
<b>FranconoResidence AG</b>	Frankfurt am Main	100,00%	3.375.745 €	366.728,49 €
<b>FranconoWest AG</b>	Düsseldorf	84,85%	32.937.665 €	-2.374.391,12 €
<b>FranconoOst AG</b>	Leipzig	100,00%	4.564.014 €	-435.985,68 €
<b>GlobalLiving GmbH</b>	Frankfurt am Main	50,00%	25.834 €	16.425,37 €
<b>Tochtergesellschaften:</b>				
MainLiving GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	15.719 €	-9.307,11 €
RheinLiving GmbH	Düsseldorf	100,00%	20.829 €	-2.749,45 €
<b>GlobalProperty GmbH</b>	Frankfurt am Main	100,00%	27.430 €	-3.549,13 €
<b>Tochtergesellschaften:</b>				
MainProperty GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	-314.965 €	-327.912,10 €
RheinProperty GmbH	Düsseldorf	100,00%	-27.697 €	-51.954,95 €
<b>GlobalAcquisition GmbH</b>	Frankfurt am Main	50,00%	29.939 €	104.762,75 €
<b>Tochtergesellschaften:</b>				
MainAcquisition GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	38.833 €	115.069,99 €
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	100,00%	89.915 €	66.457,52 €
<b>GlobalCommunication GmbH</b>	Frankfurt am Main	100,00%	62.038 €	42.097,55 €
<b><u>Beteiligungen</u></b>				
<b>GlobalConstruct AG</b>	Frankfurt am Main	45,00%	73.992 €	7.002,18 €
<b>Tochtergesellschaften:</b>				
MainConstruct GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	37.114 €	12.114,46 €
RheinConstruct GmbH	Düsseldorf	100,00%	29.257 €	4.256,89 €

Im Geschäftsjahr 2007 wurde die FranconoOst AG vormals „merch zweihundertund-siebenundachtzigste Vermögensverwaltungs AG“ mit einem Grundkapital von € 50.000,00 zu einem Kaufpreis von € 59.950,00 als Vorratsgesellschaft erworben und die Firma mit Handelsregistereintragung vom 08.06.2007 unter HRB 23275 beim Amtsgericht Leipzig auf den Namen FranconoOst AG geändert. Weiterhin wurde das Grundkapital der FranconoOst AG um € 4.950.000,00 auf € 5.000.000,00 erhöht. Ebenfalls wurden im Geschäftsjahr 2.550.000 Aktien der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG verkauft.

Infolge des Verkaufs von 2.500 Aktien der GlobalConstruct AG an deren Vorstände und Mitgesellschafter ist die GlobalConstruct AG nicht mehr unter Anteile an verbundenen Unternehmen, sondern als Beteiligung auszuweisen.

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

Am 25.10.2007 wurde die Zulassung des gesamten Grundkapitals der FranconoWest AG zum geregelten Markt sowie zum Teilbereich des geregelten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgebefreiungen (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Der Zulassungsbeschluss erfolgte am 25.10.2007. Im Rahmen des Börsengangs der FranconoWest AG wurde die von der Hauptversammlung am 02.10.2007 beschlossene Kapitalerhöhung in Höhe von € 3.000.000,00 durchgeführt und am 09.11.2007 im Handelsregister eingetragen. Mit Notierungsaufnahme am 13.11.2007 ist die Aktie der FranconoWest AG im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Aktien der FranconoWest AG tragen die Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) A0KFRM und die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A0KFRM5. Das Börsenkürzel lautet 4FR.ETR.

Für die Ausgabe der 3.000.000 auf den Inhaber lautenden Stückaktien floss der FranconoWest AG ein Gegenwert in Höhe von Brutto €5.400.000,00 (vor Berücksichtigung von Emissionskosten) zu. Die Franconofurt AG hält nach Umplatzierung von 2.000.000 Aktien aus eigenem Bestand im Rahmen des Börsengangs noch 84,85 % (28.000.000 Aktien) der Anteile an der FranconoWest AG.

## **B. Umlaufvermögen**

### **(I) Vorräte**

Die unter den Vorräten ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen in der Berichtsperiode abgegrenzte, noch nicht abgerechnete, umlagefähige Nebenkosten in Höhe von € 264.233,73 (Vorjahr: € 85.164,82).

Unter anderen Vorräten werden Immobilienbestände in Höhe von € 18.491.860,22 (Vorjahr: € 21.533.662,87) ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt sind.

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

Die Gesellschaft weist in Abänderung des Vorjahresausweises Forderungen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von € 292.299,98 (Vorjahr: € 4.353.800,00) und Forderungen aus Vermietung in Höhe von € 33.333,12 (Vorjahr: € 0,00) aus, die im Vorjahr als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zusammengefasst waren. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 1.409.479,13 (Vorjahr: € 1.503.639,41) beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem Leistungsverkehr zwischen den verbundenen Unternehmen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von € 2.899.121,06 (Vorjahr: € 1.088.454,14) enthalten im Wesentlichen eine Forderung aus der Rückabwicklung eines Immobilienverkaufs sowie die Gewährung eines verzinslichen Darlehens.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

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

Ausgewiesen werden im Wesentlichen frei verfügbare Bankguthaben.



