

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008
und Lagebericht

Franconofurt AG
Frankfurt am Main

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	732.067,32	1.028.176,18
II. Sachanlagen		
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.101,08	276.790,68
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	39.202.894,47	51.354.850,00
2. Beteiligungen	0,00	45.000,00
	<u>39.202.894,47</u>	<u>51.399.850,00</u>
	40.160.062,87	52.704.816,86
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	1.967.873,69	0,00
	<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	3.458.451,16	2.899.121,06
	<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	25.007.940,04	0,00
	<u>25.469.761,50</u>	<u>0,00</u>
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.851.934,64	4.448.949,42
	<u>57.606.987,08</u>	<u>27.842.426,40</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	2.006,10
	<u>97.767.049,95</u>	<u>80.549.249,36</u>

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. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	94.635,89	94.635,89
2. Rücklage für eigene Anteile	461.821,46	0,00
	556.457,35	94.635,89
IV. Bilanzgewinn	4.586.722,99	6.677.071,74
	63.843.180,34	65.471.707,63
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	1.478.790,93	993.824,90
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
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	58.161,14
6. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	115.420,27	45.457,38
7. 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)		
	32.445.078,68	14.083.716,83
	97.767.049,95	80.549.249,36

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
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.371,21</u>		<u>1.520,99</u>
		11.929.497,06	7.312.392,20
2. Verminderung / 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 dem 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>

HGB
ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2008

FRANCONOFURT AG

FRANKFURT AM MAIN

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN	1
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	1
AUSWEISÄNDERUNGEN	3
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	3
A. Anlagevermögen.....	3
B. Umlaufvermögen	6
C. Eigenkapital	8
D. Rückstellungen	13
E. Verbindlichkeiten	14
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	16
(1) Umsatzerlöse	16
(2) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	16
(3) Sonstige betriebliche Erträge	16
(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17
(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen	17
(6) Erträge aus Beteiligungen.....	17
(7) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	17
SONSTIGE ANGABEN	18
I. Mitarbeiter.....	18
II. Vorstand.....	18
III. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands.....	20
IV. Aufsichtsrat.....	20
V. Bezüge des Aufsichtsrats.....	20
VI. Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien	21
VII. Abschlussprüfer	22
VIII. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.....	22
IX. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle).....	23
X. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.....	24
XI. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21f WpHG	24
XII. Unterschrift des Vorstands.....	25

Allgemeine Angaben

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Abweichend zum Vorjahr erfolgt die Bewertung der geringwertigen Wirtschaftsgüter entsprechend der ab 01. Januar 2008 geltenden neuen steuerrechtlichen Regelung. Für Wirtschaftsgüter bis EUR 150,00 erfolgt eine sofortige Aufwandsbuchung. Für Wirt-

schaftsgüter zwischen EUR 150,00 und EUR 1.000,00 erfolgt eine Aktivierung in einem Sammelposten mit einer linearen Abschreibung über 5 Jahre.

Die Bewertung des **Finanzanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten. Abschreibungen des Finanzanlagevermögens auf einen niedrigeren beizulegenden Wert waren nicht erforderlich.

Unter den **Vorräten** werden als unfertige Leistungen aktivierte nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten ausgewiesen, die im normalen Geschäftsgang mit den Mietern bis zur endgültigen Abrechnung in diesem Bilanzposten geführt werden. Korrespondierend zu diesem Bilanzposten sind die von den Mietern entrichteten Nebenkostenvorauszahlungen, die unter den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen werden. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertberichtigungen. Die zum Verkauf bestimmten Immobilien werden ebenfalls unter den Vorräten ausgewiesen. Die Bewertung dieser Vorräte erfolgt zu Anschaffungskosten beziehungsweise zum niedrigeren beizulegenden Wert gemäß § 253 Abs. 3 Satz 2 HGB. Sanierungen und Erneuerungen werden als nachträgliche Anschaffungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Immobilienerwerbs- und Bereitstellungskosten sowie Anschaffungsnebenkosten (z.B. Notargebühren, Renovierungs- und Modernisierungsaufwendungen). Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bilanziert. Allen erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Bewertung von Forderungen aus Mieten und Gebühren wurde im Berichtsjahr geändert. Während im Vorjahr alle Forderungen pauschal mit 15 % wertberichtigt wurden, sind im Berichtsjahr alle Forderungen über 90 Tage zu 100 % wertberichtigt.

