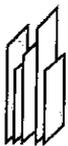


Geschäftsbericht 2008



Franconofurt AG
Real Estate Investors

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die internationale Finanzkrise, die in der zweiten Jahreshälfte 2007 begann, setzte sich in 2008 fort, führte zu den stärksten Marktverwerfungen der vergangenen Jahrzehnte und hat das Marktumfeld unserer Gesellschaft stark belastet.

In operativer Hinsicht jedoch ist das Geschäftsjahr 2008 für die Franconofurt-Gruppe erfolgreich verlaufen. Für den Vorstand der als Konzernholding fungierenden Franconofurt AG stand die Straffung organisatorischer Konzernstrukturen im Vordergrund und wurde durch die Veräußerung und Stilllegung von Randaktivitäten erreicht. Parallel dazu wurden die Steigerung der Umsätze aus Vermietung von Bestandsimmobilien sowie der Verkauf insbesondere von Aufteilerobjekten im Frankfurter Kernmarkt vom Management fokussiert und erfolgreich umgesetzt.

In der ordentlichen Hauptversammlung im Juni 2008, die planmäßig verlief, wurden alle von Vorstand und Aufsichtsrat vorgelegten Tagesordnungspunkte, darunter ein Aktienrückkaufprogramm von bis zu 10% der ausstehenden Aktien, von den Aktionären genehmigt und am darauffolgenden Tag wurde für das Geschäftsjahr 2007 eine Dividende von 0,75 Euro je Aktie an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die Franconofurt-Gruppe hat in 2008 ein Konzernergebnis in Höhe von 1,5 Mio. Euro erwirtschaftet (2007: 8,5 Mio. Euro). Die Ergebnisverminderung gegenüber dem Vorjahr basiert im Wesentlichen auf reduzierten sonstigen betrieblichen Erträgen, geringeren nicht-cash wirksamen Höherbewertungen und gestiegenen Zinsaufwendungen im Zuge des Bestandsaufbaus bei der FranconoWest AG.

Die ordentliche Hauptversammlung der Franconofurt AG findet am 15. Mai 2009 in Frankfurt am Main statt. Vorstand und Aufsichtsrat werden dieser Hauptversammlung vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2008 eine Dividende von 0,25 Euro je dividendenberechtigter Aktie an die Aktionäre auszuschütten.

RÜCKBLICK AUF DAS JAHR 2008

Der Vorstand hat das Jahr 2008 genutzt, um den Konzern noch schlanker aufzustellen. So wurde im April 2008 der Verkauf der 54%igen Beteiligung an der FranconoRheinMain AG besiegelt. Durch diese Transaktion wurde ca. die Hälfte der Bilanzsumme des Konzerns veräußert, während durch den Aufbau des Immobilienbestandes der FranconoWest AG der Rückgang der Konzernbilanzsumme zum Teil kompensiert werden konnte. Insgesamt reduzierte sich die Konzernbilanzsumme von 293 Mio. EUR zum Jahresende 2007 auf 193 Mio. EUR zum Jahresende 2008. Weiter wurden einige Service-Abteilungen geschlossen oder verkauft; hieraus resultieren Kosteneinsparungen. Im August 2008 ist der Wechsel aus dem Prime Standard in den General Standard erfolgt, wodurch weiteres Einsparpotenzial realisiert wurde. Unseren Aktionärinnen und Aktionären entstehen durch diesen Segmentwechsel keine Nachteile; der Börsenhandel der Franconofurt-Aktie ist unverändert gewährleistet.

Innerhalb der FranconoWest AG wurde im Verlauf des Jahres 2008 der weitere Einkauf von Immobilien beendet und es wurde der Fokus auf die operative Effizienzsteigerung gelegt. Wir sind der Überzeugung, dass die FranconoWest AG mit einer Bilanzsumme von ca. 104 Mio. EUR genügend kritische Masse besitzt, um sowohl Skaleneffekte als auch Kostendegressionseffekte zu erzielen. Im Vordergrund steht somit die Reduzierung von Leerstand und offenen Forderungen sowie die Verbesserung der Kostenstruktur.

Die FranconoOst AG wurde im Verlauf des Jahres in FranconoAdvisory AG umbenannt. Ziel ist es, einen in Luxemburg zugelassenen Wohnimmobilien-Fonds bei institutionellen Investoren zu platzieren. Wir erwarten, dass der Trend im Immobilienbereich mehr und mehr zu Wohnimmobilien-Investments tendieren wird, so dass eine Grundnachfrage bei institutionellen Investoren besteht. Hierzu plant die Franconofurt AG das Wohnimmobilienportfolio der ehemaligen FranconoOst AG in Höhe von ca. 15 Mio. Euro als Sacheinlage in den „FranconoFund“ einzubringen.

Herr Carsten Siegert ist im ersten Quartal 2008 aus dem Vorstand der Franconofurt AG ausgeschieden. Er hat gemeinsam mit Herrn Christian Wolf die Franconofurt AG initiiert und aufgebaut. Vorstand und Aufsichtsrat danken Herrn Siegert für seine Leistungen.

AUSBLICK FÜR DAS JAHR 2009

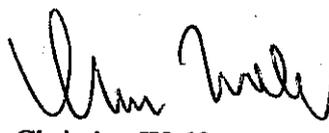
Der Vorstand beabsichtigt in 2009 die Ertragslage der Franconofurt-Gruppe über weitere Kosteneinsparungen und über höhere Umsätze insbesondere im Frankfurter Aufteilergeschäft sowie in der FranconoWest AG zu verbessern.

Weiterhin soll der neu aufgelegte Wohnimmobilien-Fonds „FranconoFund“ bei institutionellen Investoren platziert werden.

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

Frankfurt im April 2009


Metehan Sen
Vorstandssprecher


Christian Wolf
Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats 2008

Der Aufsichtsrat der Franconofurt AG setzte sich im Geschäftsjahr 2008 wie folgt zusammen:

Bruno Kling
Dr. Heinrich Wolf
Peter G. Heinz

1. Rechenschaftsbericht

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

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Berichtsjahr an allen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

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

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

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

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

Wesentliche, in 2008 besprochene Themen waren die Entwicklung des Kerngeschäftes im deutschen und insbesondere im Frankfurter Immobilienmarkt wo die Franconofurt AG als Aufteiler von Mehrfamilienhäusern agiert. Weiterhin wurde die operative Entwicklung der FranconoWest AG erörtert und die Neupositionierung der FranconoAdvisory AG (ehemals: FranconoOst AG) als Fonds-Anbieter diskutiert.

Mit dem Verkauf der Beteiligung in Höhe von 54% an der FranconoRheinMain AG im April 2008 sind dem Unternehmen ca. 25 Mio. EUR an Brutto-Erlösen zugeflossen. Aus den Erlösen soll das lukrative Frankfurter Aufteilergeschäft forciert werden.

Bei der FranconoWest AG hat die weitere Bestandsoptimierung Priorität. Somit wird anstelle des weiteren Einkaufs von Wohn-Immobilien die Bestandsoptimierung im Vordergrund stehen. Die Reduzierung der Leerstandsrate und das Abbauen der offenen Forderungen gegenüber den Mietern stehen im Vordergrund.

Bei der FranconoOst AG wurde die Umfirmierung in FranconoAdvisory AG beschlossen. Zudem wurde in Luxemburg die FranconoSCA Sicav SIF gegründet, an der die FranconoAdvisory AG mittelbar mit 100% beteiligt ist. Ziel ist es für die Fondstochter der FranconoAdvisory AG institutionelle Investoren ausfindig zu machen um das Fondsgeschäft mit Wohnimmobilien zu forcieren.

Auch unter dem Aspekt der weltweiten Wirtschaftskrise hat der Aufsichtsrat der Franconofurt AG die Forcierung der Kostenkontrolle diskutiert und ertragsentfaltende Maßnahmen verlangt.

Im Rahmen der Kostensenkungsmaßnahmen hat zudem die Franconofurt AG ihre Notierung im Prime Standard aufgegeben und ist seit dem 6. August 2008 im General Standard notiert.

Gute Corporate Governance stellt nach Auffassung des Vorstands und des Aufsichtsrats eine wichtige Grundlage für langfristige Unternehmenserfolge dar. Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der unternehmenseigenen Corporate-Governance-Standards fortlaufend beobachtet und diskutiert. Im Geschäftsbericht 2008 finden sich ausführliche Informationen zur Corporate Governance im Unternehmen sowie zu Höhe und Struktur der Aufsichtsrats- und Vorstandsvergütung. Den Anforderungen des Deutschen Corporate-Governance Kodex wurde seitens der Franconofurt AG Rechnung getragen. Die gem. § 161 des Aktiengesetzes erforderliche Entsprechenserklärung und der Deutsche Corporate Governance-Kodex sind auf <http://www.franconofurt.de> ständig in den aktuellen Versionen einsehbar.

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

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

2. Abschlussprüfung

Die ordentliche Hauptversammlung 2008 hatte am 5. Juni 2008 die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin (vorher: KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin), zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2008 sowie für die prüferische Durchsicht des Halbjahresfinanzberichts 2008 und der Quartalsfinanzberichte 2008 bestellt.

Der Abschlussprüfer hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008, den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 sowie den zusammengefassten Lagebericht der Franconofurt AG und der Franconofurt-Gruppe geprüft und am 20.3.2009 mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer berichtete außerdem dem Aufsichtsrat und dem Vorstand am 27.3.2009 über die wesentlichen Prüfungsergebnisse.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers seinerseits eigenständig geprüft und sich auf der Basis seiner eigenen Prüfung nach Gespräch und Diskussion mit dem Vorstand und dem Abschlussprüfer dem Ergebnis des Abschlussprüfers angeschlossen. Einwendungen waren nicht zu erheben. Der Abschlussprüfer hat über die Ergebnisse seiner Prüfung insgesamt und über einzelne Prüfungsschwerpunkte berichtet und beantwortete eingehend die Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat schließt sich zudem dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat hat daher dem Vorschlag des Vorstands, den nach Abschluss des Geschäftsjahres 2008 entstandenen Jahresüberschuss der Franconofurt AG in Höhe von EUR 4.586.722,99 zur Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,25 je dividendenberechtigter Stückaktie zu verwenden und den verbleibenden Betrag in Höhe von EUR 2.474.776,99 auf neue Rechnung vorzutragen, einstimmig zugestimmt.

Aus dem Vorstand ist Herr Carsten Siegert zum 31.1.2008 ausgeschieden, so dass dem Vorstand noch Herr Metehan Sen und Herr Christian Wolf angehören.

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

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

Für den Aufsichtsrat

Bruno Kling

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance

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

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

Änderungen im Corporate-Governance-Kodex 2008

In der aktuellen Fassung des Kodex, herausgegeben am 06. Juni 2008, wird die Verantwortung des Aufsichtsrats in Vergütungsfragen gestärkt. Er soll künftig im Plenum über das Vergütungssystem für den Vorstand einschließlich der wesentlichen Vertragselemente beschließen und soll dieses regelmäßig überprüfen (Ziffer 4.2.2.). Die Kommission sieht darin unter anderem eine Möglichkeit, überzogene Managementgehälter zu begrenzen. Neu ist auch die Regelung, dass Halbjahres- oder Quartalsfinanzberichte vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat bzw. mit dessen Prüfungsausschuss vor ihrer Veröffentlichung erörtert werden sollen (Ziffer 7.1.2.). Gestrichen wurde dagegen im Kodex die Anregung, Aufsichtsratsmitglieder zu verschiedenen Terminen zu wählen.

Vorstand

Der Vorstand der Franconofurt AG ist für die Führung des Unternehmens nach aktienrechtlichen Bestimmungen verantwortlich. Er ist dabei an das Unternehmensinteresse gebunden und orientiert sich an der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes. Der Vorstand führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung, der vom Aufsichtsrat auferlegten Geschäftsordnung und orientiert sich dabei an den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Mit den übrigen Organen der Gesellschaft arbeitet er konstruktiv zum Wohl des Unternehmens zusammen. Derzeit setzt sich der Vorstand aus zwei (bis Ende Januar 2008 aus drei) Mitgliedern zusammen, wovon eines als Sprecher fungiert. Der Vorstand ist vor allem verantwortlich für die Führung des Unternehmens, die Aufstellung der strategischen Ausrichtung sowie die Planung und Budgetaufstellung. Zudem stellt der Vorstand den

Jahresabschluss und unterjährige Abschlüsse auf. Die Verteilung der Geschäftsbereiche auf die Vorstandsmitglieder ist im Geschäftsverteilungsplan festgelegt.

Der Vorstand der Franconofurt AG setzt sich zusammen aus:

Metehan Sen, Vorstandsprecher

geboren 1970

erste Bestellung: 2006

bestellt bis: 2011

Verantwortungsbereiche: Finanzen, Investor Relations, Controlling und Steuern

Christian Wolf

geboren 1968

erste Bestellung: 2000

Wiederbestellung: 2005

bestellt bis: 2010

Verantwortungsbereiche: Akquisition, Vertrieb und Recht

Carsten Siegert (bis 31.01.2008)

geboren 1966

erste Bestellung: 2000

Wiederbestellung: 2005

Amtsniederlegung zum 31.01.2008

Verantwortungsbereiche: Marketing, Strategie, Expansion und Personal

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat überwacht und berät gemäß aktienrechtlichen Bestimmungen, Geschäftsordnung und Satzung den Vorstand hinsichtlich seiner Geschäftsführung. Dabei orientiert er sich wie der Vorstand an den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex.

Dem Aufsichtsrat obliegt die Bestellung des Vorstands. Zudem gehört zu seinen Hauptaufgaben nach Einbindung und Unterrichtung durch den Vorstand über wesentliche Entscheidungen der Gesellschaft die Zustimmung zu diesen Maßnahmen. Der Vorstand legt dem Aufsichtsrat in regelmäßigen Abständen die Geschäftsentwicklung, Planung, Strategie und deren Umsetzung offen. Der Vorstand bringt neben diesen allgemeinen Informationen Jahresabschlüsse und sonstige unterjährige Abschlüsse in die Aufsichtsratssitzungen ein, die er erläutert und dem Aufsichtsrat zur eigenständigen Prüfung überlässt.

Der Aufsichtsrat der Franconofurt AG hat satzungsgemäß drei Mitglieder, die von der Hauptversammlung gewählt wurden. Aufgrund der Größe der Gesellschaft und des Aufsichtsrats hat die Gesellschaft bislang davon abgesehen, gesonderte Aufsichtsratsausschüsse zu bilden.

Der Aufsichtsrat wird gebildet von

Bruno Kling, Aufsichtsratsvorsitzender

erste Bestellung: 2000
bestellt bis: 2011

Dr. Heinrich Wolf, Stellvertreter des Vorsitzenden

erste Bestellung: 2000
bestellt bis: 2011

Peter G. Heinz, Mitglied des Aufsichtsrats

gerichtlich bestellt am 26.03.2008
bestellt bis 2011

Klaus Nieding, Mitglied des Aufsichtsrats bis 26.02.2008

erste Bestellung: 2006
Amtsniederlegung am 26.02.2008

Vergütungsbericht

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

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

Aktienbesitz von Vorstand und Aufsichtsrat

Das ehemalige Vorstandsmitglied Carsten Siegert hielt zum 31.12.2008 über die Lesire AG (vormals: Lewenhagen Siegert GmbH, Frankfurt am Main, 1.933.420 Aktien, was einem Anteil von 21,97% entspricht. Christian Wolf hielt zum 31.12.2008 über die Christian und Nadja Wolf GmbH, Frankfurt am Main, 2.291.254 Aktien was einem Anteil von 26,03% entspricht. Vorstandssprecher Metehan Sen hielt zum 31.12.2008 30.029 Aktien.

Directors' Dealings

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach § 15a WpHG gesetzlich verpflichtet, den Erwerb und die Veräußerung von Aktien der Franconofurt AG offenzulegen, und zwar dann, wenn der Wert der Geschäfte, die ein Organmitglied und ihm nahestehende Personen innerhalb eines Kalenderjahres getätigt haben, die Summe von 5.000 € erreicht oder übersteigt. Das gilt auch für bestimmte Mitarbeiter mit Führungsaufgaben und die mit ihnen in enger Beziehung stehenden Personen. Für das Geschäftsjahr 2008 sind der Franconofurt AG folgende Geschäfte gemeldet worden, die auch auf unserer Website veröffentlicht sind:

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

Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

Transparenz

Die Franconofurt AG zieht zur Pflege und zur Vertiefung ihrer Kontakte zu den Aktionären mehrere Instrumente heran. Die externe Berichterstattung ist ein wichtiges Instrument. Über aktuelle Ereignisse und Aktivitäten der Gesellschaft, die den Aktienkurs wesentlich beeinflussen können, informiert die Franconofurt AG ihre Aktionäre und die Öffentlichkeit nach rechtlichen Vorgaben mittels Ad-hoc-Meldungen und Pressemitteilungen. Darüber hinaus berichtet die Gesellschaft zweimal jährlich mittels Jahres- und Halbjahresberichten über die Geschäftsentwicklung sowie die Finanz- und Ertragslage des Unternehmens sowie im ersten und dritten Quartal über ein sogenanntes Tradingupdate

Ein weiteres wichtiges Instrument der Investor Relations- Arbeit ist die jährliche Hauptversammlung, welcher der Vorstand und der Aufsichtsrat die Ergebnisse des vorangegangenen Geschäftsjahres vorlegen und verantworten. Jeder Aktionär hat das Recht an der Hauptversammlung teilzunehmen, während der Veranstaltung zur Tagesordnung zu sprechen und Fragen zu stellen. Jede Aktie spricht den Aktionären eine Stimme bei Beschlussfassungen zu. In der Hauptversammlung üben die Aktionäre ihre Aktionärsrechte aus: Wahl der Mitglieder des Aufsichtsrats, Beschluss über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats, über die Verwendung des Bilanzgewinns, über die Wahl des Abschlussprüfers, über Satzungsänderungen der Gesellschaft sowie weitere Themen, für die eine Beschlussfassung durch die Hauptversammlung notwendig ist.

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

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die Rechnungslegung des Konzerns erfolgt nach den International Financial Reporting Standards (IFRS). Die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, wurde von der Hauptversammlung zum Abschlussprüfer für die Gesellschaft und den Konzern für das Geschäftsjahr 2008 gewählt. Der gesetzlich vorgeschriebene und für die Dividendenzahlung maßgebliche Einzelabschluss der Gesellschaft wird nach den Vorschriften des HGB erstellt. Der Aufsichtsrat hat sich vor Beauftragung vergewissert, dass die bestehenden Beziehungen zwischen Prüfer und Gesellschaft oder ihren Organen keine Zweifel an der Unabhängigkeit des Prüfers begründen. Der Abschlussprüfer soll auch über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben, unverzüglich berichten. Außerdem hat der Abschlussprüfer den Aufsichtsrat zu informieren bzw. im Prüfungsbericht zu vermerken, wenn er bei Durchführung der Abschlussprüfung Tatsachen feststellt, die eine Unrichtigkeit der vom Vorstand und Aufsichtsrat nach § 161 AktG abgegebenen Entsprechenserklärung ergeben.

Entsprechenserklärung

Die Gesellschaft ist ihrer Verpflichtung als börsennotiertes Unternehmen nach § 161 AktG nachgekommen, eine Entsprechenserklärung abzugeben. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 30.09.2008 nachstehende Entsprechenserklärung abgegeben und diese unverzüglich auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht. Dort steht sie den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex entsprechend den Aktionären dauerhaft zur Verfügung.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der Franconofurt AG (nachfolgend auch „Gesellschaft“ genannt) erklären gemäß § 161 AktG, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ vom Februar 2002 in der Fassung vom 6. Juni 2008 mit den nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird.