## **C. Eigenkapital**

### **(I) Gezeichnetes Kapital**

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

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

### **Genehmigtes Kapital**

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

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

- für Spitzenbeträge,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und zwar weder im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages durch den Vorstand nicht

wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,

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

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

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

## **(II) Kapitalrücklage**

Die Erlöse aus der Ausgabe neuer Aktien aus der Kapitalerhöhung wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, in Höhe von €22.000.000,00 in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2007 eine Kapitalrücklage in Höhe von €49.900.000,00 (Vorjahr: €27.900.000,00) aus.

## **(III) Bilanzgewinn**

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 04.05.2007 wurden die Zahlung einer Dividende von €3.960.000,00 und der Vortrag des verbleibenden Gewinns von €2.066.427,37 beschlossen. Zum 31.12.2007 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von € unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn von €6.677.071,74. Der Bilanzgewinn zum 31.12.2006 von €6.026.427,37 ergibt sich aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres von €5.988.713,27 und dem Gewinnvortrag in Höhe von €37.714,10.

## **D. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 993.824,90 (Vorjahr: € 1.180.333,33) betreffen Abschluss- und Prüfungskosten, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen sowie Rückstellungen für die Vorstandstantieme.

## **E. Verbindlichkeiten**

### **(1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von € 12.835.048,35 (Vorjahr: € 17.979.012,39) betreffen verzinsliche Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden.

Die Vertragslaufzeiten variieren und sind längstens bis zu einem Vertragsende zum 30.11.2015 abgeschlossen. Die Gesellschaft zahlt entweder variable Zinssätze zum 3 Monats EURIBOR zuzüglich einer Bankenmarge von 1,5 % oder über Festzinssatz zwischen 3,85 % und 4,85 % p.a.

Von den ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben € 6.537.783,42 eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und € 5.856.751,79 eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Von den Darlehen waren zum Bilanzstichtag € 12.835.048,35 (Vorjahr: € 17.979.012,39) durch Grundpfandrechte besichert.

### **(2) Erhaltene Anzahlungen**

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von € 352.917,36 (Vorjahr: € 177.555,19) beinhalten Vorauszahlungen der Mieter für die Mietnebenkosten und haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### **(3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 382.552,37 (Vorjahr: € 307.311,83) haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### **(4) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 384.351,01 (Vorjahr: € 7.732,11) resultieren im Wesentlichen aus dem noch offenen Betrag der anteilig von der Franconofurt AG zu tragenden Kosten des Börsengangs der FranconoWest AG sowie aus dem Leistungsverkehr zwischen den Konzerngesellschaften, und haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### **(5) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### **(6) Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 70.686,60 (Vorjahr: € 51.525,54) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus der Vereinnahmung von Kautionen in Höhe von 45.457,38 (Vorjahr: € 21.668,00) die im Zusammenhang mit der Vermietung von Immobilien stehen. Weiterhin sind € 21.094,14 Lohnsteuer (Vorjahr: € 0,00) sowie € 4.135,05 (Vorjahr: € 0,00) Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit enthalten.

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

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

### **(1) Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse entfallen im Wesentlichen mit €6.425.890,00 (Vorjahr: €11.535.000,00) auf den Verkauf von Grundstücken und mit €884.981,21 (Vorjahr: €1.020.265,69) auf die Hausbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

### **(2) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen**

Der gemäß FormblattVO Wohnungsunternehmen auszuweisende Posten Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen beinhaltet abgegrenzte und noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten, die im Geschäftsjahr erstmals als solche im Buchwerk erfasst wurden.

### **(3) Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von €8.179.494,87 (Vorjahr: €6.816.034,72) resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen (unter Abzug der direkt zuordenbaren Kosten) von Anteilen an den Tochterunternehmen Francono Rhein-Main AG und FranconoWest AG. Daneben wurden Weiterberechnungen an Tochtergesellschaften in Höhe von €1.683.832,70 (Vorjahr: €80.794,66) und Auflösungen von Rückstellungen über €75.800,00 (Vorjahr: €40.000,00) vorgenommen.

### **(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von €1.034.080,10 (Vorjahr: €926.297,19) betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten sowie Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Immobilienbestand. Soweit solche Aufwendungen an den Mieter weiterbelastbar sind, werden sie über die Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen als unfertige Leistungen aktiviert. Insofern handelt es sich bei den ausgewiesenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um die verbleibenden nicht umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten inklusive Instandhaltungsaufwendungen.

## **(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen unter anderem Miete der selbst genutzten Bürofläche in Höhe von € 979.032,95 (Vorjahr: € 125.852,62), Rechts-, Beratungs-, Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von € 748.939,36 (Vorjahr: € 537.194,00), Gutachterkosten in Höhe € 162.836,09 (Vorjahr: € 0,00), Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand in Höhe von € 116.484,85 (Vorjahr: € 3.601,98), Werbekosten in Höhe von € 616.105,21 (Vorjahr: € 226.303,00), Kosten des Betriebes der SAP-Software in Höhe von € 625.325,82 (Vorjahr: € 0,00) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs. Den unter sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfassten SAP- und Mietaufwendungen stehen die unter den sonstigen betrieblichen Erträgen aufgeführten Weiterberechnungen an Tochtergesellschaften im Rahmen der Konzernverrechnung gegenüber.