Die **Wertpapiere** sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

Die **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und tragen allen am Tag der Aufstellung des Jahresabschlusses erkennbaren Risiken Rechnung.

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

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

Die Mieterlöse werden in Höhe der Sollmieten und vermindert um Erlösschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. In den ausgewiesenen Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung sind ebenfalls die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2007 enthalten.

Ausweisänderungen

Die Gesellschaft weist die vereinnahmten Kauttionen, die im Zusammenhang mit der Vermietung von Immobilien stehen, nunmehr als Verbindlichkeiten aus überlassenen Kauttionen aus. Im Vorjahr wurden diese unter sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Erläuterungen zur Bilanz

A. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem als Anlage zum Anhang beige-fügten Anlagenspiegel dargestellt.

(I) Immaterielle Vermögensgegenstände

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

(II) Sachanlagevermögen

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

(III) Finanzanlagen

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr an folgenden Gesellschaften mittelbar und unmittelbar beteiligt:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am	Eigenkapital	Jahresüber-
		Grund-	zum	schuss /
		kapital	31.12.2008	(-)fehlbetrag
		%	EUR	EUR
1. FranconoInWest GmbH (vormals Rhein Property GmbH)	Düsseldorf	100,00	919.419	-27.384
2. FranconoInWest GmbH (vormals Global Communication)	Düsseldorf	100,00	994.386	-33.652
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	100,00	24.627	-89.542
Francono Toplo S.a.r.l.	Luxemburg	100,00	37.632	-2.868
Francono Fund SICAV	Luxemburg	100,00	30.750	-250
Francono S.a.r.l. 1	Luxemburg	100,00	12.250	-250
Francono S.a.r.l. 2	Luxemburg	100,00	12.250	-1.936
3. FranconoResidence GmbH vormals FranconoResidence AG	Frankfurt am Main	100,00	3.475.902	100.156
4. Francono SA	Luxembourg	100,00	18.262	-12.738
5. GlobalProperty GmbH	Frankfurt am Main	100,00	-164.623	-192.053
MainProperty GmbH	Frankfurt am Main	100,00	-449.095	-134.130
6. Global Acquisition GmbH	Frankfurt am Main	100,00	48.586	18.647
MainAcquisition GmbH	Frankfurt am Main	100,00	14.889	-23.944
7. FranconoAdvisory AG vormals FranconoOstAG	Leipzig	100,00	4.206.675	-357.340

Die Aktien der FranconoWest AG sind seit dem 13.11.2007 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse gelistet. Die Aktien der FranconoWest AG tragen die Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) A0KFRM und die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A0KFRM5. Das Börsenkürzel lautet 4FR.ETR.

Die Grainger FRM GmbH, Frankfurt am Main, („Bieterin“) und die Grainger FRM (No. 1) GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, eine Tochtergesellschaft der Bieterin, haben am 31. Januar 2008 einen Aktienkaufvertrag mit der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, der bisherigen Hauptaktionärin der Francono Rhein-Main AG (FRM), geschlossen.

In dem Aktienkaufvertrag hat die Franconofurt AG, Frankfurt am Main, angeboten, sämtliche von ihr gehaltenen 15.226.000 FRM-Aktien, die einem Anteil von rund 54,38 % aller FRM-Aktien und Stimmrechten aus FRM-Aktien entsprechen, an die Bieterin bzw. die Grainger FRM (No. 1) GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, zu verkaufen. Die von der Bieterin bzw. der Grainger FRM (No. 1) GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, zu zahlende Gegenleistung für diese Aktien betrug EUR 1,50 je FRM Aktie.