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

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

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

Die Gesellschaft legt die individualisierte Vergütung der Vorstandsmitglieder entsprechend der gesetzlichen Regelung im Anhang des Jahresabschlusses offen.

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

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

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

Die Gesellschaft möchte sich die Möglichkeit offen lassen, von der Expertise erfahrener und langjähriger Aufsichtsratsmitglieder zu profitieren.

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

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

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

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

- 7. Die Franconofurt AG weist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder – individualisiert und aufgegliedert nach Bestandteilen – nicht im Corporate Governance Bericht aus (Kodex Ziffer 5.4.7).**

Die Gesellschaft weist die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder im Anhang des Jahresabschlusses aus.

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

Die Gesellschaft gibt etwaigen Aktienbesitz der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder im Anhang des Jahresabschlusses an.

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

Die Gesellschaft veröffentlicht die Zwischenberichte innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen.

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

Der Konzernabschluss wird von der Gesellschaft innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen veröffentlicht.

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008
nach International Financial Reporting
Standards (IFRS) und Konzernlagebericht

Franconofurt AG
Frankfurt am Main

Konzernbilanz zum 31.12.2008

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

VERMÖGENSWERTE

	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
(in Euro)			
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Immaterielle Vermögenswerte	(1)	746.851,25	1.045.211,46
Sachanlagen	(2)	453.268,23	560.013,49
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3)	101.944.356,63	61.186.000,00
Geleistete Anzahlungen	(4)	831.845,07	2.720.999,41
Finanzinvestitionen	(5)	0,00	40.663,59
Sonstige langfristige Forderungen	(6)	126.928,52	1.992.776,00
Latente Steueransprüche	(17)	1.477.809,05	627.245,41
<u>Langfristige Vermögenswerte</u>		105.581.058,75	68.172.909,36
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Vorräte	(7)	38.742.920,39	32.253.203,43
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	1.440.203,32	3.575.401,07
Steuerforderungen	(9)	678.458,60	490.602,11
Sonstige kurzfristige Forderungen	(10)	3.434.656,23	910.633,69
Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	(11)	25.007.940,04	0,00
Zahlungsmittel	(12)	18.365.943,17	22.336.891,66
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	(13)	0,00	165.001.134,35
<u>Kurzfristige Vermögenswerte</u>		87.670.121,75	224.567.866,31
<u>Summe Vermögenswerte</u>		193.251.180,50	292.740.775,67

Konzernbilanz zum 31.12.2008

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
(in Euro)			
EIGENKAPITAL	(15)		
Gezeichnetes Kapital		8.800.000,00	8.800.000,00
Kapitalrücklage		49.470.255,62	49.470.255,62
Cashflow Hedge Rücklage		- 2.722.786,48	- 34.194,44
Eigene Anteile		- 461.821,46	0,00
Sonstige Rücklagen		13.419.166,95	19.173.664,42
<u>Eigenkapital vor Minderheiten</u>		68.504.814,63	77.409.725,60
Minderheitenanteile am Kapital		3.482.303,52	29.528.998,04
<u>Summe Eigenkapital</u>		71.987.118,15	106.938.723,64
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige verzinsliche Schulden	(16)	69.168.674,75	45.424.193,19
Latente Steuerschulden	(17)	1.977.723,73	1.591.094,30
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(18)	4.450.364,53	0,00
<u>Langfristige Schulden</u>		75.596.763,01	47.015.287,49
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Abgegrenzte Schulden	(19)	1.908.204,93	1.597.014,08
Steuerschulden		44.209,00	598.850,00
Kurzfristige verzinsliche Schulden	(20)	39.492.760,22	21.497.844,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(21)	867.718,49	1.710.312,53
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(22)	3.354.406,70	2.570.453,53
Zur Veräußerung bestimmte Schulden	(13)	0,00	110.812.289,44
<u>Kurzfristige Schulden</u>		45.667.299,34	138.786.764,54
<u>Summe Eigenkapital und Schulden</u>		193.251.180,50	292.740.775,67

Konzerngewinn- und -verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

(in Euro)	Anhang	<u>01.01. - 31.12.08</u>	<u>01.01. - 31.12.07</u>
Mieteinnahmen		9.397.068,06	3.522.892,93
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten		- 2.990.342,84	- 1.534.975,54
Ergebnis aus der Vermietung		6.406.725,22	1.987.917,39
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		16.499.600,00	11.885.390,00
Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien		- 13.138.009,27	- 8.099.261,25
Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		3.361.590,73	3.786.128,75
Verwaltungsaufwendungen	(24)	- 7.982.598,56	- 5.214.803,19
Vertriebsaufwendungen	(25)	- 685.506,20	- 1.236.409,60
Sonstige betriebliche Erträge		1.010.344,56	8.272.032,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 605.968,61	- 5.297.174,84
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	(26)	404.375,95	2.974.857,28
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		4.807.618,41	8.706.138,94
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		- 384.455,57	- 374.294,42
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		4.423.162,84	8.331.844,52
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		11.543.344,50	0,00
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 11.481.100,00	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		62.244,50	0,00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		5.989.994,48	10.629.535,15
Finanzierungsaufwendungen		- 5.137.282,69	- 2.003.104,24
Zinserträge		923.611,50	666.076,61
Finanzergebnis	(27)	- 4.213.671,19	- 1.337.027,63
Ergebnis vor Steuern		1.776.323,29	9.292.507,52
Ertragsteuern	(17)	- 714.959,50	- 1.952.868,40
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten		1.061.363,79	7.339.639,12
Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern	(28)	410.750,66	1.150.823,95
Konzernergebnis		1.472.114,45	8.490.463,07
davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		1.254.065,23	4.666.188,16
Minderheitsgesellschafter		218.049,22	3.824.274,91
		1.472.114,45	8.490.463,07

Anhang 01.01. - 31.12.2008 01.01. - 31.12.2007

**Ergebnis je Aktie (EPS), auf Basis der Ergebnisse,
die den Franconofurt Aktionären zuzuordnen sind:**

Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten unverwässert	(29)	0,10	0,50
Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern unverwässert	(29)	0,05	0,08
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten verwässert	(29)	0,10	0,50
Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern verwässert	(29)	0,05	0,08

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2008

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Vergleichsperiode 2007

in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Eigene Anteile	sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern der Franconofurt AG zuzurechnendes Eigenkapital	Minderheitenanteile am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Anhang								(15)
Stand 01.01.2007	6.600.000,00	27.488.254,29	-96.042,98	0,00	16.906.142,18	50.898.353,49	16.312.325,59	67.210.679,08
Barkapitalerhöhung	2.200.000,00	22.000.000,00				24.200.000,00		24.200.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-6.435,17				-6.435,17		-6.435,17
Dividendenzahlung					-3.960.000,00	-3.960.000,00		-3.960.000,00
Dividendenzahlung von Tochterunternehmen						0,00	-253.750,00	-253.750,00
Abgang Minderheiten						0,00	-90.995,00	-90.995,00
Kapitalerhöhung bei konsolidierten Tochtergesellschaften und Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften					1.501.521,02	1.501.521,02	9.611.552,65	11.113.073,67
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedge			61.848,54			61.848,54	124.302,62	186.151,16
Übrige Veränderungen		-11.563,50			59.813,06	48.249,56	1.287,27	49.536,83
Periodenergebnis 01.01.2007 - 31.12.2007					4.666.188,16	4.666.188,16	3.824.274,91	8.490.463,07
Stand 31.12.2007	8.800.000,00	49.470.255,62	-34.194,44	0,00	19.173.664,42	77.409.725,60	29.528.998,04	106.938.723,64

Berichtsperiode 2008

in Euro	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Eigene Anteile	sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern der Franconofurt AG zuzurechnendes Eigenkapital	Minderheiten-anteile am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Anhang								(16)
Stand 01.01.2008	8.800.000,00	49.470.255,62	-34.194,44	0,00	19.173.664,42	77.409.725,60	29.528.988,04	106.938.723,64
Veräußerung/Kauf von Anteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften						0,00	-26.007.857,58	- 26.007.857,58
Dividendenzahlung					-6.600.000,00	- 6.600.000,00	0,00	- 6.600.000,00
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedge			-2.688.592,04			- 2.688.592,04	-256.886,16	- 2.945.478,20
Eigene Anteile				-461.821,46		- 461.821,46		- 461.821,46
Übrige Veränderungen					-408.562,70	- 408.562,70		- 408.562,70
Periodenergebnis 01.01. - 31.12.2008					1.254.065,23	1.254.065,23	218.049,22	1.472.114,45
Stand 31.12.2008	8.800.000,00	49.470.255,62	-2.722.786,48	-461.821,46	13.419.166,95	88.604.814,63	3.482.303,52	71.987.118,16

Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2008

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

<u>Operative Geschäftstätigkeit</u>	Berichtsperiode	Vergleichsperiode
(in Euro)	01.01.- 31.12.2008	01.01.- 31.12.2007
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	5.989.994,48	10.629.535,15
Ergebnis aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	- 231.190,97	- 4.558.696,71
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 4.423.162,84	- 8.331.844,52
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 62.244,50	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	- 102,72	- 10.349,97
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	332.145,09	255.139,76
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.135.197,75	1.752.620,30
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 842.594,04	399.865,35
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	311.190,85	432.545,60
Veränderung der Vorräte	- 6.489.716,96	- 5.459.903,37
Sonstige Veränderungen	2.393.891,50	318.766,52
<i>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit der fortgeführten Aktivitäten ohne Finanzierungskosten</i>	- 886.592,36	- 4.572.321,89
Gezahlte Zinsen	- 4.700.833,22	- 1.922.355,94
Einzahlungen aus Zinserträgen	923.611,50	640.376,28
Steuerzahlungen	- 742.497,49	- 681.294,17
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit der fortgeführten Aktivitäten	- 5.406.311,57	- 6.535.595,72
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten	- 1.917.989,81	- 28.008,32
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit gesamt	- 7.324.301,38	- 6.563.604,04

Investitionstätigkeit

(in Euro)

	Berichtsperiode 01.01.- 31.12.2008	Vergleichsperiode 01.01.- 31.12.2007
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 37.159.039,45	- 64.336.300,60
Auszahlungen aus dem Erwerb von kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten	- 25.000.000,00	0,00
Auszahlungen für Dritten gewährte Kredite und Darlehen	- 3.032.400,00	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen und von eigenen Anteile	- 3.668.765,93	12.000,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	22.136.614,18	10.905.259,97
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	11.543.344,50	0,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	115.800,60	99.650,72
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	- 41.198,43	- 1.762.802,29
Cashflow aus Investitionstätigkeit der fortgeführten Aktivitäten	- 35.105.644,53	- 55.082.192,20
Cashflow aus Investitionstätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten	- 12.991.229,84	- 86.528.798,53
Cashflow aus Investitionstätigkeit gesamt	- 48.096.874,37	- 141.610.990,73

Finanzierungstätigkeit

Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0,00	24.200.000,00
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung von konsolidierten Tochterunternehmen	0,00	4.488.348,21
Dividendenzahlungen	- 6.600.000,00	- 4.213.750,00
Aufnahme von Finanzschulden	78.917.027,12	45.610.903,48
Tilgung von Finanzschulden	- 36.535.365,29	0,00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit der fortgeführten Aktivitäten	35.781.661,83	70.085.501,69
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit der nicht fortgeführten Aktivitäten	11.512.602,21	92.550.917,94
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gesamt	47.294.264,04	162.636.419,63
Zahlungsmittel zum Beginn der Periode gesamt	29.782.280,91	15.749.415,16
Zahlungswirksame Veränderung durch Änderung Konsolidierungskreis	0,00	- 428.959,11
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel der fortgeführten Aktivitäten	- 3.970.948,49	8.467.713,77
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel der nicht fortgeführten Aktivitäten	- 3.396.617,44	5.994.111,09
Zahlungsmittel zum Ende der Periode gesamt	22.414.714,98	29.782.280,91
abzüglich der Zahlungsmittel aus nicht fortgeführten Aktivitäten	- 4.048.771,81	- 7.445.389,25
Zahlungsmittel 31. Dezember aus fortgeführten Aktivitäten	18.365.943,17	22.336.891,66

KONZERNANHANG

ZUM 31. DEZEMBER 2008

FRANCONOFURT AG

FRANKFURT AM MAIN

Inhaltsverzeichnis

Informationen zur Firma.....	1
I. Firma und Sitz	1
II. Gegenstand des Unternehmens.....	1
Einleitung.....	3
1) Vorbemerkungen.....	3
2) Grundlagen.....	3
3) Konsolidierung.....	6
a) Konsolidierungsgrundsätze.....	6
b) Konsolidierungskreis.....	7
c) Zu- und Abgänge von Unternehmensteilen und sonstiger Vermögenswerte und Schulden.....	8
4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	9
a) Ertrags- und Aufwandsrealisierung.....	9
b) Immaterielle Vermögenswerte	10
c) Sachanlagen.....	11
d) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	11
e) Tatsächliche Steuern	12
f) Latente Steuern	13
g) Vorräte	14
h) Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte.....	14
i) Forderungen und sonstige Vermögenswerte	14
j) Zahlungsmittel	15
k) Fremdkapitalkosten	15
l) Abgegrenzte Schulden	15
m) Verbindlichkeiten	15
n) Finanzinstrumente	15
o) Derivative Finanzinstrumente und Hedging	19
5) Ermessensentscheidungen und Schätzungen	21
6) Segmentberichterstattung	22
Erläuterungen zur Bilanz	28
I. Langfristige Vermögenswerte.....	28
(1) Immaterielle Vermögenswerte	28
(2) Sachanlagen.....	28
(3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	29
(4) Geleistete Anzahlungen.....	29
(5) Finanzinvestitionen	30
(6) Sonstige langfristige Forderungen	30
II. Kurzfristige Vermögenswerte	30
(7) Vorräte	30
(8) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31
(9) Steuerforderungen.....	31
(10) Sonstige kurzfristige Forderungen	31
(11) Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte.....	32
(12) Zahlungsmittel	32

(13)	Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Schulden.....	32
(14)	Zusammenfassung der kurzfristigen Vermögenswerte.....	33
III.	Eigenkapital und Schulden.....	34
(15)	Eigenkapital.....	34
1.	Gezeichnetes Kapital.....	34
2.	Kapitalrücklage.....	34
3.	Cashflow Hedge Rücklage.....	34
4.	Eigene Anteile.....	34
5.	Sonstige Rücklagen.....	35
6.	Genehmigtes Kapital.....	35
7.	Erwerb eigener Aktien.....	36
(16)	Langfristige verzinsliche Schulden.....	40
(17)	Latente Steuerschulden.....	41
(18)	Sonstige langfristige Verbindlichkeiten.....	42
(19)	Abgegrenzte Schulden.....	43
(20)	Kurzfristige verzinsliche Schulden.....	43
(21)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	43
(22)	Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten.....	43
(23)	Übersicht des kurz- und langfristigen Fremdkapitals.....	44
	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.....	45
(24)	Verwaltungsaufwendungen.....	45
(25)	Vertriebsaufwendungen.....	45
(26)	Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen.....	45
(27)	Finanzergebnis.....	46
(28)	Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern.....	46
(29)	Ergebnis je Aktie (EPS).....	48
	Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen.....	48
	Allgemeine Angaben.....	53
I.	Satzung.....	53
II.	Mitarbeiter.....	53
III.	Vorstand.....	53
IV.	Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands.....	55
V.	Aufsichtsrat.....	55
VI.	Bezüge des Aufsichtsrats.....	55
VII.	Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien.....	56
VIII.	Abschlussprüfer.....	57
IX.	Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften.....	57
X.	Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.....	58
XI.	Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle).....	59
XII.	Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.....	60
XIII.	Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21f. WpHG.....	60
XIV.	Unterschrift des Vorstands.....	61

Informationen zur Firma

I. Firma und Sitz

Die Muttergesellschaft Franconofurt AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist unter HRB 51764 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Gesellschaft betreibt ihre Geschäfte unter der Anschrift „Börsenstraße 2-4 in 60313 Frankfurt am Main“.

Die Aktien der Franconofurt AG wurden am 21.05.2005 erstmals in den Freiverkehr sowie in den Teilbereich des Open Markets mit zusätzlichen Transparenzanforderungen (Entry Standard) einbezogen. Mit Wertpapierprospekt vom 27.11.2007 wurde die Zulassung (Segmentwechsel) des gesamten Grundkapitals der Gesellschaft zum geregelten Markt sowie zum Teilbereich des geregelten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Am 27.11.2007 erfolgte der Beschluss über die Zulassung der 8.800.000 Stückaktien zum Börsenhandel im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungspflichten (Prime Standard). Mit Notierungsaufnahme am 27.11.2007 ist die Aktie der Franconofurt AG im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Ein öffentliches Angebot im Rahmen des Segmentwechsels erfolgte nicht. Die Aktien tragen die Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) 637262 und die International Securities Identification Number (ISIN) DE000637262. Das Börsenkürzel lautet FFM.

II. Gegenstand des Unternehmens

Gemäß § 2 der Satzung ist Gegenstand des Mutterunternehmens Franconofurt AG:

(1) die Gründung, der Erwerb und die Beteiligung an anderen Unternehmen, insbesondere an solchen Unternehmen, deren Unternehmensgegenstand folgende Tätigkeitsbereiche umfasst:

- a) die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume;

- b) die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Darlehen;
- c) der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwaltung von Immobilien und sonstigen Kapitalanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung;
- d) die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten, von Bewerbern um Erwerbs- oder Nutzungsrechte;
- e) die wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Baubetreuer im fremden Namen und für fremde Rechnung;

Weiterhin ist Gegenstand des Unternehmens der Erwerb, die Veräußerung sowie die Verwaltung von Immobilien- und sonstigen Kapitalanlagen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

(2) Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gegenstand des Unternehmens dienen. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen.

Einleitung

1) Vorbemerkungen

Die Franconofurt AG erstellt gemäß § 315a HGB diesen IFRS Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 und für das an diesem Tage endende Geschäftsjahr. Ergänzend zu den Regeln der IFRS (**International Financial Reporting Standards**), wie sie in der EU angewandt werden, hat die Gesellschaft auf freiwilliger Basis Empfehlungen der EPRA (**European Public Real Estate Association**), Stand Mai 2008, in diesem Abschluss umgesetzt. Die im Weiteren verwendeten Begriffe sind: „Bilanzstichtag“ ist der 31.12.2008, „Berichtsperiode“ ist der Zeitraum vom 01.01.2008 bis 31.12.2008, „Vorjahr“ ist der 31.12.2007 bzw. 2007 und der Begriff „Vergleichsperiode“ umfasst den Zeitraum vom 01.01.2007 bis 31.12.2007.

2) Grundlagen

Dieser Konzernabschluss der Franconofurt AG ist nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) aufgestellt. Eine frühzeitige Anwendung von Standards, die zum Abschlussstichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, erfolgt nicht. Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt.

Der Vorstand der Franconofurt AG hat den Konzernabschluss am 20.03.2009 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte auf Basis der historischen Anschaffungskosten, mit der Ausnahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und -soweit vorhanden-- durch die Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte sowie der zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam angesetzten finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten (inklusive derivative Finanzinstrumente). Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernabschlüssen erfordert Schätzungen. Des Weiteren macht die Anwendung der unternehmensweiten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Wertungen des Managements erforderlich. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer

Komplexität oder Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernabschluss sind, sind im Kapitel Ermessensentscheidungen und Schätzungen (Punkt 5) aufgeführt.