## **(6) Erträge aus Beteiligungen**

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von € 373.750,00 (Vorjahr: € 55.000,00) sind der Gesellschaft durch Ausschüttungen der Tochterunternehmen FranconoResidence AG in Höhe von € 120.000,00 (Vorjahr: € 0,00), GlobalConstruct AG in Höhe von € 65.000,00 (Vorjahr: € 25.000,00), GlobalAcquisition GmbH in Höhe von € 145.000,00 (Vorjahr: € 0,00) sowie der GlobalLiving GmbH in Höhe von 43.750,00 (Vorjahr: € 30.000,00) zugeflossen.

## **(7) Außerordentliche Aufwendungen**

Bei den im Vorjahr ausgewiesenen außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von € 20.000,00 handelte es sich um nachlaufende Kosten des Börsengangs in 2005.

## **(8) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Infolge steuerbefreiter Einkünfte (u.a. Beteiligungsverkäufe) und steuerlichem Verlustvortrag fielen keine Steuern an.

## Sonstige Angaben

### I. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigt zum 31.12.2007 neben den drei Vorständen (Vorjahr: drei), bestehend aus Metehan Sen, Christian Wolf und Carsten Siegert (bis 31.01.2008), über zehn Mitarbeiter (Vorjahr: sechs) und drei Auszubildende (Vorjahr: zwei).

### II. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

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

Der Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes sieht folgende Aufgabenverteilung vor:

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

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

Die Vergütung der Vorstände stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2007		2006	
	fix	variabel	fix	variabel
Carsten Siegert	175	-	175	-
Christian Wolf	175	-	175	-
Metehan Sen	198	231	116	517
<b>Vorstandsbezüge</b>	<b>548</b>	<b>231</b>	<b>466</b>	<b>517</b>

Herr Metehan Sen erhält neben dem Fix-Gehalt eine Gewinnbeteiligung in Höhe von derzeit 8,85 % (bei Vertragsabschluss 10 %) des handelsrechtlichen Jahresüberschusses der Fran-

conofurt AG abzüglich des Fix-Gehalts. Im Falle von weiteren Kapitalerhöhungen reduziert sich die variable Vergütung weiter linear.

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

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

Zum Bilanzstichtag halten die Vorstandsmitglieder nachstehend aufgeführte Aktienbestände:

Herr Carsten Siegert	
über die Lewenhagen Siegert GmbH	1.900.000 Aktien
(Lock-up Frist bis 2009 für 1.425.000 Aktien)	

Herr Christian Wolf	
über die Christian und Nadja Wolf GmbH	1.726.378 Aktien
(Lock-up Frist bis 2009 für 1.425.000 Aktien)	

Herr Metehan Sen	60.200 Aktien
------------------	---------------

### **IV. Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat besteht aus:

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

### **V. Bezüge des Aufsichtsrats**

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

Die Aufsichtsratsmitglieder halten zum 31.12.2007 keine Aktien der Gesellschaft.



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

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

Weitere Aufsichtsratsstätigkeiten der Aufsichtsräte bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

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

## VII. Abschlussprüfer

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 04.05.2007 wurde als Abschlussprüfer der Franconofurt AG die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin ("KPMG"), gewählt. KPMG hat den Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2007 nach § 315a Abs. 1 HGB unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar (ohne Auslagen und Umsatzsteuer) des Abschlussprüfers gliedert sich wie folgt:

<b>Franconofurt AG</b>	TEUR
Prüfung Konzern- und Jahresabschluss 2007	75
Prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen 2007	46
Bestätigungsleistungen	41
Gesamthonorar	<b>162</b>

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

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- Bis zum Bilanzerstellungstag (04.04.2008) wurden Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von € 2,8 Millionen notariell beurkundet.
- Die Gesellschaft hat ein Mietvertragsverhältnis mit der Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden, über die Bürofläche in Frankfurt am Main bis zum 30.06.2009 abgeschlossen. Die Kaltmiete beträgt monatlich € 41.530,98. Daneben hat die Gesellschaft für die Büroräume in Düsseldorf bis zum 31.12.2010 einen Mietvertrag mit einer monatlichen Kaltmiete von € 12.732,00 jeweils zuzüglich USt abgeschlossen.
- Die Gesellschaft hat sich gegenüber der Aareon Deutschland GmbH über 60 Monate verpflichtet, das zur Abwicklung des operativen Geschäftes notwendige SAP-Hosting und weiterer Leistungen für monatlich T€ 9 zuzüglich USt zu beziehen.

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

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

Des Weiteren hat die Gesellschaft folgende Mitteilungen erhalten:

1. Der Franklin Templeton Investment Fonds hat am 12.04.2007 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Franconofurt AG am 11.04.2007 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat. Die Investmentgesellschaft hält mit 499.260 Aktien derzeit 5,67 % an der Franconofurt AG. Zudem hat Franklin Templeton Investments nach § 22 WpHG mitgeteilt, dass die Stimmrechte dem Franklin Mutual Series Fund Inc. zuzuordnen sind.
2. Die LRI Invest S.A. Luxembourg (Tochtergesellschaft der Landesbank Rheinland-Pfalz International S.A.) hat der Gesellschaft am 20.04.2007 mitgeteilt, dass sie die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten hat und dass sie für einen verwalteten Publikumsfonds 478.166 Aktien bzw. eine Beteiligung von 5,51 % an der Franconofurt AG hält.