Die Bieterin hatte am 03.03.2008 die Angebotsunterlage für ihr freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot („Angebot“) an die Aktionäre der Francono Rhein-Main AG, Frankfurt am Main, zum Erwerb der von ihnen gehaltenen auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) der Francono Rhein-Main AG gemäß § 14 Abs. 3 WpÜG veröffentlicht. Die Bieterin gab mit Meldung vom 03.04.2008 gemäß Ziffer 13.4 der Angebotsunterlage bekannt, dass am 02.04.2008 sämtliche Vollzugsbedingungen eingetreten sind und somit die Übertragung erfolgte.

Im April 2008 hat die Franconofurt AG alle Anteile an der GlobalCommunication GmbH an ihr Tochterunternehmen FranconoWest AG zum Buchwert von EUR 25.000,00 verkauft. Bei der verkauften Gesellschaft handelte es sich zum Zeitpunkt des Verkaufs um eine inaktive Gesellschaft, die kein eigenes Personal beschäftigte.

Am 22.04.2008 hat die Franconofurt AG ihren 50 % Anteil in Höhe von EUR 12.500,00 an der GlobalLiving GmbH zu einem Preis von EUR 12.500,00 an den ehemaligen Mitgesellschafter verkauft.

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

B. Umlaufvermögen

(I) Vorräte

Die unter den Vorräten ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen in der Berichtsperiode abgegrenzte und noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von EUR 192.858,35 (Vorjahr: EUR 264.233,73).

Unter dem Posten andere Vorräte werden Immobilienbestände in Höhe von EUR 22.582.192,89 (Vorjahr: EUR 18.491.860,22) ausgewiesenen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt sind. Aufgrund gesunkener Verkaufspreise wurden Wertberichtigungen auf Vorratsimmobilien in Höhe von EUR 450.323,64 (Vorjahr: EUR 0,00) vorgenommen.

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 1.967.873,69 (Vorjahr: EUR 0,00) betreffen Kaufpreisanzahlungen sowie Erwerbsnebenkosten für notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst nach dem Bilanzstichtag erfolgt.

(II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 336.836,91 (Vorjahr: EUR 1.409.479,13) beinhalten Forderungen aus dem Leistungsverkehr zwischen den verbundenen Unternehmen sowie drei verzinsliche Darlehen in Höhe von EUR 220.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Forderungen gegen die GlobalProperty GmbH, die MainProperty GmbH und die 1.FranconiaWest GmbH wurden in Höhe von insgesamt EUR 388.057,13 auf einen Erinnerungswert von jeweils EUR 1,00 abgeschrieben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 3.458.451,16 (Vorjahr: EUR 2.899.121,06) betreffen im Wesentlichen ein an die Christian und Nadja Wolf GmbH gewährtes verzinsliches Darlehen über neun Monate 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.

Bis auf einen Teilbetrag eines gewährten Darlehens in Höhe von EUR 82.381,04 haben die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wie im Vorjahr Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

(III) Wertpapiere

Unter Wertpapiere weist die Gesellschaft den Bestand von 139.569 eigenen Aktien aus, die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 05.06.2008 in Verbindung mit dem Vorstandsbeschluss vom 24.09.2009 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 EUR 3,31 zur Stärkung des Aktienkurses erworben.

Die Gesellschaft hat am 23.12.2008 Wertpapiere in Höhe von EUR 25.000.000,00 erworben. Verfügungen über diese Anlagen, die durch eine Darlehensaufnahme in gleicher Höhe finanziert wurden, bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Bank.

(IV) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Ausgewiesen werden im Wesentlichen frei verfügbare Bankguthaben. Die Bankguthaben enthalten vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von EUR 115.420,27 (Vorjahr: EUR 45.457,38), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Korrespondierend hierzu sind Verbindlichkeiten aus überlassenen Kauttionen erfasst. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden.

C. Eigenkapital

(I) Gezeichnetes Kapital

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

(II) Kapitalrücklage

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

(III) Gewinnrücklage für eigene Aktien

Gemäß § 272 Abs. 4 HGB hat die Gesellschaft für die erworbenen eigenen Aktien eine Gewinnrücklage in Höhe von EUR 461.821,46 gebildet.