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

Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die erst in 2009 durch die Franconofurt AG angewandt werden und die von der Europäischen Kommission übernommen worden sind.

Nicht vorzeitig angewandte Rechnungslegungsvorschriften:

Folgender Standard und folgende Änderungen von Standards sowie folgende Interpretationen gelten ab dem Geschäftsjahr 2009 verbindlich:

- IFRS 8 „Geschäftssegmente“
- Überarbeitete Fassung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
- Überarbeitete Fassung des IAS 23 „Fremdkapitalkosten“
- Änderung des IAS 32 und des IAS 1 „kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen“
- Änderung des IFRS 1 und des IAS 27: „Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen“
- Änderung des IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“, „Verbesserungen an den International Financial Reporting Standards“
- IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“
- IFRIC 14 „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung“

Durch die neuen Regelungen erwarten wir aus heutiger Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Weiterhin wurden folgende Änderungen von Standards vom International Accounting Standards Board (IASB) sowie folgende Interpretationen vom International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) in englischer Sprache veröffentlicht und noch nicht von der EU anerkannt:

- Änderung des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement: Eligible Hedged Items“
- Änderung des IAS 39 und des IFRS 7: „Reclassification of Financial Assets: Effective Date and Transition“
- Überarbeitete Fassung des IFRS 3 „Business Combinations“
- IFRIC 12 „Service Concession Arrangements“
- IFRIC 15 „Agreements for the Construction of Real Estate“
- IFRIC 16 „Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation“
- IFRIC 17 „Distributions of Non-cash Assets to Owners“
- IFRIC 18 „Transfers of Assets from Customers“

Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwarten wir durch die neuen Regelungen aus heutiger Sicht nicht.

3) Konsolidierung

a) Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss des Franconofurt-Konzerns sind neben dem Mutterunternehmen Tochterunternehmen mittels Vollkonsolidierung einbezogen worden, da die Franconofurt AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften hat. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte zum Erwerbszeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Im Rahmen der Erwerbsmethode werden die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile mit dem anteiligen Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens auf den Konzern übergeht. Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird hinsichtlich seiner Werthaltigkeit mindestens einmal im Jahr überprüft und bei vorliegender Wertminderung außerplanmäßig auf den niedrigeren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

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

b) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Franconofurt Gruppe umfasst folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Grundkapital	IFRS Eigenkapital zum 31.12.2008 Euro	IFRS Periodenergebnis 2008 Euro
FranconoWest AG	Düsseldorf	91,15%	39.353.183	2.464.154
<u>Tochtergesellschaften:</u>				
1. FranconoInWest GmbH vormals RheinProperty GmbH	Düsseldorf	100,00%	1.317.266	369.963
2. FranconoInWest GmbH vormals GlobalCommunication GmbH	Düsseldorf	100,00%	1.236.727	208.689
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	100,00%	3.131	-61.784
FranconoAdvisory AG vormals FranconoOst AG	Leipzig	100,00%	4.007.317	-232.018
<u>Tochtergesellschaften:</u>				
Francono TopCo S.a.r.l.	Luxembourg	100,00%	37.632	-2.368
Francono Fund SICAV	Luxembourg	100,00%	30.750	-250
Francono S.a.r.l. 1	Luxembourg	100,00%	12.250	-250
Francono S.a.r.l. 2	Luxembourg	100,00%	10.564	-1.936
FranconoResidence GmbH vormals FranconoResidence AG	Frankfurt am Main	100,00%	3.475.902	66.293
Francono SA	Luxembourg	100,00%	18.262	-12.738
GlobalProperty GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	-164.623	-192.053
<u>Tochtergesellschaften:</u>				
MainProperty GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	-449.095	-134.130
GlobalAcquisition GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	48.586	18.647
<u>Tochtergesellschaften:</u>				
MainAcquisition GmbH	Frankfurt am Main	100,00%	14.889	-23.944

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

Am 30.06.2008 hat die Franconofurt AG ihren Anteil in Höhe von € 22.500,00 an der GlobalConstruct AG, Frankfurt am Main, (Grundkapital € 50.000,00) zu einem Preis von € 22.500,00 an einen der ehemaligen Vorstände verkauft.

Am 22.04.2008 hat die Franconofurt AG ihren 50 %-igen Anteil in Höhe von € 12.500,00 an der Global Living GmbH, Frankfurt am Main, und deren Tochtergesellschaften

MainLiving GmbH, Frankfurt am Main, und RheinLiving GmbH, Frankfurt am Main, zu einem Preis von € 12.500,00 an den ehemaligen Mitgesellschafter verkauft.

Die zur Veräußerung bestimmten Aktivitäten betrafen die Francono Rhein-Main AG.

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, Frankfurt am Main, und der Grainger FRM (No. 1) GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, 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. Mit Wirkung zum 04.04.2008 wurde mittels „Closing Confirmation“ die Übertragung der gehaltenen 15.226.000 Francono Rhein-Main AG Aktien vollzogen. Im Gegenzug hat die Franconofurt AG gleichzeitig einen Zahlungseingang (vor Kosten der Transaktion) von € 22.839.000,00 erhalten.

Die Ergebnisse der Francono Rhein-Main AG wurden in der Berichtsperiode bis zum 04.04.2008 und im Vorjahr in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung als Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten separat dargestellt. Der Konzern hatte mit der gesonderten Klassifizierung der zum Verkauf bestimmten Vermögenswerte und Schulden zum 18.12.2007 die planmäßige Abschreibung der langfristigen Vermögenswerte eingestellt. Entsprechend wurden die Kapitalflussrechnung und die Anhangsangaben angepasst. Im Einklang mit IFRS 5 erfolgte im Vorjahr die Bewertung des aufgegebenen Geschäftsbereiches zum Zeitwert abzüglich erwarteter Verkaufskosten. Dabei wurde das anteilige Eigenkapital nach IFRS zum 31.12.2007 dem Verkaufspreis pro Aktie von € 1,50 gegenübergestellt. Weiterhin sind Verkaufskosten berücksichtigt.

Die Beteiligung an der FranconoWest AG hat sich im Berichtsjahr um 6,30 % auf 91,15 % erhöht.

4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage und der Ertragslage in der Berichtsperiode darzustellen.

a) Ertrags- und Aufwandsrealisierung

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt. Erlöse aus der Vermietung sind realisiert, wenn die geschuldete Leistung erbracht worden ist und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Mieteinnahmen werden in Höhe der Sollmieten (Kaltmiete) vermindert um Erlöschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. Die von Mietern erhaltenen Vorauszahlungen für umlagefähige Betriebskosten werden mit Zahlungseingang als sonstige Verbindlichkeiten bilanziert. Entsprechend werden in gleicher Höhe diese umlagefähigen Kosten in der Bilanzposition Vorräte als noch abzurechnende Leistungen aktiviert. Die in der Konzerngewinn- und verlustrechnung ausgewiesenen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten betreffen ausschließlich nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten.

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

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2008 wurde eine sachgerechtere Kontenzuordnung in der EPRA / Umsatzkostendarstellung der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

b) Immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

Sofern die Gründe für außerplanmäßige Wertminderung entfallen, erfolgt eine Wertaufholung.

c) Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten – mit Ausnahme der laufenden Instandhaltung – abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 11 Jahren.

Sofern die Gründe für außerplanmäßige Wertminderung entfallen, erfolgt eine Wertaufholung.

d) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

Der Konzern hat den Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt, die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die von Jones Lang LaSalle durchgeführte Bewertung wird auf der Grundlage des Marktwertes, definiert durch die „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS), durchgeführt. Danach entspricht der Marktwert dem geschätzten Betrag, für den ein Objekt am Bewertungs-

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

Grundsätzlich erfolgt im Quartal des Zugangs eine Bewertung zum Zeitwert. Eine Aktualisierung erfolgt in den Folgequartalen nur, wenn eine Änderung des Zeitwertes vorliegt. Zum 31.12.2008 war nach Einschätzung des Vorstandes der Marktentwicklung eine Aktualisierung nicht notwendig.

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

e) Tatsächliche Steuern

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

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

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

f) Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

g) Vorräte

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

Unter den Vorräten werden ebenfalls Vermögenswerte - insbesondere aktivierte noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten - ausgewiesen, die im normalen Geschäftsgang mit den Mietern bis zur endgültigen Abrechnung in diesem Bilanzposten geführt werden. Gegenläufig zu diesem Bilanzposten sind die von den Mietern entrichteten Nebenkostenvorauszahlungen, die unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertminderungen.

h) Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte

Zur Veräußerung bestimmte langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Aktivitäten werden als zur Veräußerung bestimmt klassifiziert und gesondert in der Bilanz ausgewiesen. Die Vermögenswerte werden dann nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern mit dem niedrigeren Betrag aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Im Falle einer späteren Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten erfolgt eine entsprechende Wertaufholung bis zur Höhe des ursprünglichen Buchwerts.

i) Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

j) Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel umfassen Kassenbestände, Bankguthaben sowie kurzfristig verfügbare verzinsliche Geldanlagen. Sie werden mit ihrem Nennwert erfasst. Unter den Zahlungsmitteln werden ebenfalls vereinnahmte Mietkautionen ausgewiesen, die jedoch auf separaten Bankkonten der Gesellschaft geführt werden und nur im Bedarfsfall genutzt werden können.

k) Fremdkapitalkosten

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

l) Abgegrenzte Schulden

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

m) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Nennwert beziehungsweise mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

n) Finanzinstrumente

Ein **Finanzinstrument** ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswertes und bei einem anderen Unternehmen zur Entstehung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments führt.

Finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IAS 32 werden in Abhängigkeit des Einzelfalls entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen oder als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert. Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen

Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solche, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswertes zuzurechnen sind. Die finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie zu Handelszwecken gehaltene derivative finanzielle Vermögenswerte.

Bei den finanziellen Vermögenswerten hat die Franconofurt AG von der Anwendung des Wahlrechts, diese bei ihrer erstmaligen bilanziellen Erfassung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss“) zu designieren, keinen Gebrauch gemacht.

Finanzielle Verbindlichkeiten begründen regelmäßig einen Rückgabeanspruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen und derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Transaktionskosten werden bei allen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, ebenfalls angesetzt.

Bei den finanziellen Verbindlichkeiten hat die Franconofurt AG von der Anwendung des Wahlrechts, diese bei ihrer erstmaligen bilanziellen Erfassung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Verbindlichkeiten („Financial Liabilities at Fair Value Through Profit or Loss“) zu designieren, keinen Gebrauch gemacht.

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt entsprechend der Kategorie der sie zugeordnet sind:

Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Darunter fallen ausschließlich derivative Finanzinstrumente, die nicht in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden sind und damit zwingend als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert werden müssen. Der Ausweis erfolgt unter den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. Ver-

bindlichkeiten. Ein aus der Folgebewertung resultierender Gewinn oder Verlust wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie Darlehen und Forderungen werden nach erstmaligem Ansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten abzgl. der Wertminderungen angesetzt. Wir verweisen auf die Ausführungen unter dem Punkt Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte.

Finanzielle nicht derivative Vermögenswerte, bei denen beabsichtigt ist, diese bis zur Endfälligkeit zu halten, werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zum Bilanzstichtag weist die Franconofurt AG keine bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte aus.

Die Kategorie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte stellt in der Franconofurt AG die Residualgröße der finanziellen Vermögenswerte dar, die in keiner der anderen Bewertungskategorie erfasst wurden. Im Wesentlichen werden hierunter sowohl verzinsliche Wertpapiere als auch Eigenkapitalinstrumente ausgewiesen. Zum Zeitpunkt des Zugangs sowie in der Folge erfolgt die Bewertung zum Fair Value. Unrealisierte Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in einer gesonderten Position des Eigenkapitals ausgewiesen. Erst mit Veräußerung des finanziellen Vermögenswertes werden die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne und Verluste aus der Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Für Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Anteile mit den Anschaffungskosten gegebenenfalls abzüglich Wertminderungen bewertet.

Ein Wertminderungsaufwand wird erfasst, wenn der Buchwert eines finanziellen Vermögenswertes höher ist als der beizulegende Zeitwert. Eine Überprüfung, ob ein Wertminderungsbedarf besteht, wird zu jedem Bilanzstichtag vorgenommen. Substantielle Hinweise für eine Wertminderung liegen beispielsweise bei erheblichen finanziellen Schwierigkeiten des Schuldners, bei einer hohen Wahrscheinlichkeit eines Insolvenzverfahrens gegen den Schuldner, bei Vertragsbruch oder aber auch bei Wegfall eines aktiven Marktes für einen finanziellen Vermögenswert vor.

Für die Frage eines Impairments von finanziellen Vermögenswerten, die **der Kategorie Darlehen und Forderungen** zugeordnet werden und deren Folgebewertung zu fortge-

fürten Anschaffungskosten vorgenommen wird, erfolgt eine Analyse der bestehenden Kreditverhältnisse.

Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten, die der **Kategorie zur Veräußerung verfügbar** zugeordnet sind, werden grundsätzlich solange im Eigenkapital erfasst, bis der finanzielle Vermögenswert ausgebucht wird. Eine Ausnahme von dieser Regelung ergibt sich bei einem Impairment: Verluste, die aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst wurden, sind bei Vorliegen eines objektiven Hinweises auf eine bestehende Wertminderung zu berücksichtigen. Eine Wertminderung für Eigenkapitalinstrumente der Kategorie zur Veräußerung verfügbar, wird dann vorgenommen, wenn der beizulegende Zeitwert signifikant und dauerhaft unterhalb der ursprünglichen Anschaffungskosten liegt. Dauerhaftigkeit wird angenommen, wenn der Fair Value über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten unter den ursprünglichen Anschaffungskosten liegt.

Zahlungsmittel umfassen Sichteinlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. Die Bewertung der Zahlungsmittel erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gezeigt.

Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Erhebliche finanzielle Schwierigkeiten eines Schuldners, eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass ein Kreditnehmer in Insolvenz oder in ein sonstiges Sanierungsverfahren geht, sowie ein Vertragsbruch wie z.B. ein Ausfall oder Verzug von Zins- und Tilgungszahlungen gelten als Indikatoren für das Vorhandensein einer Wertminderung. Auf Forderungen, deren Ausfall mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet wird, werden Einzelwertberichtigungen in angemessener Höhe gebildet. Das allgemeine Kreditrisiko wird durch Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand berücksichtigt, die grundsätzlich auf Erfahrungswerten der Vergangenheit beruhen.

Der Betrag der Wertminderung wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzschulden werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert und nach Abzug von im Voraus bezahlten Zinsen und Transaktionskosten, sofern diese nicht für separate Dienstleistungen angefallen sind, angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Darlehensverbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

o) Derivative Finanzinstrumente und Hedging

Die Verantwortung für das konzernweite Durchführen von Sicherungsgeschäften der Franconofurt AG liegt beim Vorstand der Franconofurt AG. Derivative Finanzinstrumente werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen bei Vertragsabschluss beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum jeweiligen am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon abhängig, ob das derivative Finanzinstrument als Sicherungsinstrument designiert wurde und, falls ja, von der Art des abgesicherten Postens. Die Franconofurt AG designiert derivative Finanzinstrumente entweder als (a) Sicherung des beizulegenden Zeitwerts eines bilanzierten Vermögenswerts, einer Verbindlichkeit, eines bilanzunwirksamen festen Anspruchs oder einer bilanzunwirksamen festen Verpflichtung (Fair Value Hedge) oder als (b) Sicherung gegen bestimmte mit einem bilanzierten Vermögenswert oder einer bilanzierten Verbindlichkeit oder einer erwarteten und mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden künftigen Transaktion verbundene Risiken schwankender Zahlungsströme (Cashflow Hedge).

Die Franconofurt AG dokumentiert bei Abschluss der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel seines Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie beim Abschluss von Sicherungsgeschäften. Für den Abschluss von Sicherungsgeschäften existiert eine konzernweitliche Sicherungsstrategie, auf die jedes Sicherungsgeschäft referenziert wird. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in der Folge ei-

ne Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts oder der Cashflows der Grundgeschäfte hocheffektiv kompensieren. Zum Nachweis der Effektivität von Sicherungsbeziehungen wird quartalsweise eine retrospektive Effektivitätsmessung nach der Dollar Offset Methode durchgeführt.

Die beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen derivativen Finanzinstrumente, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, sind ebenso wie die Bewegungen der Rücklage für Cashflow Hedges im Anhang unter Kapitel „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“ dargestellt. Der volle beizulegende Zeitwert der als Sicherungsinstrumente designierten derivativen Finanzinstrumente wird als langfristiger Vermögenswert bzw. langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, sofern die Restlaufzeit des gesicherten Grundgeschäfts 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt und als kurzfristiger Vermögenswert bzw. Verbindlichkeit, sofern die Restlaufzeit kürzer ist.

(a) Fair Value Hedge

Die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, die zur Sicherung des beizulegenden Zeitwerts eines bilanzierten Vermögenswerts, einer Verbindlichkeit oder einer bilanzunwirksamen festen Verpflichtung designiert wurden und als Fair Value Hedge qualifizieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinsam mit den dem gesicherten Risiko zurechenbaren Änderungen des beizulegenden Zeitwerts der gesicherten Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten erfasst.

(b) Cashflow Hedge

Der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Derivaten, die für eine Absicherung des Cashflow bestimmt sind und als Cashflow Hedge qualifizieren, wird im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil derartiger Wertänderungen wird dagegen grundsätzlich direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen/Aufwendungen - netto - erfasst, sofern der kumulierte Gewinn oder Verlust des Sicherungsgeschäfts den Fair Value der künftig erwarteten Zahlungsströme aus der mit hoher Wahrscheinlichkeit künftig eintretenden Transaktion übersteigt („Übersicherung“). Im umgekehrten Fall wird der kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsgeschäft im Eigenkapital erfasst („Untersicherung“). Eine erfolgswirksame Erfassung der Ineffektivität erfolgt im Falle einer Untersicherung nicht, da hier die zu sichernde Transaktion nicht erfasst wird.

Im Eigenkapital abgegrenzte Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht und als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Der Gewinn bzw. Verlust aus der effektiven Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinsswaps wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Finanzierungserträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen erfasst. Resultiert eine abgesicherte zukünftige Transaktion jedoch im Ansatz eines nicht-finanziellen Vermögenswerts (z.B. Vorratsvermögen) oder einer nicht-finanziellen Verbindlichkeit, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Gewinne oder Verluste mit in die Erstbewertung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts bzw. der Verbindlichkeit einbezogen. Wenn ein Sicherungsgeschäft ausläuft, veräußert wird oder nicht mehr die Kriterien zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft erfüllt, verbleibt der bis dahin im Eigenkapital kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die ursprünglich gesicherte, zukünftige Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, werden die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne oder Verluste sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

5) Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

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

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

abweichen. Wenn die tatsächliche Entwicklung von der erwarteten abweicht, werden die Prämissen und, soweit erforderlich, die Buchwerte der betreffenden Vermögenswerte und Schulden entsprechend angepasst.

6) Segmentberichterstattung

Die Franconofurt Gruppe erstattet gemäß den Vorschriften des IAS 14 zum 31.12.2008 die Segmentberichterstattung:

Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen leer.