## **X. 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 2008 auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.Franconofurt.de](http://www.Franconofurt.de) >Investor Relations >Corporate Governance dauerhaft zugänglich gemacht.

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

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

## **XII. Ereignisse nach dem Stichtag des Abschlusses**

Mit Beschluss des Vorstands und Zustimmung durch den Aufsichtsrat vom 18.12.2007 hat die Franconofurt AG am 31.01.2008 mit der Grainger FRM GmbH und der Grainger FRM (No. 1) GmbH & Co. KG, beide mittelbare Tochtergesellschaften der britischen Grainger plc, eine

Vereinbarung über den Verkauf von insgesamt 15.226.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG (54,38 % des Grundkapitals) zu einem in bar zu zahlenden Kaufpreis von € 1,50 je Aktie abgeschlossen. Der Vollzug dieser Vereinbarung stand unter der Bedingung einer erfolgreichen Durchführung des freiwilligen Übernahmeangebots von Grainger FRM GmbH an die übrigen Aktionäre der Francono Rhein-Main AG. Der Vorstand der Francono Rhein-Main AG wurde am 31.01.2008 darüber in Kenntnis gesetzt, dass die Grainger FRM GmbH den Aktionären der Francono Rhein-Main AG ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 10 WpÜG unterbreitet. Hierzu wird auf die Veröffentlichung der Grainger FRM GmbH unter [www.grainger-angebot.de](http://www.grainger-angebot.de) verwiesen.

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

### **XIII. Unterschrift des Vorstands**

Frankfurt am Main, den 04.04.2008

---

Metehan Sen

---

Christian Wolf

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

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

historische Anschaffungskosten

	<b>Vortrag</b> 01.01.2007	Zugänge	Um- gliederungen	Abgänge	<b>Stand</b> 31.12.2007
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	5.358,69	1.105.129,57	75.800,29	0,00	<b>1.186.288,55</b>
2. geleistete Anzahlungen	75.800,29	0,00	- 75.800,29	0,00	<b>0,00</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>81.158,98</b>	<b>1.105.129,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.186.288,55</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	348.921,14	147.382,37	0,00	0,00	<b>496.303,51</b>
<b>Sachanlagen</b>	<b>348.921,14</b>	<b>147.382,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>496.303,51</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	23.930.400,00	32.021.950,00	- 45.000,00	4.552.500,00	<b>51.354.850,00</b>
2. Beteiligungen	0,00	0,00	45.000,00	0,00	<b>45.000,00</b>
<b>Zwischensumme</b>	<b>23.930.400,00</b>	<b>32.021.950,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.552.500,00</b>	<b>51.399.850,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>24.360.480,12</b>	<b>33.274.461,94</b>	<b>0,00</b>	<b>4.552.500,00</b>	<b>53.082.442,06</b>

Abschreibungen				Buchwert	
<u>Vortrag</u> 01.01.2007	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	<u>Stand</u> 31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
4.541,69	153.570,68	0,00	<b>158.112,37</b>	<b>1.028.176,18</b>	<b>817,00</b>
0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75.800,29</b>
<b>4.541,69</b>	<b>153.570,68</b>	<b>0,00</b>	<b>158.112,37</b>	<b>1.028.176,18</b>	<b>76.617,29</b>
156.980,14	62.532,69	0,00	<b>219.512,83</b>	<b>276.790,68</b>	<b>191.941,00</b>
<b>156.980,14</b>	<b>62.532,69</b>	<b>0,00</b>	<b>219.512,83</b>	<b>276.790,68</b>	<b>191.941,00</b>
0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>51.354.850,00</b>	<b>23.930.400,00</b>
0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>45.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51.399.850,00</b>	<b>23.930.400,00</b>
<b>161.521,83</b>	<b>216.103,37</b>	<b>0,00</b>	<b>377.625,20</b>	<b>52.704.816,86</b>	<b>24.198.958,29</b>





# Lagebericht für 2007

## Franconofurt AG , Frankfurt am Main

### 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### 1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Das Jahr 2007 ist für die Volkswirtschaft in Deutschland gesamtwirtschaftlich gesehen positiv gestartet, getragen von einer robusten Weltkonjunktur, von der Deutschland als Exportweltmeister überproportional profitiert hat, während die Konsumnachfrage auf der privaten Seite weiterhin sehr verhalten war. Somit hat die deutsche Wirtschaft im Berichtsjahr nach sehr schwachen vorhergehenden Jahren eine weitere leichte Erholung gezeigt. So konnten im Laufe des Jahres u. a. deutliche Rückgänge bei den Arbeitslosenzahlen verzeichnet werden.

Eine Eintrübung der Aussichten für die US-Konjunktur war im zweiten Halbjahr 2007 zu verspüren insbesondere aufgrund der zunehmenden Anzeichen einer Verlangsamung des Wachstums der US Wirtschaft.