(IV) Bilanzgewinn

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 05.06.2008 wurden die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 6.600.000,00 und der Vortrag des verbleibenden Gewinns in Höhe von EUR 77.071,74 beschlossen. Zum 31.12.2008 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 4.971.472,71 unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags und der Einstellung in die Rücklage für eigene Aktien ein Bilanzgewinn von EUR 4.586.722,99.

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 EUR 4.400.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen.

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

- für Spitzenbeträge,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt und zwar weder im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,
- bei Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen.

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

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

Die Gesellschaft besitzt zurzeit kein bedingtes Kapital.

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. Dezember 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 maßgeblichen Kurses, kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall darf der angepasste Kaufpreis oder die angepasste Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten drei Börsenhandelstage vor der öffentlichen Ankündigung einer etwaigen Anpassung um nicht mehr als 10 % 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.

D. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen stellten sich wie folgt dar:

in TEUR	Bestand zum				Bestand zum
	01.01.2008	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2008
Rückstellungen für Personalkosten	268	268	0	594	594
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	501	187	150	461	625
Sonstige Rückstellungen	225	47	54	136	260
Gesamt	994	502	204	1.191	1.479

E. Verbindlichkeiten

in TEUR		Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre
	Buchwert			
Zum 31.12.2008				
1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.904	30.903	512	489
2.) Erhaltene Anzahlungen	171	171	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	163	163	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28	28	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	115	115	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	64	64	0	0
Summe	32.445	31.444	512	489

(1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 31.904.205,47 (Vorjahr: EUR 12.835.048,35) betreffen im Wesentlichen ein kurzfristiges, für allgemeine Zwecke des Kreditnehmers gewährtes Darlehen in Höhe von EUR 25.000.000,00 sowie verzinsliche Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden.

Die Vertragslaufzeiten variieren und sind längstens bis zu einem Vertragsende zum 30.11.2015 abgeschlossen. Die Gesellschaft zahlt entweder variable Zinssätze zum 3MonatsEURIBOR zuzüglich einer Bankenmarge von 1,5 % oder über Festzinssatz zwischen 3,75 % und 5,61 % p.a.

Von den Darlehen waren zum Bilanzstichtag EUR 6.904.205,47 (Vorjahr: EUR 12.835.048,35) durch Grundpfandrechte besichert.

Darüber hinaus sind als sonstige Sicherheiten auch teilweise Ansprüche aus Miet- und Mietpachterträgen, aus zukünftigen Kaufverträgen für Grundstücke, Ansprüche aus Versicherungsverträgen, Ansprüche aus Verträgen über die Verwaltung von Immobilien, Kontoguthaben sowie aus Zinssicherungsgeschäften verpfändet. Für das Darlehen über EUR 25.000.000,00 dienen die für diesen Betrag erworbenen Wertpapiere als Sicherheit. Verfügungen über diese Anlagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Bank.

(2) Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von EUR 170.510,63 (Vorjahr: EUR 352.917,36) beinhalten Vorauszahlungen der Mieter für die Mietnebenkosten und haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

(4) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 27.482,89 (Vorjahr: EUR 384.351,01) resultieren aus dem Leistungsverkehr zwischen den Konzerngesellschaften und haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(5) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen

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

(6) Sonstige Verbindlichkeiten

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

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

(1) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. In den ausgewiesenen Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung sind ebenfalls Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe von EUR 362.995,07 enthalten, die für die jeweiligen Abrechnungsperioden bis zum 31.12.2007 durchzuführen waren.

(2) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen

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

(3) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 7.903.003,15 (Vorjahr: EUR 8.179.494,87) resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen (unter Abzug der direkt zuordenbaren Kosten) von Anteilen an dem bisherigen Tochterunternehmen Francono Rhein-Main AG. Daneben wurden Weiterberechnungen an Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 614.777,82 (Vorjahr: EUR 1.683.832,70) und Auflösungen von Rückstellungen über EUR 204.000,00 (Vorjahr: EUR 75.800,00) vorgenommen.