Segmentberichterstattung zum 31.12.2008 (01.01.2008 bis 31.12.2008)

	Aufteiler- geschäft	Immobilien- bestands- haltung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsoli- dierung	Summe
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Mieteinnahmen	1.616.924,79	7.132.933,38	647.209,56	0,00	9.397.067,73	0,00	9.397.067,73
Erlöse aus dem Verkauf zur Veräußerung gehaltener Immobilien	16.499.600,00	0,00	0,00	0,00	16.499.600,00	0,00	16.499.600,00
Erlöse aus Dienstleistungen und sonstige betriebliche Erträge	661.211,03	117.223,24	719,02	231.190,97	1.010.344,26	0,00	1.010.344,26
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	581.198,42		99.336,00		680.534,42	-680.534,42	0,00
Gesamterträge vor Neubewertung	19.358.934,24	7.250.156,62	747.264,58	231.190,97	27.587.546,41	-680.534,42	26.907.011,99
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0,00	4.411.925,39	0,00	0,00	0,00	11.237,00	4.423.162,39
Gesamterträge nach Neubewertung	19.358.934,24	11.662.082,01	747.264,58	231.190,97	27.587.546,41	-689.297,42	31.330.174,38
Segmentergebnis	42.315,71	6.647.852,05	-448.488,49	-251.684,36	5.989.994,91	0,00	5.989.994,91
Ergebnis vor Zinsen und Steuern							5.989.994,91
Finanzergebnis							-4.213.672,19
Ergebnis vor Steuern							1.776.322,72
Ertragsteuern							-714.959,50
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten							1.061.363,22
Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern							410.750,65
Konzernergebnis							1.472.113,87

Segmentberichterstattung zum 31.12.2007 (01.01.2007 bis 31.12.2007)

Aufteiler- geschäft	Immobilien- bestands- haltung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsoli- dierung	Summe
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.470.776,39	1.890.633,45	161.483,09	0,00	3.522.892,93	0,00	3.522.892,93
11.885.390,00	0,00	0,00	0,00	11.885.390,00	0,00	11.885.390,00
94.733,46	603.809,20	3.014.782,88	4.558.697,00	8.272.032,54	0,00	8.272.032,25
1.759.092,71	2.998,36	6.996.945,42	0,00	8.759.036,49	-8.759.036,80	-0,31
15.209.992,56	2.497.441,01	10.173.221,39	4.558.697,00	32.439.351,96	-8.759.036,80	23.680.314,87
0,00	7.421.636,73	0,00	0,00	0,00	810.207,79	8.331.844,52
15.209.992,56	9.919.077,74	10.173.221,39	6.362.769,97	34.233.414,93	-9.642.892,27	32.012.159,39
4.963.994,22	6.406.294,44	1.140.813,96	5.863.483,01	18.474.585,63	-7.845.061,00	10.629.534,63

10.629.535,22

-1.337.027,63

9.292.507,59

-1.952.868,40

7.339.639,19

1.150.823,95

8.490.463,14

Fortgeführte Aktivitäten des Konzerns

	Aufteiler- geschäft	Immobilien- bestands- haltung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsoli- dierung	Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Vermögenswerte und Schulden							
Segmentvermögen	67.205.001,49	120.622.910,49	187.364,01	39.820.165,93	227.835.441,92	-39.810.715,93	188.024.725,99
nicht zuordenbare Vermögenswerte							5.228.454,51
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte							0,00
Bilanzsumme							193.251.180,50
Segment-schulden	43.147.987,13	73.462.462,42	159.039,27	0,00	116.769.488,82	0,00	116.769.488,82
nicht zuordenbare Schulden							4.494.573,53
Eigenkapital							71.987.118,15
Zur Veräußerung bestimmte Schulden							0,00
Bilanzsumme							193.251.180,50

Fortgeführte Aktivitäten des Konzerns 2008

	Aufteiler- geschäft	Immobilien- bestands- haltung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsoli- dierung	Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Sonstige Segmentinformationen							
Investitionen ins Anlagevermögen							
- Immaterielle Vermögenswerte	35.615,87	0,00	0,00	0,00	35.615,87	0,00	35.615,87
- Sachanlagen	0,00	5.582,56	0,00	0,00	5.582,56	0,00	5.582,56
- Immobilien	0,00	39.048.193,79	0,00	0,00	39.048.193,79	0,00	39.048.193,79
- Immobilien (Anzahlungen)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	5.156.880,00	5.156.880,00	-5.156.880,00	0,00
	35.615,87	39.053.776,35	0,00	5.156.880,00	44.248.272,22	-5.156.880,00	39.089.392,22
Abschreibungen							
- Immaterielle Vermögenswerte	219.475,04	571,68	879,08	0,00	220.925,00	0,00	220.925,00
- Sachanlagen	56.094,87	33.919,43	21.204,71	0,00	111.219,01	0,00	111.219,01
	275.569,91	34.491,11	22.083,79	0,00	332.145,01	0,00	332.145,01

sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen / Erträge

Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	4.807.618,41
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-384.455,57

Vorjahr

Aufteiler- geschäft	Immobilien- bestands- haltung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsoli- dierung	Gesamt
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
44.216.340,52	82.925.671,00	1.633.621,43	51.399.850,00	180.175.482,95	-53.615.604,00	126.559.878,95
						1.179.762,95
						165.001.134,35
						292.740.776,25
26.799.180,33	46.594.683,46	1.408.230,01	0,00	74.802.093,80	-2.002.276,00	72.799.817,80
						2.189.944,30
						106.938.723,64
						110.812.289,44
						292.740.775,67

Vorjahr

Aufteiler- geschäft	Immobilien- bestands- haltung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsoli- dierung	Gesamt
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1.285.953,00	702,10	17.473,00	0,00	1.304.128,10	0,00	1.304.128,10
166.762,56	101.100,29	190.812,00	0,00	458.674,85	0,00	458.674,85
0,00	62.531.363,27	0,00	0,00	62.531.363,27	-910.208,00	61.621.155,27
0,00	2.790.953,00	0,00	0,00	2.790.953,00	-75.808,00	2.715.145,00
0,00	0,00	0,00	27.519.950,00	27.519.950,00	-27.497.450,00	22.500,00
1.452.715,56	65.424.118,66	208.285,00	27.519.950,00	94.605.069,22	-28.483.466,00	66.121.603,22
153.704,08	46,81	-1.076,00	0,00	152.674,89	0,00	152.674,89
64.379,30	23.300,25	14.786,00	0,00	102.465,55	0,00	102.465,55
218.083,38	23.347,06	13.710,00	0,00	255.140,44	0,00	255.140,44

Erläuterungen zur Bilanz

I. Langfristige Vermögenswerte

(1) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen die SAP-Lizenzen und die mit der Installation verbundenen Implementierungskosten. Die Entwicklung des immateriellen Anlagevermögens im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Netto- buchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2007	187.923,78	10.075,05	177.848,73
Zugänge	1.372.828,32	159.687,50	
Abgänge	223.690,50	0,00	
Umgliederung	- 130.219,17	- 8.131,58	
Stand 01.01.2008	1.206.842,43	161.630,97	1.045.211,46
Zugänge	35.615,87	220.926,08	
Abgänge	113.050,00	0,00	
Stand 31.12.2008	1.129.408,30	382.557,05	746.851,25

Die im Vorjahr unter Umgliederung aufgeführten Werte betrafen die nicht fortgeführten Aktivitäten der Francono Rhein-Main AG sowie die entkonsolidierte GlobalConstruct AG.

(2) Sachanlagen

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

	<i>Anschaffungs- kosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Netto - buchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2007	603.343,97	209.687,70	393.656,27
Zugänge	492.102,78	116.298,72	
Abgänge	104.749,63	0,00	
Umgliederung	- 123.691,39	- 18.994,18	
Stand 01.01.2008	867.005,73	306.992,24	560.013,49
Zugänge	5.582,56	111.219,01	
Abgänge	43,28	0,00	
Umgliederung	- 6.901,50	- 5.835,97	
Stand 31.12.2008	865.643,51	412.375,28	453.268,23

(3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	<i>Anschaffungs-kosten</i>	<i>Wertveränderung</i>	<i>beizulegender Zeitwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2007	41.696.793,97	2.409.575,46	44.106.369,43
Zugänge	155.716.615,10	18.072.104,91	
Abgänge	1.100.657,55	120.775,76	
Umgliederung	- 143.458.596,04	- 12.029.060,09	
Stand 01.01.2008	52.854.155,48	8.331.844,52	61.186.000,00
Zugänge	39.048.193,79	4.423.162,84	
Abgänge	2.344.959,85	368.040,15	
Stand 31.12.2008	89.557.389,42	12.386.967,21	101.944.356,63

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Abschlusses zum 31.12.2008 wird ein unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 4.423.162,84 (Vorjahr: € 8.331.844,52) ausgewiesen, die auf die Tochtergesellschaften FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG entfallen.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum Mieterlöse in Höhe von € 9.397.068,06 (Vorjahr: € 3.522.892,93) erzielt. Dem stehen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten von € 2.990.342,84 (Vorjahr: € 1.534.975,54) gegenüber.

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

(4) Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen betreffen Kaufpreisanzahlungen sowie Erwerbnebenkosten für notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, die künftig unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst nach dem Bilanzstichtag erfolgt.

(5) Finanzinvestitionen

Der im Vorjahr unter Finanzinvestitionen ausgewiesene Betrag betraf den verbleibenden Anteil an der inzwischen veräußerten GlobalConstruct AG.

(6) Sonstige langfristige Forderungen

Die sonstigen langfristigen Forderungen enthalten die Gewährung von verzinslichen Darlehen.

II. Kurzfristige Vermögenswerte

(7) Vorräte

In dem Posten Vorräte werden neben Immobilien in Höhe von € 34.681.583,45 (Vorjahr: € 30.605.229,03), die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt sind, abgegrenzte noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von € 2.093.463,25 (Vorjahr: € 988.563,70) ausgewiesen. Der auf die bilanzierten noch nicht abgerechneten umlagefähigen Nebenkosten entfallende Betrag ist reduziert um die vorgenommenen Wertberichtigungen für den erwarteten Forderungsverlust zum Zeitpunkt der Erstellung von Nebenkostenabrechnungen.

TEUR	Wertberichtigungen	
	2008	2007
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	44	0
Inanspruchnahme	0	0
Auflösung	0	0
Zuführung	743	44
Stand zum Ende des Geschäftsjahres	787	44

Aufgrund erwarteter geringerer Veräußerungspreise wurden Wertberichtigungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von € 450.323,64 (Vorjahr: € 0,00) vorgenommen.

Der Bilanzposten enthält geleistete Anzahlungen in Höhe von € 1.967.873,69 (Vorjahr: € 703.736,73) auf Vorratsimmobilien, bei denen Nutzen und Lasten am Bilanzstichtag noch nicht übergegangen waren.

(8) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Mietforderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

TEUR	Wertberichtigungen	
	2008	2007
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	106	0
Inanspruchnahme	0	0
Auflösung	0	0
Zuführung	341	106
Stand zum Ende des Geschäftsjahres	447	106

(9) Steuerforderungen

Die Steuerforderungen resultieren aus Steuervorauszahlungen der Jahre 2007 bis 2008 bzw. einbehaltener Zinsabschlagsteuer in Höhe von € 678.458,60 (Vorjahr: € 490.602,11).

(10) Sonstige kurzfristige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen betreffen im Wesentlichen ein an die Christian und Nadja Wolf GmbH gewährtes verzinsliches Darlehen in Höhe von € 3.032.400,00 mit Laufzeit bis zum 30.06.2009. Das Darlehen wird mit 5,0 % verzinst. Im Geschäftsjahr 2009 erfolgte eine teilweise Rückführung des Darlehens durch einen materiellen Ausgleich in Form der Übertragung eines Teils des Wertpapierbestandes auf die Franconofurt AG. Zur weiteren Erläuterung verweisen wir auf die Ausführungen unter den „Angaben zu nahestehenden Personen und Gesellschaften“.

Im Vorjahr waren positive Marktwerte aus der Swap-Bewertung in Höhe von € 207.197,36 enthalten.

(11) Kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

In diesem Posten sind kurzfristige Wertpapiere (Geldmarktfonds) enthalten. Verfügungen über diese Anlagen, die durch eine Darlehensaufnahme in gleicher Höhe finanziert wurden, bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Bank. Es handelt sich hierbei um zu Handelszwecken gehaltene Wertpapiere. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten, die dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag entspricht.

(12) Zahlungsmittel

Unter Zahlungsmitteln in Höhe von € 18.365.943,17 (Vorjahr: € 22.336.891,66) werden Bankguthaben ausgewiesen. Die Bankguthaben enthalten vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von € 617.184,29 (Vorjahr: € 440.768,26), die auf separaten Bankkonten geführt werden. Korrespondierend hierzu sind sonstige Verbindlichkeiten erfasst. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden.

(13) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Schulden

Die Entwicklung der Bilanzposten zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte und Schulden stellten sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

Buchwerte in TEUR	31.12.2008	31.12.2007
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte		
- langfristige Vermögenswerte	0	159.518
- kurzfristige Vermögenswerte	0	10.577
- Abwertung zum niedrigeren Zeitwert	0	- 5.094
Gesamt	0	165.001
Zur Veräußerung bestimmte Schulden		
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	101.307
- sonstige kurzfristige Schulden	0	9.505
Gesamt	0	110.812

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

Weiterhin war in den langfristigen Vermögenswerten ein Immobilienportfolio von der FranconoWest AG in Höhe von T€ 8.767 enthalten.

(14) Zusammenfassung der kurzfristigen Vermögenswerte

Gemäß IFRS 7 stellen sich die bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen finanziellen Vermögenswerte wie folgt dar:

in TEUR	Davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig						
	Buchwert	Davon zum Abschlussstichtag wertgemindert	Davon zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	Weniger als 30 Tage	Zwischen 31 und 90 Tagen	Zwischen 91 und 180 Tagen	Mehr als 181 Tage
Zum 31.12.2008							
Forderungen gegen Mieter	1.173	447	727	127	600	0	0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	714	0	714	0	0	714	0
Forderungen	1.887	447	1.441	127	600	714	0
Steuerforderungen	678	0	678	0	0	678	0
Wertpapiere	25.008	0	25.008	25.008	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.435	0	3.435	0	0	3.435	0
Zum 31.12.2007							
Forderungen gegen Mieter	538	106	432	195	130	0	0
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	3.143	0	3.143	0	3.143	0	0
Forderungen	3.681	106	3.575	195	3.273	0	0
Steuerforderungen	491	0	491	0	0	491	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	703	0	703	0	218	485	0

III. Eigenkapital und Schulden

(15) Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

1. Gezeichnetes Kapital

Die Gesellschaft hatte zum 31.12.2008 ein Grundkapital von € 8.800.000,00 (Vorjahr: € 8.800.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 8.800.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

2. Kapitalrücklage

Die Erlöse aus der Ausgabe neuer Aktien in 2007 wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, unter Abzug der mit der Ausgabe verbundenen Kosten in die Kapitalrücklage eingestellt. Die Gesellschaft weist zum 31.12.2008 Kapitalrücklagen in Höhe von € 49.470.255,62 (Vorjahr: € 49.470.255,62) aus.

3. Cashflow Hedge Rücklage

In dieser Rücklage wird der Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument zur Absicherung des Cashflows erfasst, der als effektive Absicherung ermittelt wird.

4. Eigene Anteile

Unter eigene Anteile weist die Gesellschaft den Bestand an 139.569 eigenen Aktien aus, die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 05.06.2008 in Verbindung mit dem Vorstandsbeschluss vom 24.09.2008 im Berichtsjahr erworben wurden. Die eigenen Anteile entsprechen einem Anteil von 1,59 % am Grundkapital der Gesellschaft. Die Aktien

wurden in einem Zeitraum vom 23.10.2008 bis 24.12.2008 zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von € 3,31 (Rückkaufpreis zwischen € 2,68 und € 3,89 je Aktie) erworben.

5. Sonstige Rücklagen

In der Berichtsperiode veränderten sich die sonstigen Rücklagen insbesondere um den den Anteilseignern des Mutterunternehmens zustehenden Jahresüberschuss der Berichtsperiode in Höhe von € 1.254.065,23 (Vergleichsperiode € 4.666.188,16) sowie durch die mit Hauptversammlungsbeschluss vom 05.06.2008 beschlossene Dividende über € 0,75 (Vorjahr: € 0,60) je dividendenberechtigter Stückaktie (Gesamtvolumen € 6.600.000,00; Vorjahr: € 3.960.000,00).

Weiterhin wurden Minderheitenanteile an der FranconoWest AG erworben. Der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende Unterschiedsbetrag von € 408.562,70 wurde erfolgsneutral ohne Aufdeckung stiller Reserven und Lasten mit den sonstigen Rücklagen verrechnet.

6. 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 Ausgabe der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,

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

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

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

Die Gesellschaft besitzt zurzeit kein bedingtes Kapital.

7. Erwerb eigener Aktien

In der Hauptversammlung der Gesellschaft am 05.06.2008 wurde beschlossen, den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats wie folgt zum Erwerb eigener Aktien zu ermächtigen:

Erwerbsermächtigung

- a. Die Gesellschaft wird bis zum 04.12.2009 ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben.
- b. Dabei gilt, dass auf die durch diese Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt, oder die ihr gemäß

§§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen dürfen. Die Erwerbsermächtigung kann ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals für einen oder mehrere Zwecke ausgeübt werden. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder durch Dritte für Rechnung der Gesellschaft oder für Rechnung von nach § 17 AktG abhängigen Konzernunternehmen der Gesellschaft durchgeführt werden.

Arten des Erwerbs

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

- a) Erfolgt der Erwerb der Aktien direkt über die Börse, darf der von der Gesellschaft bezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Handelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Börsenkurs der Aktien im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen Nachfolgesystem um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.
- b) Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot bzw. eine öffentliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots, dürfen der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines öffentlichen Kaufangebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots erhebliche Abweichungen des maßgeb-

lichen Kurses, kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall darf der angepasste Kaufpreis oder die angepasste Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten drei Börsenhandelstage vor der öffentlichen Ankündigung einer etwaigen Anpassung um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Das Kaufangebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots kann weitere Bedingungen vorsehen. Sofern das Kaufangebot überzeichnet ist bzw. falls bei einer Aufforderung zur Abgabe eines Angebots von mehreren gleichwertigen Angeboten nicht sämtliche angenommen werden, muss die Annahme nach Quoten erfolgen. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter bzw. angebotener Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden.

Verwendung der erworbenen Aktien

- a) Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der Gesellschaft, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigungen erworben werden, zu allen gesetzlich zulässigen Zwecken zu verwenden, insbesondere zu folgenden:
- (1) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats können die erworbenen Aktien unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) wieder über die Börse oder über ein Angebot an alle Aktionäre verkauft werden.
 - (2) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats können die Aktien eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrages der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden. Von der Ermächtigung zur Einziehung kann mehrfach Gebrauch gemacht werden.

b) Der Vorstand wird ferner ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der Gesellschaft, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigungen erworben werden, wie folgt zu verwenden:

(1) Mit Zustimmung des Aufsichtsrats können die Aktien gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere können sie Dritten beim Erwerb von Unternehmen oder Unternehmensteilen, im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen bzw. Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, angeboten oder gewährt werden. Weiterhin ist auch eine Einbringung der Beteiligung in verbundene Unternehmen der Gesellschaft in Betracht zu ziehen.