#### 1.2. Branchensituation

##### 1.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich im Vergleich zu anderen weltweiten Immobilienmärkten, insbesondere im Vergleich zum US und englischen Immobilienmarkt als relativ robust und preisstabil. Dies kann dadurch erklärt werden, dass einerseits die Immobilienpreise in Deutschland in der Vergangenheit nur moderat angestiegen sind und die rasanten Preissteigerungen anderer internationaler Immobilienmärkte nicht mit vollzogen haben und somit auch geringeres Rückschlagspotenzial aufweisen. Zum anderen ist die deutsche Wirtschaft durch den Exportboom dank der Nachfrage aus Schwellenländern in einem robusteren Zustand als zum Beispiel die US-Wirtschaft. Dies hat dazu geführt, dass internationale Investoren weiterhin rege an Immobilientransaktionen in Deutschland interessiert sind und somit das Transaktionsniveau sich auf einem hohen Niveau eingependelt hat.

Jedoch gab es zwei Effekte, die zu einer Zurückhaltung bei den Investitionen geführt haben und die die Marktteilnehmer allgemein verunsichert haben.

- Im Frühjahr des Geschäftsjahres war ein deutlicher Anstieg der Langzeitzinsen zu verzeichnen. Zeitweise lag die Verzinsung für SWAPS mit zehnjähriger Laufzeit bei 5 %. Zum Jahresende hin trat jedoch aufgrund schwacher Konjunkturdaten aus den USA, einem damit verbundenen schwachen US-Dollar und erwarteten Zinssenkungen eine signifikante Erholung ein. Die Zinsanstiege im Jahresverlauf haben sich damit wieder relativiert und langfristige Zinssicherungen befinden sich damit wieder fast auf Vorjahresdurchschnitt.
- Das zweite größere Ereignis wurde durch die Immobilienkrise in den USA ausgelöst. Kreditschuldner von schlechter Bonität in den USA konnten aufgrund gestiegener Zinsen und/oder ausgelaufener Zinssicherungen die Darlehen nicht mehr bedienen. Da diese Darlehen im großen Stil im Rahmen von Verbriefungen als Anlageprodukte veräußert worden waren, traf dies auch Banken, die keine direkten Investments im US-Markt hatten. Die erforderliche Neubewertung der Forderungspapiere führte zu einer signifikanten Verschlechterung der Bilanzen einiger Großbanken, was zu einer Verschlechterung bzw. Verzögerung der zukünftigen Kreditvergabe führen kann. Letztlich konnten hierdurch keine den Bestand gefährdenden Auswirkungen für die Gesellschaft

ausgemacht werden, zumal die Franconofurt AG sich kleinteilig refinanziert und somit keine große Abhängigkeit bei Banken bezüglich der Genehmigung von großvolumigen Rahmenkreditlinien hat. Daher hat sich die Franconofurt AG bezüglich der Refinanzierung bei Banken dem Trend der Kreditverknappung entziehen können.

Beide Ereignisse zusammen führten zu einer allgemeinen Verunsicherung des Marktes, wobei die Auswirkungen auf die Immobilienpreise in Deutschland, insbesondere bei Wohnimmobilien, nicht die negative Spannweite auswiesen, wie dies in anderen Ländern der Fall gewesen ist. Somit hat entgegen anfänglicher Befürchtungen, die Verunsicherung nicht zu einer Reduktion bei den Immobilienpreisen in Deutschland geführt. Transaktionen, bei denen Privatinvestoren beteiligt waren, schienen nach Beobachtungen der Gesellschaft nicht von den Turbulenzen beeinflusst zu sein, ganz im Gegenteil kann von einem Trend zum Immobilienkauf gesprochen werden. Je unsicherer die Situation an den internationalen Kapitalmärkten ist, umso mehr werden die Immobilieninvestitionen als sicherere Alternative angesehen.

Im Bereich der institutionellen Investoren hat sich die Käufergruppe geändert. Während in den vergangenen Jahren maßgeblich Private-Equity-Gesellschaften auf der Käuferseite standen, die mit wenig Eigenkapital agierten, sind nunmehr Pensionsfonds und wohlhabende Privatinvestoren auf der Käuferseite anzutreffen, die mit deutlich höherem Eigenkapitalanteil finanzieren und dadurch weniger Finanzierungsprobleme haben. Generell ist zu erwarten, dass mittelfristig der Eigenkapitalanteil bei den Finanzierungen steigen wird.

Daneben besteht die Möglichkeit, dass durch die höhere Volatilität der Zins- und Kapitalmärkte mehr Anleger versuchen, in relativ stabile Anlageformen wie Immobilien zu investieren. Danach sind nach Einschätzung der Gesellschaft auch für die nahe Zukunft vorerst keine Faktoren ersichtlich, die eine erneute Bewertung der Immobilien erforderlich machen könnten.

### **1.2.2. Immobilienmarkt Frankfurt am Main, der Hauptinvestitionsmarkt der Franconofurt AG**

Der Frankfurter Immobilienmarkt war im Jahr 2007 gekennzeichnet von einer Zerteilung des Marktes bei Wohnimmobilien und Büroimmobilien. Auf der einen Seite ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in guten Lagen von Frankfurt (Westend, Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim, Diplomatenviertel etc.) weiterhin gut, während der Büroimmobilienmarkt, insbesondere mit dem Aufflackern der Immobilien-Krise in den USA, in der zweiten Jahreshälfte einen Nachfragedämpfer erlitten hat.