(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Berichtsjahr	Vorjahr
Raumkosten	996	1.065
Kapitalmarktkosten	702	495
Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand	388	116
Verwaltungskosten	353	601
Rechts- und Beratungskosten inklusive Abschluss- und Prüfungskosten	230	635
IT-/SAP-Kosten	199	644
Marketingkosten	100	266
Kosten des Geldverkehrs	73	31
Gesamt	3.041	3.853

(6) Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen sind der Gesellschaft durch Ausschüttungen des ehemaligen Tochterunternehmens GlobalCommunication GmbH zugeflossen.

(7) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

Sonstige Angaben

I. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt neben den zwei Vorständen (Vorjahr: drei) drei Mitarbeiter (Vorjahr: zehn) und eine Auszubildende (Vorjahr: drei).

II. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

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

Der Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes sieht folgende Aufgabenverteilung vor:

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

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

Die Vergütung der Vorstände stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	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 Prozent 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 vorausgezählten 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 Prozent 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.

Dem Vorstand Christian Wolf wurde über die Christian und Nadja Wolf GmbH ein verzinsliches Darlehen in Höhe EUR 3.032.400 über einen Zeitraum von neun Monaten bis zum 30.06.2009, welches zur Hälfte bereits bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt wieder zurückgezahlt wurde, gewährt. Das Darlehen wird mit 5,0 % verzinst. Zur Sicherung der Rückzahlung des Darlehens sowie der Zinsansprüche hat sich die Christian und Natja 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 EUR 3.146.115,00 hinaus) auf ihrem Depot bei der Degussa Bank zu verpfänden.

III. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands

Zum Bilanzstichtag halten die Vorstandsmitglieder nachstehend aufgeführte Aktienbestände:

Herr Carsten Siegert

über die Lesire AG 1.933.420 Aktien
(vormals Lewenhagen Siegert GmbH)
(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

IV. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Herrn Bruno Otto Kling	Bankkaufmann, Bad Vilbel, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Herrn Dr. Heinrich Wolf	Dipl.-Chemiker, Neu-Isenburg, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Herrn 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

V. Bezüge des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat Bezüge in Höhe von EUR 59.500,00 (Vorjahr: EUR 33.076,00) erhalten.

Die Aufsichtsratsmitglieder halten zum 31.12.2008 keine Aktien der Gesellschaft.

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

Weitere Aufsichtsratsstätigkeiten des Vorstands bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

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

VII. Abschlussprüfer

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

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

	TEUR
Prüfung Konzern- und Jahresabschluss 2008	60
Prüferische Durchsicht von Zwischenabschlüssen	15
	<hr/> 75

VIII. 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 EUR 2,2 Millionen notariell beurkundet bei denen Nutzen / Lastenübergang erst nach dem 31.12.2008 erfolgte.
- Bis zum Bilanzerstellungstag wurden weitere Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von EUR 1,0 Millionen notariell beurkundet.
- Die Gesellschaft hat ein Mietvertragsverhältnis mit der Commerz Grundbesitz Investmentgesellschaft mbH, Wiesbaden, über die Bürofläche in Frankfurt am Main bis zum 30.06.2009 abgeschlossen. Die Kaltmiete beträgt monatlich EUR 41.530,98. Gesamtverpflichtung TEUR 250, davon TEUR 250 fällig innerhalb eines Jahres.
- Ebenfalls hat die Gesellschaft für die Büroräume in Düsseldorf bis zum 31.12.2010 einen Mietvertrag mit einer monatlichen Kaltmiete von EUR 12.732,00 jeweils zuzüglich Umsatzsteuer abgeschlossen. Gesamtverpflichtung TEUR 364, davon TEUR 182 fällig innerhalb eines Jahres.
- Die Gesellschaft hat sich gegenüber der Aareon AG über 60 Monate verpflichtet, das zur Abwicklung des operativen Geschäftes notwendige SAP-Hosting inklusi-

ve der Softwarewartung für monatlich TEUR 7 zuzüglich USt zu beziehen. Gesamtverpflichtung TEUR 300, davon TEUR 100 fällig innerhalb eines Jahres.