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

Bezugsrechtsausschluss

Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen, soweit die Aktien der Gesellschaft gemäß den vorstehenden Ermächtigungen nach „Verwendung der Aktien“ lit. b) verwendet werden. Darüber hinaus kann der Vorstand im Falle der Veräußerung von Aktien der Gesellschaft im Rahmen eines Verkaufsangebots nach „Verwendung der Aktien“ lit. a) (1) an die Aktionäre der Gesellschaft das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausschließen.

Sonstiges

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

(16) Langfristige verzinsliche Schulden

Die langfristigen verzinslichen Schulden gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von € 69.168.674,75 (Vorjahr: € 45.424.193,19). Um das langfristige Zinsrisiko zu minimieren, hat der Konzern Sicherungsinstrumente in Form von Swaps abgeschlossen. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu dem Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“. Die Laufzeit variiert von einem Vertragsende zum 31.12.2012 und längstens bis zum 31.12.2018. Die Gesellschaft erhält hieraus den 3-Monats-EURIBOR und zahlt hierfür einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,89 % zusätzlich vereinbarter Bankenmarge zwischen 90 und 150 Basispunkten. Zur Besicherung der Darlehen wurden Grundschulden in Höhe von € 69.168.674,75 (Vorjahr: € 45.424.193,19) bestellt. Für Teilportfolien der FranconoWest AG in Höhe von T€ 11.685 erfolgt die Prolongation gemäß Zusatzvereinbarung in langfristige Darlehen nach dem Bilanzstichtag. Für die meisten Darlehen ist zudem auf Teilportfolioebene die Einhaltung von Kennzahlen (z.B. Kapitaldienstfähigkeit) vereinbart, die bei Nichteinhaltung u.a. zu veränderten Konditionen bzw. zur vorzeitigen Tilgung führen kann.

(17) Latente Steuerschulden

Der effektive Steuersatz des Konzerns von rund 32 % ergibt sich aus der Gewerbesteuer von ca. 16,1 % bei einem Hebesatz in Frankfurt am Main von 460 und einer nach Abzug der Gewerbesteuer zu berechnenden Körperschaftsteuer von 15,0 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von 5,5 %. Die effektiven Steuersätze der inländischen Tochtergesellschaften, mit denen keine steuerliche Organschaft besteht, variieren zwischen 31 % und 32 %.

Die im Geschäftsjahr errechneten Ertragsteuern des Franconofurt Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

	Berichtsjahr Euro	Vorjahr Euro
Tatsächliche Ertragsteuern	76.922	323.423
Latente Steuern	638.038	1.629.446
Ertragsteuern	714.960	1.952.869

Im Eigenkapital sind innerhalb der Cashflow Rücklage aktive (Vorjahr: passive) latente Steuern von € 1.151.710,17 (Vorjahr: € 12.499,73) erfasst.

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

	Berichtsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
steuerliche Verlustvorträge	1.847	1.411
Finanzderivate	1.388	115
Zwischengewinneliminierung	0	- 62
Bewertung von Immobilien zu Zeitwerten	- 3.735	- 2.428
Saldo latente Steuerschulden	- 500	- 964
Ausweis Konzernbilanz		
latente Steueranprüche	1.478	627
latente Steuerschulden	1.978	1.591

Die bis zum 31.12.2008 entstandenen steuerlichen Verlustvorträge wurden bis auf T€ 226 betreffend die Servicegesellschaften vollständig angesetzt.

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

	<u>Berichtsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
	Euro	Euro
Ergebnis vor Steuern	1.776	9.293
Effektiver Steuersatz	32%	41%
Erwarteter Steueraufwand / -ertrag	568	3.810
Steuersatzänderung	0	- 512
Besteuerungsunterschied Konzerngesellschaften	- 37	- 63
Latente Steuer auf Veräußerungsertrag aufgegebene Aktivitäten	0	115
Steuerfreie Veräußerungserträge	- 57	- 1.775
Nicht aktivierte Verlustvorträge	233	121
Übrige	8	257
Effektiver Steueraufwand	715	1.953

Die im Vorjahr ausgewiesenen steuerfreien Erträge betreffen im Wesentlichen die Anteilsverkäufe an Beteiligungen, die nur zu 5 % der steuerlichen Gewinnermittlung unterliegen. Die Abwertung der nicht fortgeführten Aktivitäten auf den niedrigeren Zeitwert wirkte sich in 2008 steuerlich nicht aus. Nach Steuerrecht entsteht ein steuerbarer Gewinn, der mit 5 % berücksichtigt wurde.

(18) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Abweichend zum Vorjahr werden in sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 4.450.364,53 (Vorjahr: € 0,00) 14 abgeschlossene Zinsswaps ausgewiesen, die negative Marktwerte aufweisen. Die Vorjahreswerte in Höhe von € 527.222,22 wurden unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zu dem Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“.

(19) Abgegrenzte Schulden

Die Entwicklung der abgegrenzten Schulden im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

TEUR	Bestand				Bestand
	zum	01.01.2008	Verbrauch	Auflösung	Zuführung
Rückstellungen für Personalkosten	432	432	0	672	672
Rückstellungen für ausstehende Rechnungen	940	651	150	837	976
Sonstige Rückstellungen	225	47	54	136	260
Gesamt	1.597	1.130	204	1.645	1.908

(20) Kurzfristige verzinsliche Schulden

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden in Höhe von € 39.492.760,22 (Vorjahr: € 21.497.844,96) betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die zur Refinanzierung der im Vorratsvermögen ausgewiesenen und zum Verkauf bestimmten Immobilienbestände aufgenommen wurden. Zur Besicherung der Darlehen wurden überwiegend Grundschulden bestellt. Die Vertragslaufzeiten variieren und sind längstens bis zu einem Vertragsende zum 30.11.2015 abgeschlossen. Diese Verträge können bei Verkauf der gesicherten Immobilienobjekte ohne Einhaltung einer Frist getilgt werden. Die Gesellschaft zahlt entweder variable Zinssätze zum 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Bankenmarge von 1,5 % oder über Festzinssatz zwischen 3,85 % und 6,50 % p.a.

(21) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

(22) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten sonstige Verbindlichkeiten, die eine Restlaufzeit kleiner als 12 Monate haben und vornehmlich

empfangene Kautionszahlungen und Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Mietnebenkostenabrechnungen betreffen.

(23) Übersicht des kurz- und langfristigen Fremdkapitals

Gemäß IFRS 7 stellen sich die bilanzierten Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten wie folgt dar:

in TEUR	Undiskontierte vertragliche Zahlungsströme					
	Buchwert	Weniger 30 Tage	Zwischen 30 und 90 Tagen	Zwischen 90 und 360 Tagen	Zwischen 1 und 5 Jahren	Mehr als 5 Jahre
Zum 31.12.2008						
Finanzverbindlichkeiten	108.661	25.278	13.631	584	16.342	52.826
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	868	868	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebskosten	1.588	0	0	1.588	0	0
Abgegrenzte Schulden	1.908	0	572	1.336	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.766	0	530	1.236	0	0
Summe	114.791	26.146	14.733	4.744	16.342	52.826
<i>Derivate</i>	4.450	0	199	805	2.967	479
<i>In einer Sicherungsbeziehung</i>	55.533	218	347	457	14.468	40.043
Zum 31.12.2007						
Finanzverbindlichkeiten	66.922	0	0	0	21.498	45.424
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.553	776	776	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	157	157	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebskosten	1.588	135	135	1.319	0	0
Abgegrenzte Schulden	1.597	0	320	1.277	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	981	136	273	45	0	527
Summe	72.798	1.204	1.504	2.641	21.498	45.951
<i>Derivate</i>	527	0	0	527	0	0
<i>In einer Sicherungsbeziehung</i>	34.238	63	0	0	8.570	25.605

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

(24) Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen von € 7.982.598,56 (Vorjahr: € 5.214.803,19) enthalten neben Personalaufwendungen inklusive Sozialaufwendungen in Höhe von € 2.603.325,93 (Vorjahr: € 2.559.769,77) Kosten für die angemieteten Büroräume, Fahrzeug- und Reisekosten, Rechts- und Beratungskosten, Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte (Software) und auf Sachanlagevermögen in Höhe von € 277.246,95 (Vorjahr: € 234.882,00).

(25) Vertriebsaufwendungen

Die Vertriebsaufwendungen betreffen im Wesentlichen die Veräußerung von Immobilienbeständen aus dem Vorratsvermögen sowie die Aufwendungen des Portfolioverkaufs der FranconoWest AG.

(26) Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen

Das Ergebnis aus betrieblichen Erträgen und Aufwendungen betrifft fakturierte Tätigkeiten der Servicegesellschaften für Dritte, Weiterbelastungen an Dritte, insbesondere vertragliche Leistungen an die Francono Rhein-Main AG und Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der vormals bilanzierten Tochtergesellschaften.

(27) Finanzergebnis

Das Zinsergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Euro	2008	2007
Zinserträge	923.611,50	666.076,61
Zinsaufwendungen	- 4.645.785,25	- 1.922.355,94
Aufwand aus dem ineffektiven Anteil von Zinssicherungen (Derivate)	- 491.497,44	- 80.748,30
Zinsergebnis	- 4.213.671,19	- 1.337.027,63

(28) Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern

Im April 2008 hat die Franconofurt AG ihren Anteil an der Francono Rhein-Main AG an Tochterunternehmen der Grainger Plc. veräußert. Der Abgang wurde in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern ausgewiesen. Im Folgenden wird die Gewinn- und Verlustrechnung der Francono Rhein-Main AG und der Gewinn aus dem Anteilsverkauf ausgewiesen:

Francono Rhein-Main AG (Konzern)

Gewinn- und Verlustrechnung der zum Verkauf stehenden Aktivitäten

	01.01. - 04.04.2008	01.01. - 31.12.2007
(in Euro)		
Mieteinnahmen	2.728.106,35	6.382.120,77
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	- 415.130,50	- 1.956.136,76
Ergebnis aus der Vermietung	2.312.975,85	4.425.984,01
Verwaltungsaufwendungen	- 941.553,86	- 2.771.112,63
Vertriebsaufwendungen	0,00	- 44.184,38
Sonstige betriebliche Erträge	51.722,19	141.477,39
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.221,81	- 15.522,03
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	45.500,38	125.955,36
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	2.240.971,91	11.031.121,71
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0,00	- 1.290.861,32
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	2.240.971,91	9.740.260,39
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,00	1.418.000,00
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,00	- 1.221.433,31
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0,00	196.566,69
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	3.657.894,28	11.673.469,44
Finanzierungsaufwendungen	- 1.920.410,05	- 2.692.952,69
Zinserträge	60.828,72	252.736,23
Finanzergebnis	- 1.859.581,33	- 2.440.216,46
Ergebnis vor Steuern	1.798.312,95	9.233.252,98
Ertragsteuern	- 1.468.118,59	- 2.988.131,28
Periodenergebnis	330.194,36	6.245.121,70
davon entfallen auf:		
Minderheitsgesellschafter	150.634,67	2.849.024,52
Anteilseigner der Franconofurt AG	179.559,69	3.396.097,18
	330.194,36	6.245.121,70
Bewertung zum niedrigeren Zeitwert	0,00	- 5.094.297,75
Ertrag aus der Veräußerung der Anteile	231.190,97	0,00
	561.385,33	1.150.823,95
Abgang Minderheiten	- 150.634,67	0,00
Ergebnis aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern und Abgang von Minderheiten	410.750,66	1.150.823,95
Anteilseigner der Franconofurt AG zustehender Gewinn:		
Periodenergebnis der aufgegebenen Aktivitäten	179.559,69	3.396.097,18
Bewertung zum niedrigeren Zeitwert	0,00	- 5.094.297,75
Ertrag aus der Veräußerung der Anteile	231.190,97	0,00
	410.750,66	- 1.698.200,57

Im Vorjahr wurde das Ergebnis der aufgegebenen Aktivitäten der Franconia Rhein-Main AG (Periodenergebnis 2007 nach Steuern) unter Abzug des Verlustes aus der Bewertung der Gesellschaft zum niedrigeren Zeitwert dargestellt.

(29) Ergebnis je Aktie (EPS)

Als Grundlage für die Berechnung des Ergebnisses pro Aktie wurde das Konzernergebnis verwendet. Dieses wurde ins Verhältnis zum durchschnittlichen Bestand an Aktien während des Berichtszeitraums 2008 von 8.800.000 (Vorjahr von 8.159.341) gesetzt.

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

Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen

Grundsätze des Risikomanagements

Durch seine Geschäftstätigkeit ist der Konzern Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Das Risikomanagement erfolgt durch den Vorstand. Ziel des finanziellen Risikomanagements ist es, diese Marktrisiken durch die laufenden operativen und finanzorientierten Aktivitäten zu begrenzen. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten des Konzerns. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert) wiedergegeben. Hierzu werden je nach Einschätzung des Risikos auch ausgewählte derivative Sicherungsinstrumente eingesetzt. Zur Minderung des Ausfallrisikos aus derivativen Sicherungsinstrumenten werden die Sicherungsgeschäfte grundsätzlich nur mit führenden Finanzinstituten mit einem Kreditrating von mindestens BBB+/Baa1 abgeschlossen. Der Vorstand gibt in Schriftform sowohl die Prinzipien für das bereichsübergreifende Risikomanagement vor als auch Richtlinien für bestimmte Bereiche, wie z.B. den Umgang mit dem Fremdwährungsrisiko, dem Zins- und Kreditrisiko, dem Ein-

satz derivativer und nichtderivativer Finanzinstrumente sowie der Investition von Liquiditätsüberschüssen. Bestimmte Transaktionen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch den Finanzvorstand, der darüber hinaus regelmäßig über den Umfang und den Betrag des aktuellen Risiko-Exposures informiert wird.

(a) Marktrisiken

(a1) Fremdwährungsrisiko

Die Franconofurt AG unterliegt zum Bilanzstichtag keinem Fremdwährungsrisiko.

(a2) Zinsänderungsrisiko

Die Franconofurt AG unterliegt Zinsrisiken in der Eurozone. Um die Auswirkungen von Zinsschwankungen auf das Zinsergebnis zu minimieren, strebt der Konzern eine Zinssicherung von mindestens 80 % der unter langfristig verzinslichen Schulden ausgewiesenen Beträge an. Die Franconofurt AG managt das Zinsänderungsrisiko durch den Abschluss von Zinsderivaten (Zinsswaps und Zinscaps).

Aufgrund der derivativen Sicherungsgeschäfte war bei der FranconoWest AG am 31.12.2008 ein Nominalvolumen von € 43,5 Mio. (31.12.2007: € 34,75 Mio.) der Nettofinanzverbindlichkeiten mittels Zinsswaps gegen Zinsänderungen gesichert. Die aus den abgeschlossenen SWAP-Geschäften resultierenden festen Zinssätze liegen in einer Bandbreite zwischen 4,05 % und 4,89 %. Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar.

Buchwerte in TEUR		31.12.2008	31.12.2007
Zinscap und -swap	positive	0	207
	negative	- 4.450	- 527
- Ohne Sicherungsbeziehung		- 491	- 80
- In Verbindung mit Fair Value Hedges		0	0
- In Verbindung mit Cashflow Hedges		- 3.959	- 238

Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

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

Marktzinssatzänderungen haben bei Finanzinstrumenten, die als Sicherungsinstrumente im Rahmen eines Cashflow Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen designiert wurden, Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und werden daher bei den eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären variabel verzinslichen Finanzinstrumenten, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen von Cashflow Hedges gegen Zinsänderungsrisiken designiert sind, aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein.

Marktzinssatzänderungen von Zinsderivaten (Zinsswaps, Zinscaps), die nicht in eine Sicherungsbeziehung nach IAS 39 eingebunden sind, haben Auswirkungen auf die sonstigen betrieblichen Erträge bzw. die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und werden daher bei den ergebnisbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

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

Wirkung in TEUR auf	31.12.2008		31.12.2007	
	Jahresergebnis	Im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderungen	Jahresergebnis	Im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderungen
100 BP höheres €- Zinsniveau	481	2.414	1.713	1.182
100 BP niedrigeres €- Zinsniveau	- 190	- 2.069	- 1.955	- 1.349

(b) Kreditrisiko

Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. In dem Kerngeschäft der Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten ist das Ausfallrisiko der ausgewiesenen Vermögenswerte bzw. der monatlich zu erwarteten Umsätze aufgrund der Mieterstruktur in privaten und gewerblichen Mieteinheiten zum 31.12.2008 von 2.670 Mietparteien (Vorjahr: 1.844) sehr gering. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte exklusive Zahlungsmitteläquivalente, aber einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert wiedergegeben und beträgt zum Bilanzstichtag € 4,9 Mio. (Vorjahr: € 3,8 Mio.).

Weiterhin ist die Franconofurt AG aus ihren Aktivitäten einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Bei der Anlage seiner liquiden Mittel sowie beim Abschluss von derivativen Geschäften werden daher Geschäfte nur mit Kontrahenten mit einem Kredit-Rating von mindestens BBB+/Baa1 abgeschlossen, verbunden mit einer laufenden Überwachung der Kontrahenten-Bonität. Der Konzern hat eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute auf einen bestimmten Betrag beschränkt. Weiterhin sehen die mit den Finanzinstituten abgeschlossenen Rahmenverträge für derivative Geschäfte eine Aufrechnung positiver und negativer Marktwerte bei der Bestimmung der Ausgleichszahlung im Insolvenzfall vor. Diese Regelung mindert das Kreditrisiko aus den mit Finanzinstituten abgeschlossenen derivativen Geschäften.

(c) Liquiditätsrisiko

Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln, die Möglichkeit zur Finanzierung durch einen adäquaten Betrag an zugesagten Kreditlinien und die Fähigkeit zur Emission am Markt ein. Aufgrund der Dynamik des Geschäftsumfelds, in dem der Konzern operiert, ist es Ziel der Gesellschaft, die notwendige Flexibilität in der Finanzierung durch ausreichend ungenutzte Kreditlinien im Bar- und Avalbereich sicherzustellen. Zum Bilanzstichtag verfügt der Konzern insbesondere bei der FranconoWest AG über vertraglich zugesagte Kreditlinien zur Finanzierung weiterer Immobilienkäufe von € 5,2 Mio. (Vorjahr: € 60,0 Mio.). Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über keine Aval-Kreditlinien.

Sicherungsmaßnahmen

Cashflow Hedges – Zinsänderungsrisiken

Im Geschäftsjahr 2008 hat der Franconofurt Konzern zur Sicherung des Zahlungsstromrisikos variabel verzinsliche Euro-Bankverbindlichkeiten €-Payer Zinsswaps („Zahle fix – Empfange variabel“) abgeschlossen. Als Grundgeschäft wurden variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten designiert. Der Bonitätsaufschlag ist nicht Gegenstand der Sicherungsbeziehung.

Zahlungsstromänderungen des Grundgeschäfts, die sich aus den Veränderungen des EURIBOR ergeben, sollen durch die Zahlungsstromänderungen der Zinsswaps ausgeglichen werden. Mit den Sicherungsmaßnahmen wird das Ziel verfolgt, den Zahlungsstrom aus den Bankverbindlichkeiten gegen einen Anstieg des Referenzzinssatzes zu sichern. Bonitätsrisiken sind nicht Teil der Sicherung.