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

Insgesamt hat sich die Bevölkerungszahl in Frankfurt 2007 leicht erhöht, während die Mieten in den begehrten Lagen Frankfurts im Durchschnitt laut Schätzungen des Unternehmens mindestens konstant geblieben sind und der Arbeitsmarkt in einer recht stabilen Verfassung war. Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt in Frankfurt als recht stabil anzusehen, was Miet- und Preisschwankungen anbelangt, und im Vergleich zu anderen europäischen Metropolregionen sind die Miet- und Preisschwankungen weniger volatil. Franconofurt geht davon aus, dass sich die Abverkaufspreise pro Quadratmeter in den Stadtteilen in denen das Unternehmen investiert, bei ca. € 2.200-3.000 pro Quadratmeter mittelfristig bewegen werden.

### **1.3. Marktumfeld der Franconofurt AG**

Gegenüber dem Vorjahr 2006 hat die Franconofurt AG in ihrem Investitionsschwerpunkt Frankfurt-Stadt erfolgreich gewirtschaftet. Die Franconofurt AG ist einer der Marktführer im so genannten Aufteilergeschäft, d.h. dem Kauf ganzer Mietshäuser in guten Stadtlagen von Frankfurt mit dem Ziel, diese Mietshäuser in einzelne Eigentumswohnungen aufzuteilen und an Eigennutzer zu verkaufen. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass in 2007 weiterhin eine rege Nachfrage nach guten Wohnobjekten herrscht, weil das Angebot an neuen Mietwohnungen aufgrund der Knappheit an attraktiven Baulandflächen sehr gering ist.

Die Gesellschaft befindet sich mit anderen Immobilienunternehmen im Wettbewerb, welche jedoch nicht denselben hohen Institutionalierungsgrad der Franconofurt AG aufweisen. Zudem ist die Franconofurt das einzige börsennotierte Unternehmen, welches ausschließlich im Frankfurter Aufteilergeschäft aktiv ist. 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.

### **1.4. Positionierung der Franconofurt AG**

Die Franconofurt AG wurde im Jahr 2000 gegründet. Das Geschäftsmodell zielte zunächst nur auf den Kauf von Mehrfamilienhäusern in guten Wohnlagen von Frankfurt ab, mit dem Ziel, ganze Wohnhäuser mit mehreren Mietparteien zu erwerben und die Wohnungen sukzessive an Eigennutzer zu verkaufen. Im Jahr 2005 erfolgte der Börsengang des Unternehmens im Entry Standard, der Wechsel in den regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte im November 2007.

Mit der Kapitalerhöhung der Franconofurt im Jahre 2006 und 2007 wurde mit dem zusätzlichen Eigenkapital die bundesweite Expansion begonnen. Die Franconofurt hat sich als zweites Standbein das so genannte Bestandshaltergeschäft mit dem Ziel aufgebaut, in den Hauptballungsregionen Deutschlands in Mietshäuser zu investieren und regionale Mietshausportfolien mit einem attraktiven Rendite-Risikoprofil aufzubauen. Im Zuge dieser Expansionsstrategie wurden drei regionale Portfolien aufgebaut: Im Rhein-Main-Gebiet die Francono Rhein-Main AG, im Rhein-Ruhr-Gebiet die FranconoWest AG und in Ostdeutschland die FranconoOst AG.

Die Francono Rhein-Main AG wurde im Jahr 2006 an die Börse geführt und im April 2008 an den englischen börsennotierten Immobilieninvestor Grainger plc verkauft. Die FranconoWest AG ist seit dem November 2007 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Die Franconofurt AG hielt ca. 85 % der Anteile an der FranconoWest AG.

Trotz des Verkaufs der Francono Rhein-Main AG verfolgt die Franconofurt AG weiterhin ihre „Zwei-Säulen-Strategie“. Die erste Säule ist das lukrative und margenstarke Aufteilergeschäft in Frankfurt, während die zweite Säule das auf nachhaltige Mieteinnahmen ausgerichtete Bestandshaltergeschäft in den Regionen Rhein-Ruhr und Ostdeutschland ist. Die Franconofurt verfolgt eine sehr aktive Beteiligungspolitik und behält sich vor, Arrondierungen an den Beteiligungen vorzunehmen, was dazu führen kann, dass sich die Beteiligungshöhe am Aufteilergeschäft der FranconoOst AG und/oder FranconoWest AG signifikant ändern kann.

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

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr neben den drei Vorständen zehn Mitarbeiter und drei Auszubildende.

### **1.5. Geschäftsprozesse der Franconofurt AG**

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

### **1.6. Corporate Governance der Franconourt AG**

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

Für die Beschreibung der abweichenden Anwendung des Corporate Governance sowie deren Veröffentlichung wird auf die Homepage der Gesellschaft unter [www.franconofurt.de](http://www.franconofurt.de) verwiesen.

### **1.7. Vergütungsbericht der Franconofurt AG**

Die Vorstandsvergütungen werden vom Aufsichtsrat festgelegt und schreiben im unterschiedlichen Maße den Vorständen neben einer fixen eine variable Vergütung zu. Die variable Vergütung stellt eine Gewinnbeteiligung dar, die sich am Jahresüberschuss gemäß Handelsgesetzbuch orientiert und damit auf der gleichen Grundlage erfolgt wie die Dividendenberechnung. Die konkrete, individualisierte Darstellung der Vorstandsvergütungen kann dem Anhang entnommen werden.