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

Herr Carsten Siegert hält über die Lesire AG (vormals Lewenhagen Siegert GmbH) 21,59 % und Herr Christian Wolf hält über die Christian und Nadja Wolf GmbH 26,08 % 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.

X. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die Franconofurt AG hat den Aktionären die vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG in 2009 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.Franconofurt.de >Investor Relations >Corporate Governance dauerhaft zugänglich gemacht.

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

Herr Carsten Siegert hält über die Lesire AG (vormals Lewenhagen Siegert GmbH) 21,97 % und Herr Christian Wolf hält über die Nadja Wolf GmbH 26,04 % der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Herr Metehan Sen hält 0,38 % der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Im Streubesitz werden 4.402.728 Aktien gehalten.

XII. 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

Anlagenspiegel

	historische Anschaffungskosten				
	Vortrag	Zugänge	Um-	Abgänge	Stand
	01.01.2008		gliederungen		31.12.2008
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.186.288,55	35.615,87	0,00	113.050,00	1.108.854,42
Sachanlagen					
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	496.303,51	0,00	0,00	0,00	496.303,51
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	51.354.850,00	3.123.444,47	12.500,00	15.287.900,00	39.202.894,47
Beteiligungen	45.000,00	0,00	- 12.500,00	32.500,00	0,00
Zwischensumme	51.399.850,00	3.123.444,47	0,00	15.320.400,00	39.202.894,47
Anlagevermögen	53.082.442,06	3.159.060,34	0,00	15.433.450,00	40.808.052,40

Franconofurt AG

Abschreibungen				Buchwert	
Abschreibungen				Stand	Stand
Vortrag 01.01.2008	des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
158.112,37	218.674,73	0,00	376.787,10	732.067,32	1.028.176,18
219.512,83	51.689,60	0,00	271.202,43	225.101,08	276.790,68
0,00	0,00	0,00	0,00	39.202.894,47	51.354.850,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	39.202.894,47	51.399.850,00
377.625,20	270.364,33	0,00	647.989,53	40.160.062,87	52.704.816,86

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 der Franconofurt AG, Frankfurt am Main

1. Geschäft 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 EUR 996 Mrd. In diesem kräftigen Zuwachs, dem höchsten seit 1992, spiegeln sich sowohl die Lohn- und Gehaltssteigerungen des Jahres 2008 als auch der erneute Beschäftigungszuwachs wider. Die Nettolöhne lagen um 3 % über dem Niveau des Vorjahres.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm 2008 um 2,6 % auf EUR 1.553 Mrd. 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 Branchen Situation

1.2.1 Immobilienmarkt 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 weit reichende 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 Schieflagen kommen wird.

Bei so gravierenden Schocks im Finanzsystem ist und war es unvermeidlich, dass auch die Realwirtschaft in Mitleidenschaft gezogen wurde. Mit der Finanzmarktkrise einhergehend gab es in 2008 ungewöhnlich große Schwankungen bei 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 Oktober, November und Dezember 2008) auf 2,5 % vorgenommen, nachdem sie noch im Juli 2008 den Leitzins von 4,00 % auf 4,25 % angehoben hat. Vor dem Hintergrund einer drastisch gestiegenen Teuerungsrate von rund 4 % im Juli 2008 hat sie weitere Zinserhöhungen bis Jahresende angekündigt.

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 mitvollzogen hat. Gleichwohl haben beispielsweise deutsche Immobilien-AGs 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 EUR 6,1 Mrd. gehandelt. Dies entspricht einem Rückgang der gehandelten Wohneinheiten von etwa 44 %. Verglichen mit den beiden Vorjahren ist dieser Einbruch gravierend, wobei in den Vorjahren auf dem Immobilienmarkt eine ausnahmebedingte Sonderkonjunktur durch niedrige Zinsen, globales Wirtschaftswachstum, attraktive Renditen und Produktverfügbarkeit herrschte.