Sowohl für die abgeschlossenen Zinsswaps wie auch für die Zinsscaps, soweit vorhanden, wird die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung prospektiv mit der Critical Terms Match Method nach IAS 39.AG108 überprüft. Retrospektiv wird die Wirksamkeit zu jedem Bilanzstichtag mit einer Sensitivitätsanalyse (Annahme über die Veränderung der risikolosen variablen Zinssätze) überprüft,

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

Allgemeine Angaben

I. Satzung

Es gilt die Satzung in der Fassung vom 05.06.2008.

II. Mitarbeiter

Die im Franconofurt - Konzern konsolidierten Gesellschaften beschäftigten im Geschäftsjahr neben 5 Vorständen (Vorjahr: 6) durchschnittlich 48 Mitarbeiter (Vorjahr: 64).

III. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

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

Der Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes sieht folgende Aufgabenverteilung vor:

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

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

Die Vergütung der Vorstände stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2008		2007	
	fix	variabel	fix	variabel
Carsten Siegert	13	-	175	-
Christian Wolf	163	288	175	-
Metehan Sen	214	288	198	231
Vorstandsbezüge	390	576	548	231

Herr Metehan Sen und Herr Christian Wolf erhalten neben ihrem Fix-Gehalt als Gewinnbeteiligung 8 1/3 % des Jahresüberschusses. (nach HGB) der Franconofurt AG für das jeweilige Geschäftsjahr (nach Steuer). Dazu gehören auch Erträge aus dem Börsengang einer Tochtergesellschaft. Die monatliche Vergütung ist mit der Gewinnbeteiligung zu verrechnen, sie stellt einen Vorschuss auf die Gewinnbeteiligung dar, die jedoch nicht zurückzugewähren ist, falls die Gewinnbeteiligung die vorausgezahlten Gehälter nicht deckt. Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung und Feststellung des Konzernabschlusses eines jeden Jahres.

Werden von den Gesellschaften Kapitalerhöhungen oder andere das Stammkapital verändernde Maßnahmen durchgeführt, so mindert sich die Gewinnbeteiligung entsprechend der Erhöhung der Anzahl der Aktien (Ausnahme: Aktiensplit). Basis für die Gewinnbeteiligung in Höhe von 8 1/3 % sind die vorhandenen 8,8 Millionen Aktien. Bei einer Verdoppelung der Aktien würde sich also die Gewinnbeteiligung halbieren. Finden solche Maßnahmen unterjährig statt, so erfolgt die Reduzierung der Gewinnbeteiligung auf das Datum des Wirksamwerdens der konkreten Maßnahme.

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

IV. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands

Zum Bilanzstichtag halten die Vorstandsmitglieder nachstehend aufgeführte Aktienbestände:

Herr Carsten Siegert

über die Lesire AG (vormals Lewenhagen Siegert GmbH) 1.933.420 Aktien
(Lock-up Frist bis 2009 für 1.425.000 Aktien)

Herr Christian Wolf

über die Christian und Nadja Wolf GmbH 2.291.254 Aktien
(Lock-up Frist bis 2009 für 1.425.000 Aktien)

Herr Metehan Sen

33.029 Aktien

V. 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 Peter G. Heinz	Bankkaufmann, Frankfurt am Main Mitglied des Aufsichtsrats ab 05.06.2008
Herrn Klaus Nieding	Rechtsanwalt, Frankfurt am Main, Mitglied des Aufsichtsrats bis 26.02.2008

VI. Bezüge des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat Bezüge in Höhe von € 59.500,00 (Vorjahr: € 33.076,00) erhalten.
Die Aufsichtsratsmitglieder halten zum 31.12.2008 keine Aktien der Gesellschaft.

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

Metehan Sen: Aufsichtsratsvorsitzender der Francono Rhein-Main AG, Frankfurt am Main (bis 04.04.2008)
Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoWest AG, Düsseldorf
Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoAdvisory AG, Leipzig
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main

Christian Wolf: Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main
Aufsichtsrat der Francono Advisory AG, Leipzig
Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoWest AG, Düsseldorf

Weitere Aufsichtsratsstätigkeiten der Aufsichtsräte bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

Bruno Kling: Aufsichtsratsvorsitzender der EVB Energie AG, Velbert
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Francono Rhein-Main AG, Frankfurt am Main (bis 04.04.2008)
Aufsichtsratsvorsitzender der Agrarius AG, Bad Homburg

Dr. Heinrich Wolf: Board Member der Qingdao Meteor Rubber & Plastic Co. Ltd., Qingdao, Volksrepublik China

Peter G. Heinz: Aufsichtsrat der AVECO Holding Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main
Aufsichtsrat der Diskus Werke AG, Frankfurt am Main
Aufsichtsrat der Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau / Österreich
Aufsichtsrat der KMS AG, Frankfurt am Main

VIII. Abschlussprüfer

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 05.06.2008 wurde als Abschlussprüfer der Franconofurt AG die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin ("KPMG"), gewählt.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar für Prüfungsleistungen (ohne Auslagen und Umsatzsteuer) des Abschlussprüfers, u.a. für die zwei börsennotierten Gesellschaften des Konzerns, beträgt T€ 140.

IX. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften

Nahe stehende Personen im Sinne des IAS 24 sind die Vorstände, Herr Carsten Siebert (bis 31.01.2008), der zum 31.12.2008 einen Aktienbesitz über die Lesire AG von 21,97 %, sowie Herr Christian Wolf, der zum 31.12.2008 über die Christian und Nadja Wolf GmbH 26,04 % vom Grundkapital hält.

Die beiden Vorstände haben in der Berichtsperiode insgesamt Bezüge in Höhe von T€ 464 (Vorjahr: T€ 350) erhalten.

Dem Vorstand Christian Wolf wurde über die Christian und Nadja Wolf GmbH ein verzinsliches Darlehen in Höhe € 3.032.400 mit einer Laufzeit bis zum 30.06.2009 gewährt. Das Darlehen wird mit 5,0 % verzinst. Zur Sicherung der Rückzahlung des Darlehens sowie der Zinsansprüche hat sich die Christian und Nadja Wolf GmbH verpflichtet, den Gesamtbestand an jetzt oder künftig verbuchten Wertpapieren und sonstigen Werten einschließlich der Zins- und Gewinnanteilsscheine (jedoch nicht über einen Betrag in Höhe von € 3.146.115,00 hinaus) auf ihrem Depot bei der Degussa Bank zu verpfänden.

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2009 erfolgte eine teilweise Rückführung des Darlehens in Form der Übertragung eines Teils dieses Wertpapierbestandes auf die Franconofurt AG.

X. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- Bis zum 31.12.2008 wurden Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von € 8,5 Mio. notariell beurkundet bei denen Nutzen- / Lastenübergang erst nach dem 31.12.2008 erfolgt.
- Bis zum Bilanzaufstellungstag wurden weitere Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von € 1,0 Mio. notariell beurkundet.
- Die Franconofurt AG hat ein Mietvertragsverhältnis über Bürofläche in Frankfurt am Main bis zum 30.06.2009 abgeschlossen. Die Kaltmiete beträgt monatlich € 41.530,98. Gesamtverpflichtung T€ 250, davon T€ 250 fällig innerhalb eines Jahres
- Ebenfalls hat die Franconofurt AG für die Büroräume in Düsseldorf bis zum 31.12.2010 einen Mietvertrag mit einer monatlichen Kaltmiete von € 12.732,00 jeweils zuzüglich Umsatzsteuer abgeschlossen. Gesamtverpflichtung T€ 364, davon T€ 182 fällig innerhalb eines Jahres.
- Die Tochtergesellschaft Francono West AG hat einen Property Management Vertrag mit der Gebau Treuhand GmbH mit einer Laufzeit von 36 Monaten bis zum 31.12.2010 abgeschlossen. Gesamtverpflichtung von € 1,0 Mio. davon T€ 500 fällig innerhalb eines Jahres.
- Die Franconofurt AG hat sich gegenüber der Aareon AG über 60 Monate verpflichtet, das zur Abwicklung des operativen Geschäftes notwendige SAP-Hosting inklusive der Softwarewartung für monatlich T€ 8 inklusive Umsatzsteuer zu beziehen. Gesamtverpflichtung T€ 300, davon T€ 100 fällig innerhalb eines Jahres.

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

Herr Carsten Siegert hält über die Lesire AG (vormals Lewenhagen Siegert GmbH) 21,97 % und Herr Christian Wolf hält über die Christian und Nadja Wolf GmbH 26,04 % der Stimmrechte an der Franconofurt AG.

Des Weiteren hat die Gesellschaft folgende Mitteilungen erhalten:

1. Franklin Mutual Advisers, LLC, Short Hills, USA, hat der Gesellschaft am 31.03.2008 gemäß § 21 Abs.1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Franconofurt AG, Börsenstr. 2-4, 60313 Frankfurt am Main, am 26. März 2008 die Schwelle von 5 % unterschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 4,22 % (371.212 Stimmrechte) betrug. Weiter hat sie uns gemäß § 21 Abs.1 WpHG davon in Kenntnis gesetzt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Franconofurt AG, Börsenstr. 2-4, 60313 Frankfurt am Main, am 27. März 2008 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und nunmehr 1,92 % (168.712 Stimmrechte) beträgt. Die gesamten Stimmrechte sind ihr nach § 22 Abs.1 Satz 1 Nr.6 zuzurechnen. Zum jetzigen Zeitpunkt hält keiner der von Franklin Mutual Advisers, LCC, gemanagten Fonds 3 % oder mehr der Stimmrechtsanteile an der Franconofurt AG.
2. Franklin Mutual Series Fund Inc, Short Hills, USA, hat der Gesellschaft am 31.03.2008 gemäß § 21 Abs.1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Franconofurt AG, Börsenstr. 2-4, 60313 Frankfurt am Main, am 26. März 2008 die Schwelle von 5 % unterschritten hat und zu diesem Zeitpunkt 4,22 % (371.212 Stimmrechte) betrug. Weiter hat sie uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG davon in Kenntnis gesetzt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Franconofurt AG, Börsenstr. 2-4, 60313 Frankfurt am Main, am 27. März 2008 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und nunmehr 1,92 % (168.712 Stimmrechte) beträgt.
3. Herr Christian Wolf, hat der Gesellschaft am 02.04.2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Franconofurt AG, Börsenstr. 2-4, 60313 Frankfurt am Main, ISIN: DE0006372626, WKN: 637262, am 28.03.2008 die Schwelle von 20 % überschritten hat und damit 23,44 % (2.062.878 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte sind ihm

nach § 22 Abs. 1 S.1 Nr.1 WpHG über die Christian und Nadja Wolf GmbH zuzuordnen.

4. Herr Christian Wolf, hat der Gesellschaft am 01.10.2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Franconofurt AG, Börsenstraße 2-4, 60313 Frankfurt am Main, ISIN: DE0006372626, WKN: 637262, am 26.09.2008 die Schwelle von 25 % überschritten hat und damit 26,03 % (2.291.254 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche Stimmrechte sind ihm nach § 22 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 WpHG über die Christian und Nadja Wolf GmbH zuzuordnen.

XII. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

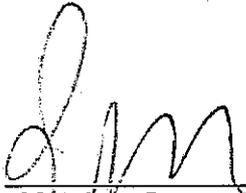
Die Franconofurt AG bzw. die in den Konzernabschluss einbezogene FranconoWest AG haben den Aktionären die von den Vorständen und Aufsichtsräten abgegebenen Entsprechenserklärungen zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG in 2009 auf der Internetseite der Gesellschaften unter www.Franconofurt.de >Investor Relations >Corporate Governance, www.FranconoWest.de>Investor Relations >Corporate Governance dauerhaft zugänglich gemacht.

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

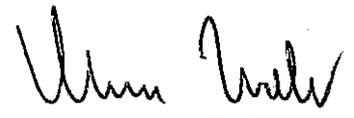
Herr Carsten Siegert hält über die Lesire AG 21,97 % und Herr Christian Wolf hält über die Christian und Nadja Wolf GmbH 26,04 % der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Herr Metehan Sen hält 0,68 % der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Im Streubesitz werden 4.402.728 Aktien gehalten.

XIV. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 20.03.2009



Metehan Sen



Christian Wolf

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

sen@franconofurt.de
www.franconofurt.de

Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) war das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nur um moderate 1,0 % höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5 % und 2006 um 3,0 % gestiegen. Die deutsche Wirtschaft ist 2008 im Wesentlichen aufgrund der Finanzmarktkrise in einen Abschwung eingetreten.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts (preisbereinigt) trugen alle Wirtschaftsbereiche positiv zum Wachstum bei. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland.

Die Konsumausgaben nahmen 2008 um 0,5 % zu. Das ist ausschließlich auf eine Erhöhung des Staatskonsums um 2,2 % zurückzuführen. Die privaten Konsumausgaben blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Die Bruttolöhne und -gehälter stiegen 2008 um 3,9% auf € 996 Milliarden. In diesem kräftigen Zuwachs, dem höchsten seit 1992, spiegeln sich sowohl die Lohn- und Gehaltssteigerungen des Jahres 2008 als auch der erneute Beschäftigungszuwachs. Die Nettolöhne lagen um 3 % über dem Niveau des Vorjahres.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm 2008 um 2,6 % auf 1.553 Milliarden Euro zu. Das ist die höchste Wachstumsrate seit 2001. Wie bereits im Jahr 2007 blieb auch 2008 die Entwicklung der in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte mit 2,2 % hinter dem Anstieg des verfügbaren Einkommens zurück. Die Sparquote der privaten Haushalte stieg dementsprechend um 0,6 % Prozentpunkte auf 11,4 %. Einen so hohen Wert gab es zuletzt 1994.

1.2 Branchensituation

1.2.1 Immobilienmarkt in Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde in 2008 durch die von der Finanzmarktkrise ausgehenden Schockwellen für die deutsche Wirtschaft maßgeblich beeinflusst. Nach einem guten Start im ersten Quartal hat sich die Situation so stark eingetrübt, dass Deutschland an den Rand einer Rezession geraten ist.

Die im Juli 2007 erstmals aufgetretenen Erschütterungen im globalen Finanzsystem haben im September 2008 eine neue Dimension erreicht. Die Insolvenz von „Lehman Brothers“ hat das Vertrauen in die Stabilität von Banken und Versicherungen so massiv beschädigt, dass die Kreditbeziehungen zwischen den Finanzinstituten nahezu zum Erliegen gekommen sind. Staatliche Interventionen verhinderten den Zusammenbruch des gesamten Finanzsystems, denn nicht nur die Kreditvergabe zwischen den Banken, sondern auch die an Unternehmen und private Haushalte wäre zum Stillstand gekommen.

Durch weitreichende Liquiditätshilfen und Zinssenkungen haben die Zentralbanken es den Banken ermöglicht, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Regierungen mussten Lösungen für teilweise sehr gravierende Solvenzprobleme der Banken finden und haben über staatliche Rettungsschirme die Gefahr eines Zusammenbruchs des Finanzsystems vorläufig abgewendet. Es wird jedoch damit gerechnet, dass es in 2009 bei vielen Banken noch zu weiteren gravierenden Schief lagen kommen wird.

Bei so gravierenden Schocks im Finanzsystem ist und war es unvermeidlich, dass auch die Realwirtschaft in Mitleidenschaft gezogen wird. Mit der Finanzmarktkrise einhergehend gab es in 2008 ungewöhnlich große Schwankungen von Wechselkursen, Rohstoffpreisen, Aktienindizes und Zinssätzen. Deutsche Immobilienaktien haben zwischen Januar und Anfang Dezember 2008 im Durchschnitt einen Kursverlust von rund 64 % erfahren, im gleichen Zeitraum sank der wichtigste deutsche Aktienindex DAX um 41 %. Die Europäische Zentralbank hat drei Leitzinssenkungen innerhalb von drei Monaten in den Monaten Oktober, November und Dezember auf 2,5 % vorgenommen, nachdem sie noch im Juli 2008 den Leitzins von 4,00 auf 4,25 % angehoben und vor dem Hintergrund einer drastisch gestiegenen Teuerungsrate von rund 4 % im Juli noch weitere Zinsschritte nach oben bis Jahresende angekündigt hatte.

Viele Länder sehen sich derzeit mit einer Krise am Immobilienmarkt durch stark gefallene Preise und rückläufige Transaktionen konfrontiert. Der deutsche Immobilienmarkt ist davon weniger stark betroffen, weil Deutschland den europäischen Preistrend nicht mit vollzogen hat. Gleichwohl haben beispielsweise deutsche Immobilien-AG's in 2008 deutlich weniger gehandelt als in 2007. Nach Berechnungen des internationalen Immobilienberaters Cushman & Wakefield wurden 2008 Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 150.000 Wohneinheiten und einem Volumen von rund 6,1 Mrd. Euro gehandelt. Dies entspricht einem Rückgang der gehandelten Wohneinheiten von etwa 44 %. Verglichen mit den beiden Vorjahren ist dieser Einbruch gravierend, wobei gesehen werden muss, dass gerade in den Vorjahren auf dem Immobilienmarkt eine ausnahmebedingte Sonderkonjunktur herrschte durch niedrige Zinsen, globales Wirtschaftswachstum, attraktive Renditen und Produktverfügbarkeit.

Bremseffekte gingen insbesondere von den Problemen im Bankensektor durch eine vorsichtigere Kreditvergabe und bei vielen Instituten fehlendem Eigenkapital aus, so dass keine expansivere Geschäftspolitik möglich war bzw. ist. Auch wird erwartet, dass der Konjunkturabschwung zu sinkenden Mieten und steigenden Leerständen insbesondere bei gewerblich genutzten Immobilien führen wird. Die Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern fallen derzeit auseinander, was zusätzlich zur Finanzmarktkrise auch die geringe Anzahl an Transaktionen erklärt.

In den vergangenen Jahren wurde das Interesse internationaler kapitalstarker Opportunity Fonds und Private Equity-Unternehmen an deutschen Wohnportfolios geweckt. Ursächlich waren eine unterdurchschnittliche Wertentwicklung am deutschen Wohnungsmarkt, einhergehend mit einer geringen Eigentumsquote, sowie günstigen Kreditkonditionen.

Die bedeutendste Transaktion in 2008 war der Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) im Juni mit 93.000 Wohneinheiten an Whitehall Fund von Goldman Sachs. Transaktionen in dieser Größenordnung sind selten geworden. Gehandelte Wohnportfolios sind mittlerweile deutlich kleiner strukturiert.

Für die Franconofurt AG konnten trotz der Verwerfungen durch die Finanzmarktkrise keine bestandsgefährdenden Auswirkungen für die Gesellschaft festgestellt werden. Gründe hierfür sind 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 hat damit eine der niedrigsten

Wohneigentumsquoten in Europa. Deutschland stellt mit ca. 39 Mio. Wohnungen den mit Abstand größten Wohnungsmarkt dar, mehr als die Hälfte sind Mietwohnungen. Weiterhin sind die Neubauaktivitäten auf sehr zurückhaltendem Niveau, so dass in einigen westdeutschen Städten bereits eine Wohnungsknappheit befürchtet wird.

Die Wohnungsnachfrage steigt trotz Bevölkerungsrückgang. Hauptursache ist der durch die Alterung der Gesellschaft zunehmende Trend zu Ein-Personen-Haushalten (Singularisierung). Erst ab 2020 wird die Nachfrage stagnieren. Die Zahl der Haushalte wird bis 2020 um 1,1 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.

Nach diesem Szenario lässt sich mindestens eine stabile Nachfrage nach Mietwohnraum erwarten. Zudem haben die deutschen Wohnimmobilien den europäischen Preistrend nicht mitvollzogen. Eine negative Wertentwicklung im Segment „Wohnimmobilien“ wird daher trotz der Finanzmarktkrise als gering eingeschätzt.