## **2. Ertragslage der Franconofurt AG**

Die Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2007 betragen € 7,3 Mio. im Vergleich zu € 12,6 Mio. für das Jahr 2006. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Tatsache, dass seit 2006 und 2007 die meisten Mietshäuser mit dem Ziel des Weiterverkaufs als Eigentumswohnungen durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft FranconoResidence AG eingekauft werden. Die Umsatzerlöse resultieren daher aus dem Abverkauf der davor erworbenen Objekte. Somit erfolgten auch sukzessive mehr Abverkaufserlöse in der FranconoResidence AG, was sich jedoch nur auf Konzernebene in den Umsatzzahlen widerspiegelt, womit der Vergleich der o.g. Zahlen verzerrt ist.

Parallel zu den gesunkenen Umsatzerlösen in der AG fielen die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert von € 8,1 Mio. auf € 4,6 Mio. Die

Deckungsbeitragsmarge erhöhte sich in 2007 geringfügig auf 37 % im Vergleich zu 36 % im Jahr 2006.

Wie im Vorjahr haben die sonstigen betrieblichen Erträge infolge des Verkaufs von Aktien von Tochterunternehmen wesentlich zum Erfolg beigetragen. Der Ertrag nach Verkaufskosten für Aktien der Francono Rhein-Main AG betrug in 2006 € 6,7 Mio. In 2007 wurden weitere Anteile an institutionelle Investoren mit einem Ertrag von € 5,4 Mio veräußert. Im Rahmen des Börsengangs der FranconoWest AG wurden 2 Millionen Aktien abgegeben und ein Nettoertrag von € 1,0 Mio. vereinnahmt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen in 2007 insgesamt € 8,2 Mio. (Vorjahr € 6,8 Mio.) und beinhalten insbesondere Erträge aus der Weiterbelastung von Konzernumlagen von € 1,7 Mio. (Vorjahr € 0,1 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von € 2,5 Mio. auf € 3,9 Mio. im Jahr 2007. Der Anstieg resultiert aus den höheren Verwaltungsaufwendungen in Folge des Wachstums der Unternehmensgruppe, den nichtaktivierungsfähigen SAP Einführungskosten und den einmaligen Kosten für den Wechsel in das Börsensegment Prime Standard. Den höheren Kosten stehen unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Weiterbelastungen an Konzernunternehmen gegenüber.

Das Geschäftsjahr schließt insgesamt mit einem Jahresüberschuss von € 4,6 Mio. gegenüber einem Jahresüberschuss von € 6,0 Mio. im Vorjahr ab.

### **3. Finanzlage der Franconofurt AG**

Zum Jahresende 2007 lag der Finanzmittelbestand bei € 4,4 Mio. (Vorjahr € 7,5 Mio.)

Dem Zahlungsmittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit von € 15,1 Mio. und aus der operativen Geschäftstätigkeit von € 4,1 Mio. steht ein Abfluss von € 22,3 Mio. für die Investitionstätigkeit gegenüber.

Im Rahmen der Unternehmensstrategie ist den verbundenen Unternehmen durch Kapitalerhöhungen € 32,0 Mio Finanzmittel zugeführt worden. Zugeflossen sind die Beträge im Wesentlichen den Bestandhaltergesellschaften FranconoWest (€ 27,0 Mio.) und FranconoOst (€ 5,0 Mio.). Aus dem Verkauf von Anteilen an der Francono Rhein-Main und FranconoWest sind nach Verkaufskosten netto Finanzmittel (Investitionsbereich) von € 10,9 Mio. zugeflossen.

Zur Finanzierungstätigkeit ist zu erwähnen, dass aus der Kapitalerhöhung € 24,2 Mio. zugeflossen sind. In 2007 wurde weiterhin eine Dividende von € 4,0 Mio. ausbezahlt und es wurden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um € 5,1 Mio. verringert.

Am 31. Dezember 2007 hatte die Gesellschaft verzinsliche Schulden in Höhe von € 12,8 Mio. im Vergleich zu € 18,0 Mio. zum Jahresende 2006. Der Abbau der Schulden ging einher mit dem Abverkauf von Eigentumswohnungen.

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

#### **4. Vermögenslage der Franconofurt AG**

Der merkbliche Anstieg der Bilanzsumme von € 60,4 Mio. auf € 80,5 Mio. ist im Wesentlichen auf die höheren Finanzanlagen von € 51,4 Mio. (Vorjahr € 23,9 Mio.) zurückzuführen, insbesondere in Folge der Kapitalerhöhungen bei den Bestandhaltergesellschaften. Weiterhin nennenswert ist die Aktivierung der SAP-Lizenz (€ 1,0 Mio.).

Das Umlaufvermögen verminderte sich aufgrund des Abverkaufs von Vorratsimmobilien (- € 3,0 Mio.), dem Rückgang der Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden (- € 4,1 Mio.) sowie der Reduzierung von Kassenbestand und Bankguthaben (- € 3,1 Mio.) insgesamt um € 8,3 Mio.

Die Eigenkapitalquote der Franconofurt AG beträgt zum 31.12.2007 81,3 % und vergleicht sich mit 67,3 % zum Ende-2006. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus der Kapitalerhöhung und dem positiven Jahresergebnis, dem die Auszahlung der Dividende von € 4,0 Mio. gegenübersteht.