Bremseffekte gingen insbesondere von den Problemen im Bankensektor durch eine vorsichtigere Kreditvergabe und bei vielen Instituten von fehlendem Eigenkapital aus, so dass keine expansive 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 die Finanzmarktkrise und 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 ist 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 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. Vor allem in Städten werden künftig mehr altersgerechte und kleinere Wohnungen als Wohnraum für Familien gefragt sein. 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 mit vollzogen. Das Risiko einer negativen 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 Immobilienmarkt in Frankfurt

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 bei gleichzeitig nachgebenden Mieten zu verzeichnen.

Der Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt ist gekennzeichnet durch eine sehr niedrige Eigentumsquote. Nach Schätzungen der Gesellschaft beträgt die Wohneigentumsquote in Frankfurt weniger als 20 %. Dies vergleicht sich mit einer Eigentumsquote von ca. 43 % für 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 Unternehmens leicht erhöht, während die Mieten in den begehrten Lagen Frankfurts im Durchschnitt nach 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 geht weiterhin davon aus, dass sich die Abverkaufspreise in den Stadtteilen, in denen das Unternehmen investiert, bei ca. EUR 2.200-3.000 pro Quadratmeter mittelfristig bewegen werden.

1.3 Marktumfeld der Franconofurt AG

Die Franconofurt AG hat im Vergleich zum Vorjahr 2007 in ihrem Investitionsschwerpunkt Frankfurt-Stadt weiterhin erfolgreich gewirtschaftet. Die Franconofurt AG ist einer der Marktführer im sogenannten Aufteilergeschäft, d.h. dem Kauf ganzer Mietshäuser in guten Stadtteilen von Frankfurt, mit dem Ziel, die Mietshäuser in einzelne Eigentumswohnungen aufzuteilen und an Eigennutzer zu verkaufen. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass in 2008 weiterhin eine rege Nachfrage nach guten Wohnobjekten herrschte, weil das Angebot an neuen Mietwohnungen aufgrund der Knappheit an attraktiven Baulandflächen sehr gering ist. Insbesondere die Verwerfungen an den weltweiten Kapitalmärkten und die damit einhergehende Verunsicherung der privaten Anleger führten zu einer merklich gestiegenen Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Eigentumswohnungen setzen sich als wertbeständige Anlageform mehr und mehr gegenüber anderen Anlageformen wie Aktien und Zertifikate gerade in Krisenzeiten durch.

Die Gesellschaft befindet sich mit anderen Immobilienunternehmen im Wettbewerb, welche jedoch nicht denselben hohen Institutionalierungsgrad der Franconofurt AG aufweisen.

Zudem ist die Franconofurt das einzige börsennotierte Unternehmen, welches im Frankfurter Aufteilergeschäft aktiv ist.

Aus Sicht des Vorstands handelt es sich bei den unmittelbaren Konkurrenten um einen überschaubaren Kreis von Wettbewerbsunternehmen, die jedoch hinsichtlich ihrer Marktposition und Kapitalausstattung in der Regel schwächer positioniert sind. Zudem wird die Vergleichbarkeit durch unterschiedliche Strategien bezüglich Lage und Käuferstruktur sowie die individuellen Marktkennnisse erschwert. Unmittelbare Konkurrenz erwartet die Gesellschaft auch nicht durch große überregional tätigen Investoren, da diese sich in der Regel im Segment der Portfoliotransaktionen bewegen und den kleinteiligen Einkauf in den besten Lagen von Frankfurt aufgrund ihrer Größe nicht kostendeckend betreiben können. Die Franconofurt AG erwirbt die Immobilien jedoch in der Regel einzeln und bewegt sich daher schon bei dem jeweiligen Transaktionsvolumen unterhalb der überregional tätigen Investoren.

1.4 Positionierung der Franconofurt AG

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

Mit der Kapitalerhöhung der Franconofurt in den Jahren 2006 und 2007 wurde mit dem zusätzlichen Eigenkapital die bundesweite Expansion begonnen.

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

Im Zuge dieser Expansionsstrategie wurden drei regionale Portfolien aufgebaut: Im Rhein-Main Gebiet die Francono Rhein-Main AG, im Rhein-Ruhr Gebiet die FranconoWest AG und in Ostdeutschland die FranconoOst AG. Die Francono Rhein-Main AG wurde im Jahr 2006 an die Börse geführt und im April 2008 an den englischen börsennotierten Immobilieninvestor Grainger plc verkauft. Die FranconoWest ist seit dem November 2007 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse börsennotiert. Im Zuge von Kostensparmaßnahmen ist es beabsichtigt die FranconoWest AG im Entry Standard notieren zu lassen.