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

1.2.2 Der Immobilienmarkt in Frankfurt am Main

Der Frankfurter Immobilienmarkt war auch im Jahr 2008 wie im Jahr zuvor gekennzeichnet von einer Zweiteilung 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 der sich weiter verschärfenden weltweiten Wirtschaftskrise im Verlauf des Jahres 2008 einen signifikanten Nachfragedämpfer erlitten hat. Somit sind bei Gewerbeimmobilien in Frankfurt weiter steigende Leerstandsquoten zu verzeichnen bei gleichzeitig nachgebenden Mieten.

Der Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt ist gekennzeichnet durch eine sehr niedrige Eigentumsquote. Nach Schätzungen des Konzerns beträgt die Wohneigentumsquote in Frankfurt 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 liegt in der Tatsache, dass sich die meisten Mietshäuser in den begehrten Lagen von Frankfurt in Privateigentum befinden und nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind und somit auch nicht zum Verkauf gestellt werden.

Insgesamt hat sich die Bevölkerungszahl in Frankfurt 2008 nach Schätzungen des Konzerns leicht erhöht, während die Mieten in den begehrten Lagen Frankfurts im Durchschnitt laut Schätzungen des Unternehmens mindestens konstant geblieben sind und dies trotz einer sich verschärfenden Arbeitsmarktsituation in Frankfurt welche typischerweise in hohem Maße von der Finanzbranche abhängig ist.

Trotzdem ist grundsätzlich der Wohnungsmarkt in Frankfurt als recht stabil anzusehen was Miet- und Preisschwankungen anbelangt. Zudem sind im Vergleich zu anderen europäischen Metropolregionen insbesondere London die Miet- und Preisschwankungen weniger volatil.

Franconofurt AG (Konzern) geht weiterhin davon aus, dass sich die Abverkaufspreise pro Quadratmeter in den Stadtteilen, in denen das Unternehmen investiert, bei ca. EUR 2.200,00-3.000,00 pro Quadratmeter mittelfristig bewegen werden.

1.2.3 Der Immobilien-Markt im Rhein-Ruhr-Gebiet

Nordrhein-Westfalen (NRW) ist einer der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands. Als das wirtschaftlich stärkste und mit 18 Mio. Einwohnern bevölkerungsreichste Bundesland profitiert NRW von der zentralen Lage in Europa, der guten Infrastruktur und der hohen Qualifikation der Bevölkerung. Die Wirtschaft in NRW hat in den vergangenen dreißig Jahren einen Strukturwandel vollzogen und ist vom einstigen Zentrum der Schwerindustrie zu einem Standort mit einem Mix aus Industrie und Dienstleistungen gewachsen.

Als Tochtergesellschaft ist die FranconoWest AG konzentriert auf den Erwerb und die Vermietung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen in Nordrhein-Westfalen. Daher wird mit besonderem Interesse die Entwicklung der Region und des Immobilienmarktes verfolgt.

Der Konzern findet in Nordrhein-Westfalen ein großes Marktpotenzial für den Einkauf der Immobilien und profitiert mit Blick auf die demographische Entwicklung von der alternden Gesellschaft, die zunehmend Immobilienvermögen verkauft. Weiterhin herrscht ein hohes Liquidationsbedürfnis der Erbgeneration.

Es ist nicht auszuschließen, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auch die Wertentwicklung von Wohnimmobilien in NRW beeinträchtigen wird. Erfahrungsgemäß sind Wohnimmobilien aber im Vergleich zu Gewerbeimmobilien hinsichtlich ihrer Wertentwicklung weniger volatil und gelten als (vergleichsweise) sichere Anlageklasse. Zudem war nicht festzustellen, dass es in der Rhein-Ruhr-Region in den letzten Jahren extreme preisliche Übertreibungen gab, die nun schmerzhaft Abschlüsse erfahren müssten.

Der Markt für Mietwohnungen war in 2008 ebenfalls von einer ungebrochen konstanten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gekennzeichnet.

Daher rechnet der Konzern im Großen und Ganzen mit einem gleich bleibenden Preisniveau auf dem Wohnimmobilien- und Mietwohnungsmarkt.

1.2.4 Der Immobilienmarkt in Ostdeutschland

Die Franconofurt AG investiert über ihre 100 %-ige Tochter FranconoAdvisory AG (vormals FranconoOst AG) insbesondere in Städten in und um Leipzig, Dresden, Halle, Görlitz etc. In den Berliner Wohnimmobilienmarkt investiert die FranconoAdvisory AG aufgrund der hohen Preise nicht.

Der ostdeutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich nach der Immobilien-Krise, die einige Jahre nach der Wiedervereinigung zu dramatischen Preisverlusten geführt hatte, wieder stabilisiert. Insbesondere die Nachfrage von ausländischen Immobilieninvestoren nach hochrentierlichen Stadt-Mietswohnungen haben zu einer Stabilisierung von Häuserpreisen geführt.

Es ist davon auszugehen, dass Renditen von ostdeutschen Wohnimmobilien sich sukzessive über die nächsten 10-15 Jahre annähern werden und der aktuelle Renditeabstand zu westdeutschen Immobilien von ca. 3 %-4 % sich auf ca. 2 %-3 % reduzieren sollte, wobei sich dieser Anpassungsprozess durch die aktuelle weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise zeitlich verlängern kann.

1.2.5 Positionierung des Franconofurt Konzerns

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

Aktuell hält die Franconofurt-Gruppe über die FranconoResidence GmbH, einer 100 %-igen Tochter, Immobilien in sehr attraktiven Stadtteilen der Stadt Frankfurt am Main. Die Beteiligung an der Francono Rhein-Main AG, an der die Franconofurt AG mit 54 % beteiligt war, ist zum 4.4.2008 an einen ausländischen Investor veräußert worden. Über ihre ca. 90 %-ige Beteiligung an der Tochtergesellschaft FranconoWest AG hält die Franconofurt-Gruppe Immobilien in Nordrhein-Westfalen und hat zudem über ihre 100 %-ige Tochter FranconoAdvisory AG in Ostdeutschland in Mehrfamilienhäuser investiert.

1.2.6 Immobilienbesitz des Franconofurt Konzerns

Der Immobilienbesitz des Konzerns besteht hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern in der Stadt Frankfurt am Main und in den Regionen Rhein-Ruhr sowie in Ostdeutschland (Dresden, Leipzig, Gera, Görlitz, Magdeburg, etc.).

1.3 Positionierung der Franconofurt AG und der FranconoResidence GmbH

Die Franconofurt AG nimmt als Konzernmuttergesellschaft Holdingfunktionen wahr und besitzt zudem ein Wohnimmobilienportfolio in den ausgesuchten Lagen von Frankfurt. Hauptsächlich werden Mehrfamilienhäuser von Privatpersonen zu attraktiven Preisen in den ausgesuchten Wohnbezirken der Stadt Frankfurt am Main erworben mit dem Ziel, diese nach der Aufteilung in einzelne Wohneinheiten sukzessive an Selbstnutzer zu veräußern.

Nachdem sie den Geschäftsbereich des Aufteilergeschäfts in 2006 teilweise auf die FranconoResidence AG übertragen hat, besaß die Muttergesellschaft zum Jahresende 2007 einen Bestand an Immobilien in Höhe von etwa 24,6 Mio. EUR. Die Franconofurt AG hat im Jahr 2008 einen Teil ihrer Immobilien veräußert und wird weiterhin Aufteilerobjekte in Frankfurt erwerben und veräußern, um den Verlustvortrag in der AG zu reduzieren, und um parallel auch einen qualitativ hochwertigen Bestand aufzubauen.

Die FranconoResidence AG ist in Frankfurt am Main im Aufteilergeschäft tätig, jedoch werden ab 2008 die Wohnimmobilien in Frankfurt nicht mehr über die FranconoResidence AG, sondern über die Franconofurt AG erworben werden. Somit soll sukzessive der Bestand in der FranconoResidence AG reduziert werden. Zum Jahresende 2008 besaß die FranconoResidence einen aus Mehrfamilienhäusern bestehenden Immobilienbestand von etwa 11,6 Mio. EUR.

1.3.1 Positionierung der FranconoWest AG

Die FranconoWest AG hat sich seit ihrer Geschäftsaufnahme in Nordrhein-Westfalen im Bereich des Portfolio-Aufbaus durch den Ankauf einzelner Mehrfamilienhäuser und der Bestandsbewirtschaftung etabliert.

Die gesteigerte Aufmerksamkeit durch den Börsengang und die erweiterten finanziellen Möglichkeiten infolge der Erhöhung des Eigenkapitals haben die Wettbewerbssituation der Tochtergesellschaft auf dem Immobilienmarkt gestärkt.

Im Zuge der Finanzmarktkrise ist ein Zukauf von weiteren Objekten nicht geplant. Die Konzentration liegt daher auf der Erhöhung bzw. Optimierung der Renditen und Wertsteigerungspotenziale durch ein qualifiziertes Asset- und Unternehmensmanagement. Dies beinhaltet die konsequente Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen im Bestand und bei Neuvermietung sowie niedrige Leerstandsquoten und eine solide Mieterstruktur. Die durchschnittliche Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr bei 6,0% (Vorjahr: 3,5%).

Die Tochtergesellschaft wird auch künftig sich ergebende Verkaufschancen gezielt nutzen, um weitere Abverkäufe zu tätigen.

1.3.2 Positionierung der FranconoAdvisory AG

Die Gesellschaft hat ihre Geschäftstätigkeit im Jahr 2007 aufgenommen. Sitz der Gesellschaft ist Leipzig. Das eingezahlte Eigenkapital beträgt 5 Mio. EUR. Die FranconoAdvisory AG verfolgt ein vergleichbares Geschäftsmodell wie die FranconoWest AG jedoch mit Investitionsschwerpunkt Sachsen/Thüringen. Aufgrund ihrer noch geringen Volumensgröße von ca. 15 Mio. EUR Immobilienvolumen ist ein weiteres Wachstum des Volumens notwendig, um ausreichende Skaleneffekte nutzen zu können. Deswegen ist die ehemals als FranconoOst AG firmierende Gesellschaft in die FranconoAdvisory AG umbenannt worden. Damit soll die FranconoAdvisory AG als mittelbare 100 %-ige Eigentümerin der FranconoFund SCA SICAV-SIF Drittgelder von institutionellen Investoren sammeln können, um den Immobilienbestand weiter auszubauen.

2. Corporate Governance der Franconofurt AG

Vorstand und Aufsichtsrat des Mutterunternehmens räumen der Beachtung der Empfehlungen des Corporate Governance Kodex einen großen Stellenwert ein. Bis auf wenige Ausnahmen entspricht die Franconofurt AG den Verhaltensempfehlungen der von der Deutschen Bundesregierung eingesetzten Kodex-Kommission zur Unternehmensleitung und -überwachung. Für die Beschreibung der abweichenden Anwendung des Corporate Governance Kodex sowie deren Veröffentlichung wird auf die Homepage der Gesellschaft unter www.franconofurt.de verwiesen.

3. Vergütungsbericht der Franconofurt AG

Die Vorstandsvergütungen des Mutterunternehmens 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 nach dem deutschen Handelsgesetzbuch orientiert. Die konkrete, individualisierte Darstellung der Vorstandsvergütungen kann dem Anhang entnommen werden.

4. Unternehmensentwicklung der Franconofurt-Gruppe

4.1 Unternehmensentwicklung der Franconofurt AG – Überblick

Das Jahr 2008 war insgesamt ein erfolgreiches Jahr für die Franconofurt AG. Der Konzern hat für das Jahr 2008 einen Gewinn nach IFRS in Höhe von 1,5 Mio. EUR erzielt (Vorjahr: 8,5 Mio. EUR). Auf HGB Basis hat das Mutterunternehmen einen handelsrechtlichen Jahresüberschuss von 5,0 Mio. EUR erzielt (Vorjahr: 4,6 Mio. EUR).

Somit ist die Franconofurt AG wiederum dividendenfähig. Der Vorstand und der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens werden vorschlagen, eine Dividende von 0,25 EUR pro Aktie auszuschütten.

Im Vorjahr sind der Franconofurt AG 24,2 Mio. EUR aus Kapitalerhöhungen zugeflossen.

Die Franconofurt AG hat mit Wirkung zum 4.4.2008 ihre Beteiligung von 54 % an der Francono Rhein-Main AG an einen ausländischen Investor veräußert.

4.1.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Franconofurt AG (Konzern) ist insgesamt erfolgreich verlaufen. Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf 1,8 Mio. EUR (Vorjahr: 9,3 Mio. EUR). Das Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten belief sich auf 1,1 Mio. EUR (Vorjahr: 7,3 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus aufgegebenen Aktivitäten nach Steuern von 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR) beträgt das Konzernergebnis 1,5 Mio. EUR (Vorjahr: 8,5 Mio. EUR).

Die Ergebnisse aus aufgegebenen Aktivitäten betreffen den Verkauf der Vermögenswerte und Schulden der Francono Rhein-Main AG.

Im Einzelnen setzt sich das Konzernergebnis wie folgt zusammen:

Die Mieteinnahmen konnten auf 9,4 Mio. EUR gesteigert werden (Vorjahr: 3,5 Mio. EUR). Haupttriebfeder war der zügige Aufbau des Immobilienbestandes in der FranconoWest AG sowie in geringerem Umfang die Ergebnisbeiträge der FranconoOst AG.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien betrugen 16,5 Mio. EUR (Vorjahr: 11,9 Mio. EUR). Die den Verkäufen gegenüberstehenden Buchwerte betrugen 13,1 Mio. EUR. (Vorjahr: 8,1 Mio. EUR).

Aus der Veräußerung dieser Immobilien resultiert ein Ergebnis von 3,4 Mio. EUR. (Vorjahr: 3,8 Mio. EUR). Die Umsatzmarge dieser Verkäufe betrug 21 % und hat sich zur Marge von 32 % im Vorjahr abgeschwächt. Der Grund hierfür liegt in der Tatsache, dass der Konzern in 2008 eine Reihe von Restanten zum Einstandswert veräußert hat, um das Portfolio zu optimieren.

Die Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich auf 8,0 Mio. EUR. (Vorjahr: 5,2 Mio. EUR), was insbesondere durch den Bestandsaufbau von Immobilien bei der FranconoWest AG und FranconoOst bedingt war. Zudem kamen erhöhte Infrastrukturausgaben im Zuge der Erhöhung der Immobilienbestände, insbesondere bei der FranconoWest AG, zum Tragen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge betrugen 1,0 Mio. EUR (Vorjahr: 8,3 Mio. EUR). Das Vorjahr war gekennzeichnet durch den profitablen Verkauf von Beteiligungen an der Francono Rhein-Main AG, dem Börsengang und der parallelen Umplatzierung von Aktien an der FranconoWest AG. Diese Erträge sind in 2008 ausgeblieben.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich auf 0,6 Mio. EUR (Vorjahr: 5,3 Mio. EUR). Der Rückgang ist bedingt durch das Ausbleiben der Ausbuchung von Buchwerten aufgrund der fehlenden Veräußerung von Beteiligungen. Zudem wurden keine kapitalintensiven Kapitalmarkttransaktionen, wie zum Beispiel die Börsengänge des vergangenen Jahres, durchgeführt.

Der Saldo aus unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug 4,4 Mio. EUR. (Vorjahr: 8,3 Mio. EUR) und betrifft nahezu ausschließlich Höherbewertungen von in 2008 erworbenen Immobilien in der FranconoWest AG.

Die Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betragen 11,6 Mio. EUR. Im Vorjahr fielen keine Erlöse an. Der Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug ebenfalls 11,5 Mio. EUR. Die verkauften Immobilien sind ein Wohnungspaket von Mietshäusern der FranconoWest AG, die an einen ausländischen Investor veräußert wurden.

Das weiterhin negative Finanzergebnis belief sich auf -4,2 Mio. EUR. (Vorjahr: -1,3 Mio. EUR). Der Anstieg des Saldos aus Finanzierungsaufwendungen und Zinserträgen resultiert aus dem verstärkten Bestandsaufbau von Wohnimmobilien bei der FranconoWest AG, die zum Großteil fremdfinanziert eingekauft wurden.

Die Ertragsteuern betragen 0,7 Mio. EUR. (Vorjahr: 2,0 Mio. EUR). Die Quote, hergeleitet aus Ertragsteuern bezogen auf das Vorsteuerergebnis, beträgt 39 %. (Vorjahr: 21 %). Der Anstieg der Steuerquote ist bedingt durch einen höheren Anteil des Geschäftsvolumens mit Erträgen, die mit dem regulären Steuersatz besteuert wurden, während im Vorjahr der Anteil von steuerfreien Beteiligungsveräußerungen am Geschäftsvolumen sehr hoch war.

4.1.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 193,3 Mio. EUR (Vorjahr: 292,7 Mio. EUR).

Der Rückgang der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Vermögenswerte und Schulden der Francono Rhein-Main AG.

Auf der Aktivseite hat sich insbesondere die Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ auf 101,9 Mio. EUR erhöht (Vorjahr: 61,2 Mio. EUR). Die Zunahme resultiert hauptsächlich aus der Erhöhung des Bestandes an Mehrfamilienhäusern bei der FranconoWest AG. Der prozentuale Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme betrug 55 % (Vorjahr: 23 %).

Der Anteil der kurzfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme ist im Wesentlichen durch den Verkauf der Vermögenswerte und Schulden der Francono Rhein-Main AG von 77 % auf 45 % zurückgegangen. Gegenläufig hat sich der Anstieg der Vorräte von 32,3 Mio. EUR auf 38,7 Mio. EUR ausgewirkt, der aus dem weiteren Einkauf von Mehrfamilienhäusern für Zwecke der Aufteilung resultiert. Es handelt sich um Mehrfamilienhäuser in guten Stadtlagen der Stadt Frankfurt am Main.

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte auf 3,4 Mio. EUR (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) resultiert aus einem Darlehen an nahestehende Personen. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 25,0 Mio. EUR betreffen den Erwerb von Wertpapieren. Damit zusammenhängend wurde ein Kredit aufgenommen, der zur kurzfristigen Finanzierung geschäftlicher Zwecke der Franconofurt AG dient. Dieser ist nicht hypothekarisch besichert. Die Erhöhung dieser Position durch diesen Kredit ist nötig geworden, um die Bonität des Konzerns bei potenziellen Immobilienverkäufern nachweisen zu können und somit Marktchancen, insbesondere im Frankfurter Aufteilergeschäft, ertragreicher zu nutzen. Die Rückführung des Kredits im Januar 2009 erfolgte durch die Veräußerung der sonstigen Wertpapiere.

Die Zahlungsmittel beliefen sich auf 18,4 Mio. EUR. (Vorjahr: 22,4 Mio. EUR). Die Franconofurt AG als Mutterunternehmen hat an ihre Aktionäre in 2008 eine Dividende in Höhe von EUR 6,6 Mio. ausgeschüttet.

Die Passivseite zeigt mit einer Eigenkapitalquote vor Minderheiten von 35% (Vorjahr: 26 %) eine solide Struktur der Bilanz des Konzerns auf. Das Eigenkapital vor Minderheiten beläuft sich auf 68,5 Mio. EUR (Vorjahr: 77,4 Mio. EUR). Der Rückgang steht insbesondere im Zusammenhang mit der ausgezahlten Dividende sowie der negativen Entwicklung der Cash-flow Hedge Rücklage. Weiterhin wurden im Geschäftsjahr eigene Anteile erworben, die negativ das Eigenkapital vor Minderheiten beeinflusst haben.