Die Quote für verzinsliches Fremdkapital verringerte sich entsprechend von 29,8 % auf 15,9 % zum 31.12.2007. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten entsprechen 69,4 % der Vorratsimmobilien zum Jahresende 2007 und vergleichen sich mit 83,5 % zum Jahresende 2006.

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

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

Die Gesellschaft hat derzeit von zwei Aktionären Kenntnis, deren Anteil am Kapital 20 von Hundert der Stimmrechte überschreitet. Es handelt sich hierbei um die Lewenhagen Siegert GmbH sowie die Christian und Nadja Wolf GmbH mit jeweils 21 % bzw. 23 % Anteil am Grundkapital der Franconofurt AG. Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht. Vorstandsmitglied Herr Metehan Sen hält weitere 60.200 Aktien der Franconofurt AG.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.05.2007 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 01.05.2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 4,4 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.

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

## 6. Chancen- und Risikobericht der Franconofurt AG

Die Franconofurt AG ist als Holdinggesellschaft einer Immobilienunternehmensgruppe unterschiedlichsten Chancen und Risiken ausgesetzt.

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

- Die Gesellschaft ist mit dem Schwerpunkt Aufteilergeschäft auf dem Immobilienmarkt der Region 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 sie auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Als Holdinggesellschaft ist die Franconofurt auch von dem Erfolg ihrer verbundenen Unternehmen, im Wesentlichen von denen, die das Bestandshaltergeschäft in den Regionen Rhein-Ruhr und Ostdeutschland betreiben, abhängig. Bei erfolgreicher Entwicklung kann die Franconofurt mit nennenswerten Beteiligungserträgen bzw. mit Erträgen aus dem Verkauf von Anteilen rechnen. Bei einer nachhaltig negativen Entwicklung wären außerplanmäßige Abschreibungen auf den mit Abstand wesentlichsten Posten der Aktiva vorzunehmen.
- Die Gesellschaft ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), in dem aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die stärkere Finanzkraft der Gesellschaft im Vergleich zu Privatpersonen kann dazu führen, dass die Gesellschaft für potenzielle Verkäufer von Immobilien bevorzugter Ansprechpartner ist. Es besteht aber das Risiko, dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gestiegene Nachfrage, können dazu führen, dass die Gesellschaft den Einkauf von Mehrfamilienhäusern nicht in dem Umfang durchführen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die Gesellschaft auch dem Risiko einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft den Wert der erworbenen Immobilien oder den Standort falsch eingeschätzt hat. 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 der Vorratsimmobilien das Ergebnis der Gesellschaft beeinflussen.
- Die Gesellschaft ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Da jedoch eine kurzfristige Veräußerung der Vorratsimmobilien vorgesehen ist, wurde auf eine Zinsbindung verzichtet, um Vorfälligkeitszinsen zu vermeiden.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag können 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. Durch die überschaubare Größe des Portfolios und der regionalen Konzentration sowie das leistungsfähige IT-System kann auf Mietausfall, bauliche Mängel etc. schnell reagiert werden und es können angemessene Gegenmaßnahmen ergriffen werden.
- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen oder Änderungen im regulatorischen Umfeld in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken.

Die Gesellschaft hat die Vorkehrungen getroffen, um diese Chancen zu nutzen bzw. die Auswirkung dieser Risiken zu minimieren. Dennoch gibt es keine Garantie bzw. kann nicht

ausgeschlossen werden, dass diese Chancen bzw. Risiken auch alle kumulativ realisiert bzw. eintreten könnten, da sie teilweise auch von externen Faktoren abhängig sind.

Aufgrund der hervorragenden Eigenkapitalausstattung sieht der Vorstand jedoch derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken.

### **Risikomanagement der Franconofurt AG**

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

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

## **7. Prognosebericht**

### **Aussichten der Franconofurt AG**

Die Franconofurt AG hat in 2007 insgesamt operativ profitabel gewirtschaftet. Anzumerken bleibt, dass ein entscheidender Teil des Gewinns aus dem Verkauf von Anteilen an Beteiligungen erzielt wurde. Auch in 2008 ist davon auszugehen, dass ein entscheidender Teil des Ertrags sowohl vom Aufteilergeschäft als auch aus Erträgen durch den Verkauf von Beteiligungen erzielt werden wird. Das operative Risiko besteht darin, dass in Zukunft der Anteil an Erträgen vom Niveau nicht gehalten werden kann und auch durch Erträge aus dem Aufteilergeschäft nicht kompensiert werden kann.

Insgesamt planen wir aktuell für 2008 ein Ergebnis über dem Vorjahr. Für 2009 erwarten wir ein positives Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern.



## **8. Nachtragsbericht**

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

Frankfurt am Main, den 4. April 2008

Metehan Sen

Christian Wolf



## Erklärung des Vorstands gemäß § 264 Abs. 2 S. 3 und § 289 Abs. 1 S. 5 HGB

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

Frankfurt am Main, den 4. April 2008



Metehan Sen



Christian Wolf



## 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 2007 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 4. April 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün  
Wirtschaftsprüfer

Kögler  
Wirtschaftsprüfer