Die langfristigen Schulden machen 39 % der Bilanzsumme aus (Vorjahr: 16 %). Der Bestand an langfristigen verzinslichen Schulden betrug 69,2 Mio. EUR (Vorjahr: 45,4 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf die gestiegene Kreditaufnahme bei der FranconoWest AG zur Finanzierung des Immobilienbestandes zurückzuführen.

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden beliefen sich auf 39,5 Mio. EUR (Vorjahr: 21,5 Mio. EUR). Der Anstieg ist unter anderem auf den Bestandsaufbau in der Franconofurt AG zurückzuführen, wo die meisten hypothekarisch besicherten Kredite nur kurze Laufzeiten aufweisen. Zusätzlich wurde ein kurzfristiger Kredit in Höhe von 25,0 Mio. EUR aufgenommen, um Verkäufern von potenziell interessanten Objekten kurzfristig genug Finanzierungsspielraum der Franconofurt AG vorweisen zu können.

Insgesamt verringerten sich die kurzfristigen Schulden um 93,1 Mio. EUR auf 45,7 Mio. EUR. Die Verringerung steht im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Veräußerung der Vermögenswerte und Schulden der Francono Rhein-Main AG.

4.1.3 Finanzlage

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2008 aus der betrieblichen Tätigkeit der fortgeführten Aktivitäten ohne Finanzierungskosten einen Cashflow von -0,1 Mio. EUR erwirtschaftet. (Vorjahr: -4,6 Mio. EUR). Der Hauptgrund für den Anstieg des operativen Cashflows lag in der Tatsache, dass der Bestandsaufbau in den regionalen Gesellschaften eine kritische Größe erreicht hat, die es erlaubt, durch die Zunahme der operativen Effizienz positiv zu agieren.

Durch den Anstieg des operativen Cashflows kann auch die Zunahme der Zinsausgaben im Zuge des Bestandsaufbaus besser kompensiert werden. Während die Zinsausgaben auf 4,7 Mio. EUR stiegen (Vorjahr: 1,9 Mio. EUR), erreichte der Saldo des Cashflows aus betrieblicher Tätigkeit der fortgeführten Aktivitäten wie im Vorjahr einen Wert von -7,3 Mio. EUR.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug insgesamt -48,1 Mio. EUR (Vorjahr: -141,6 Mio. EUR). Hiervon entfallen auf die nicht fortgeführten Aktivitäten -13,0 Mio. EUR (Vorjahr: -86,5 Mio. EUR).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit der fortgeführten Aktivitäten von -35,1 Mio. EUR (Vorjahr: -55,1 Mio. EUR) betrifft mit 37,2 Mio. EUR (Vorjahr: 64,3 Mio. EUR) Investitionen für den Erwerb von Immobilien. Der Rückgang ist dadurch zu erklären, dass insbesondere in der FranconoWest AG die Steigerung der operativen Effizienz und Rentabilität des Portfolios Vorrang vor dem Einkauf von neuen Mehrfamilienhäusern hatte. Aus dem Verkauf von Immobilienpaketen, die als Finanzinvestition gehalten wurden, sind 11,5 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR) Erlöst worden. Hierbei handelt es sich um ein Wohnimmobilienportfolio der FranconoWest AG, welches an einen ausländischen Investor veräußert wurde.

Durch den Verkauf der Vermögenswerte und Schulden der Francono Rhein-Main AG hat die Franconofurt AG einen Netto-Cash Zufluss von 22,1 Mio. EUR erhalten (Vorjahr: 10,9 Mio. EUR).

Am 31.12.2008 hat der Konzern einen Liquiditätszugang von 25,0 Mio. EUR durch Aufnahme eines Kredits erhalten. Diese Liquidität wurde benötigt, um potenziellen institutionellen und privaten Verkäufern von größeren und lukrativen Wohnimmobilienanlagen zu zeigen, dass die Franconofurt AG auch in Zeiten der globalen Wirtschaftskrise weiterhin ein bonitätsstarker Wohnimmobilien-Käufer ist. Diese Finanzverbindlichkeit wurde wieder kurzfristig im Januar 2009 vollständig zurückgeführt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit der fortgeführten Aktivitäten betrug 35,8 Mio. EUR (Vorjahr: 70,1 Mio. EUR).

Im Jahre 2008 gab es bei der Franconofurt AG keine Kapitalerhöhungen oder Emission von Schuldpapieren. Somit hat sich der Konzern, bis auf die kurzfristige Darlehensaufnahme zum Jahresende, aus seinen eigenen Mitteln finanziert, während im Jahre 2007 dem Mutterunternehmen 24,2 Mio. EUR aus einer Kapitalerhöhung zugeflossen sind.

Die Franconofurt AG hat an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendigung der Hauptversammlung EUR 0,75 pro Aktie (Vorjahr: EUR 0,60 pro Aktie) an Dividende ausgeschüttet. Dies entspricht einem Betrag von insgesamt EUR 6,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,0 Mio).

Durch die Aufnahme von Finanzschulden sind dem Konzern 78,9 Mio. EUR zugeflossen (Vorjahr: 45,6 Mio. EUR). Die liquiden Mittel betragen 18,4 Mio. EUR (Vorjahr: 22,4 Mio. EUR). Von diesen kann der Konzern 0,6 Mio EUR nur im Bedarfsfall nutzen.

Der Finanzierungsbedarf erstreckt sich bei dem Konzern auf den Einkauf von Mehrfamilienhäusern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen der Gruppe ausreichende Mittel zur Verfügung, um den laufenden Finanzmittelbedarf zu decken. Insbesondere wurden auch die Barmittel, die aus dem Verkauf der Francono Rhein-Main AG zugeflossen sind genutzt, um die Innenfinanzierung zu stärken.

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, entsteht hauptsächlich aus den finanziellen Schulden mit einem variablen Zinssatz. Der Großteil der hypothekarisch besicherten Kredite ist mit Zinsswaps gegen steigende Zinsen abgesichert.

Für den überwiegenden Teil der Finanzierungen im Bestandhaltergeschäft sind in den Kredit- bzw. Darlehensverträgen als Sicherungsmittel Vereinbarungen (Financial Covenants) dahingehend getroffen worden, dass sich aus dem finanzierten Immobilienportfolio eine bestimmte Rendite (DSCR Debt - Service Coverage Ratio) ergeben muss. Das Verhältnis der Ist-Miete abzüglich festgelegter Werte für die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum Zins- und Tilgungsdienst darf dabei eine festgelegte Grenze nicht unterschreiten. Vereinzelt sind diese festgelegten Untergrenzen auf Einzelobjektebene bzw. Portfolioebene pro Kreditvertrag leerstandsbedingt zum Stichtag 31.12.2008 nicht eingehalten. Der Vorstand sieht hieraus aber keine Gefährdung für die Kreditbeziehungen, da die Covenants für das jeweils finanzierte Gesamtportfolio pro Kreditinstitut eingehalten werden bzw. die Abweichungen nicht gravierend sind. Zurzeit sind ausschließlich im geringen Umfang liquide Mittel (40 TEUR) als Sicherung zu hinterlegen. Weitere bilanzielle Auswirkungen haben sich derzeit nicht ergeben.

5. Aktienbestand und Satzung der Franconofurt AG

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

Die Gesellschaft hat derzeit von zwei Aktionären Kenntnis, deren Anteil am Kapital 20 von Hundert der Stimmrechte überschreitet. Es handelt sich hierbei um die Lewenhagen Siegert GmbH und die Christian und Nadja Wolf GmbH mit 21 % bzw. 26 % Anteil am Grundkapital der Franconofurt AG.

Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht.

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

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

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 05.06.2008 wurde der Vorstand des Mutterunternehmens 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 04. Dezember 2009 befristet. Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft eigene Anteile von 1,59 %.

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

6. Chancen- und Risikobericht

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

Für den Konzern ergeben sich im aktuellen Marktumfeld und aufgrund der aktuellen Strategie verschiedene Chancen und Risiken, dazu gehören:

- Der Konzern ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt der Stadt Frankfurt am Main tätig. Dadurch kann er 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 er auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Der Konzern ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), in dem aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die stärkere Finanzkraft des Konzerns im Vergleich zu Privatpersonen kann dazu führen, dass der Konzern für potenzielle Verkäufer von Immobilien bevorzugter Ansprechpartner ist. Es besteht auch das Risiko,

dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gesteigerte Nachfrage, können dazu führen, dass 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 der Konzern auch dem Risiko einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.

- Das Geschäftsmodell des Konzerns ist zum Teil auf den Verkauf von Eigentumswohnungen ausgerichtet. Der Verkauf von Immobilien dient der abschließenden Wertschöpfung und der Steigerung des Gewinns.
- Es besteht das Risiko, dass der Konzern den Wert der zu erwerbenden Immobilien oder den Standort falsch einschätzt. Die Wertschöpfung der Immobilie kann durch die anschließende Marktbewertung, eine schlechte Vermietbarkeit und erschwerte Verkaufsmöglichkeiten verhindert sowie die Ertragslage nachhaltig gefährdet sein. Dem entsprechend können Wertminderungen des Immobilienvermögens das Ergebnis des Konzerns beeinflussen.
- Der Konzern ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Der Konzern strebt eine Fremdkapitalquote von 80% an. Es besteht somit das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital oder dessen Prolongation zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Diese Risiken werden durch langfristige Zinssicherungen vermindert, die nicht an bestimmte Objekte oder Darlehensverträge gebunden sind. Jedoch können Zinssicherungsstrategien keine absolute Sicherheit garantieren.
- Für den überwiegenden Teil der Finanzierungen im Bestandshaltergeschäft sind in den Kredit- bzw. Darlehensverträgen Vereinbarungen (Financial Covenants) getroffen worden, dass sich aus dem finanzierten Immobilienportfolio eine bestimmte Rendite (DSCR Debt - Service Coverage Ratio) ergeben muss. Das Verhältnis der Ist-Miete abzüglich festgelegter Werte für die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum Zins- und Tilgungsdienst darf dabei eine festgelegte Grenze nicht unterschreiten. Für einen Teil der Kreditverträge ist darüber hinaus vereinbart, dass das Verhältnis des Marktwertes für die Immobilie, festgestellt durch einen Sachverständigen des Kreditinstitutes, zur Valuta des Darlehens eine bestimmte Grenze nicht unterschreiten darf. Es besteht das Risiko, dass diese Vereinbarungen aufgrund von Wohnungs-Leerständen oder veränderten Marktbewertungen für die Immobilien nicht eingehalten werden können. Für diesen Fall sind für einen Teil der Finanzierungen Sondertilgungen in die Finanzierungen einzubringen oder auf einem separaten Konto bei dem finanzierenden Kreditinstitut zu hinterlegen. Teilweise bestehen für die Kreditinstitute für diese Fälle außerordentliche Kündigungsrechte. Das Risiko besteht darin, dass es ggfs. nicht gelingt, die Finanzierungen neu zu beschaffen oder zu ordnen und die freie Liquidität der Gesellschaft nicht ausreicht, um die Verbindlichkeiten zurückzuführen oder entsprechende Guthaben als Sicherheit zu hinterlegen.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag können sich negativ auf den Geschäftserfolg des Konzerns auswirken. Der Konzern ist dem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend gegen alle Verluste, Beschädigungen und Nutzungsbeschränkungen seiner 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 des Konzerns auswirken.

Der Konzern 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.

7. Prognosebericht

Die Franconofurt AG (Konzern) hat in 2008 insgesamt profitabel gewirtschaftet. Für das Jahr 2009 ist davon auszugehen, dass Einnahmen aus dem Verkauf von Beteiligungen nicht zu erzielen sind. Grund hierfür ist, dass im Zuge der weltweiten Finanzmarktkrise die Nachfrage nach Beteiligungen an Immobilienunternehmen nicht existiert. Somit wird ein entscheidender Teil des Ertrags vom Aufteilergeschäft erwirtschaftet werden müssen. Es besteht das operative Risiko für den Konzern darin, dass in Zukunft der Anteil an Erträgen vom Niveau nicht gehalten werden kann und auch durch Erträge aus dem Aufteilergeschäft nicht kompensiert werden können.

Unter Berücksichtigung des initiierten, umfassenden Kostensenkungsprogramms erwarten wir für 2009 erneut ein positives Ergebnis, das jedoch wahrscheinlich unter dem Gewinnniveau der Vorjahre liegen wird. Das Bestandhaltergeschäft wird hierbei zum Erreichen des Ergebnisses beitragen. Für 2010 erwarten wir ein positives Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern.

8. Nachtragsbericht

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

Im Geschäftsjahr 2009 wurden bis zum Bilanzaufstellungstag Immobilienkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von EUR 1,0 Mio. beurkundet.

Bei der FranconoWest AG sind bis zum 31.12.2008 Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von 3,6 Mio. EUR notariell beurkundet, für die bis zum Bilanzstichtag (31.12.2008) noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte.

Vorstand und Aufsichtsrat der FranconoWest AG haben am 27.02.2009 den Wechsel vom regulierten Markt, Teilbereich Prime Standard, in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, Teilbereich Entry Standard, beschlossen.

Die entsprechenden Anträge wurden bei der Deutsche Börse AG eingereicht. Die Einbeziehung der Aktien in den Entry Standard wird in den kommenden Monaten erwartet. Die Preisquotierung auf XETRA sowie die Liquiditätsunterstützung durch die Beauftragung von Designated Sponsoring werden aufrechterhalten.

Grund für den Segmentwechsel der FranconoWest AG ist eine damit einhergehende, deutlich reduzierte Kostenbelastung.

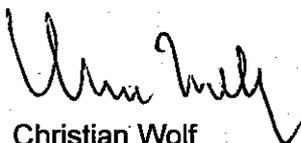
Erklärung des Vorstands
gemäß § 297 Abs. 2 Satz 4 und § 315 Abs. 1 Satz 6 HGB

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

Frankfurt am Main, den 20. März 2009



Metehan Sen



Christian Wolf

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



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

Frankfurt am Main, den 20. März 2009

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(vormals
KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)

Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Schrüm
Wirtschaftsprüfer

Auszug aus dem Jahresabschluss der Franconofurt AG

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung (HGB) 2008

Der vollständige Jahresabschluss incl. Anhangangaben und der dazugehörige Lagebericht und der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers sind auf der Unternehmens-Webseite bzw. im elektronischen Bundesanzeiger einsehbar.

Die vorstehende Bilanz ist als Auszug aus dem Jahresabschluss der Franconofurt AG entnommen.
 Der vollständige Jahresabschluss incl. Anhangangaben und der dazugehörige Lagebericht und der Bestätigungsvermerk
 des Abschlussprüfers sind auf der Unternehmens-Webseite bzw. im elektronischen Bundesanzeiger einsehbar.

Bilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>732.067,32</u>	<u>1.028.176,18</u>
Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>225.101,08</u>	<u>276.790,68</u>
Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	39.202.894,47	51.354.850,00
2. Beteiligungen	<u>0,00</u>	<u>45.000,00</u>
	<u>39.202.894,47</u>	<u>51.399.850,00</u>
	<u>40.160.062,87</u>	<u>52.704.816,86</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	192.858,35	264.233,73
2. Andere Vorräte	22.582.192,89	18.491.860,22
3. geleistete Anzahlungen	<u>1.967.873,69</u>	<u>0,00</u>
	<u>24.742.924,93</u>	<u>18.756.093,95</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	28.973,32	33.333,12
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	479.149,98	292.299,98
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	238.954,64	3.149,74
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	336.836,91	1.409.479,13
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.458.451,16</u>	<u>2.899.121,06</u>
	<u>4.542.366,01</u>	<u>4.637.383,03</u>
III. Wertpapiere		
1. eigene Anteile	461.821,46	0,00
2. sonstige Wertpapiere	<u>25.007.940,04</u>	<u>0,00</u>
	<u>25.469.761,50</u>	<u>0,00</u>
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.851.934,64</u>	<u>4.448.949,42</u>
	<u>57.606.987,08</u>	<u>27.842.426,40</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>0,00</u>	<u>2.006,10</u>
	<u>97.767.049,95</u>	<u>80.549.249,36</u>

Die vorstehende Bilanz ist als Auszug aus dem Jahresabschluss der Franconofurt AG entnommen.
 Der vollständige Jahresabschluss incl. Anhangangaben und der dazugehörige Lagebericht und der Bestätigungsvermerk
 des Abschlussprüfers sind auf der Unternehmens-Webseite bzw. im elektronischen Bundesanzeiger einsehbar.

Franconofurt AG

PASSIVA	31.12.2008	31.12.2007
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	8.800.000,00	8.800.000,00
II. Kapitalrücklage	49.900.000,00	49.900.000,00
III. Gewinnrücklage		
1. gesetzliche Rücklage	94.635,89	94.635,89
2. Rücklage für eigene Anteile	461.821,46	0,00
	<u>556.457,35</u>	<u>94.635,89</u>
IV. Bilanzgewinn	4.586.722,99	6.677.071,74
	<u>63.843.180,34</u>	<u>65.471.707,63</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	<u>1.478.790,93</u>	<u>993.824,90</u>
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.904.205,47	12.835.048,35
2. Erhaltene Anzahlungen	170.510,63	352.917,36
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	163.283,98	382.552,37
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.482,89	384.351,01
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	58.161,14
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	115.420,27	45.457,38
6. Sonstige Verbindlichkeiten	64.175,44	25.229,22
davon aus Steuern: EUR 49.987,90 (Vj. EUR 21.094,14)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj. EUR 4.135,05)		
	<u>32.445.078,68</u>	<u>14.083.716,83</u>
	<u>97.767.049,95</u>	<u>80.549.249,36</u>

Die vorstehende Gewinn- und Verlustrechnung ist als Auszug aus dem Jahresabschluss der Franconofurt AG entnommen. Der vollständige Jahresabschluss incl. Anhangangaben und der dazugehörige Lagebericht und der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers sind auf der Unternehmens-Webseite bzw. im elektronischen Bundesanzeiger einsehbar.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2008

Franconofurt AG

	01.01. - 31.12.2008		01.01. - 31.12.2007
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.290.125,85		884.981,21
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	10.638.000,00		6.425.890,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.371,21</u>		<u>1.520,99</u>
		11.929.497,06	7.312.392,20
2. Reduzierung / Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-71.375,38	179.068,91
3. Sonstige betriebliche Erträge		7.903.003,15	8.179.494,87
4. Aufwendungen aus den Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-9.095.038,99	-4.615.375,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-426.618,28		-740.796,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>-299.291,12</u>		<u>-293.283,77</u>
		-725.909,40	-1.034.080,10
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-1.377.371,57		-1.175.499,08
b) Soziale Abgaben	<u>-74.731,64</u>		<u>-60.234,63</u>
		-1.452.103,21	-1.235.733,71
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen		-270.364,33	-216.103,37
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.041.095,26	-3.852.610,85
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 9 (Vj. TEUR 309)		9.000,00	373.750,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 8 (Vj. TEUR 16)		332.056,05	305.210,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 9 (Vj. TEUR 0)		-546.196,98	-785.368,19
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>4.971.472,71</u>	<u>4.610.644,37</u>
13. Jahresüberschuss		<u>4.971.472,71</u>	<u>4.610.644,37</u>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		77.071,74	2.066.427,37
15. Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile		-461.821,46	0,00
16. Bilanzgewinn		<u><u>4.586.722,99</u></u>	<u><u>6.677.071,74</u></u>