Die FranconoOst AG ist mittlerweile in 2008 in FranconoAdvisory AG umbenannt worden.

Trotz des Verkaufs der Francono Rhein-Main AG verfolgt die Franconofurt AG weiterhin ihre „Zwei-Säulen-Strategie“. Die erste Säule ist das lukrative und margenstarke Aufteilergeschäft in Frankfurt, während die zweite Säule das auf nachhaltige Mieteinnahmen ausgerichtete Bestandshaltergeschäft in den Regionen Rhein-Ruhr und Ostdeutschland darstellt.

Die Franconofurt verfolgt eine sehr aktive Beteiligungspolitik und behält sich vor, Arrondierungen an den Beteiligungen vorzunehmen, was dazu führen kann, dass sich die Beteiligungshöhe am Aufteilergeschäft, der FranconoAdvisory und/oder FranconoWest signifikant ändern kann.

1.5 Unternehmensstrategie

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

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

Die Gesellschaft ist spezialisiert auf den Ankauf von Mehrfamilienhäusern, die Vermietung der eigenen Liegenschaften sowie auf den Verkauf von Wohnungen, nachdem die Mietshäuser in Wohneigentum aufgeteilt worden sind. Über ihre Tochtergesellschaften FranconoWest AG und FranconoAdvisory AG ist die Gesellschaft weiterhin im Bestandshaltergeschäft tätig.

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

Ihre Erträge erwirtschaftet die Gesellschaft nicht nur durch Vermietung und Verpachtung, sondern insbesondere durch den Verkauf von Eigentumswohnungen und ggf. kompletten Mietshäusern (Aufteilergeschäft).

1.6 Forschung und Entwicklung

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

1.7 Auslandsgeschäft

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

1.8 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Die Gesellschaft verfügte im Geschäftsjahr neben den zwei Vorständen über vier Mitarbeiter und eine Auszubildende. Weitere Einstellungen sind nach Bedarf im Laufe der Jahre nicht ausgeschlossen.

1.9 Vergütungsbericht

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

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse der Franconofurt AG werden im Wesentlichen im Kerngeschäftsbereich Verkauf von Eigentumswohnungen und zum geringeren Teil aus der Vermietung von Wohnungen erwirtschaftet. Die Immobilien im Frankfurter Aufteilergeschäft werden jeweils in der Franconofurt AG und der FranconoResidence AG gehalten, einer 100 %-igen Tochter der Franconofurt AG.

Parallel zu den auf EUR 10,6 Mio. (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.) gestiegenen Umsatzerlösen der Franconofurt AG aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern stiegen die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken von EUR 4,6 Mio. auf EUR 9,1 Mio. Da die Franconofurt AG in 2008 so genannte „Restanten“ auch zu niedrigeren Margen abverkauft hat, um das Portfolio zu bereinigen und um Kreditverbindlichkeiten zurückzuführen, ist die Umsatzmarge bei diesen Verkäufen von 28 % im Vorjahr auf 15 % zurückgegangen.

Die Mieterträge in der Franconofurt AG beliefen sich auf EUR 1,3 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.). Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.). In den Mieterträgen sind Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen für das Abrechnungsjahr 2007 von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) enthalten.

Die Gesellschaft weist für das Berichtsjahr 2008 einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 5,0 Mio. (Vorjahr: EUR 4,6 Mio.) aus. Wesentlich beeinflusst wurde dieses Ergebnis durch die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 7,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 3,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,9 Mio.).

Wie im Vorjahr haben die sonstigen betrieblichen Erträge infolge des Verkaufs von Aktien von Tochterunternehmen wesentlich zum Erfolg beigetragen. Der Ertrag nach Verkaufskos-

ten für Aktien der Francono Rhein-Main AG betrug in 2007 EUR 5,4 Mio. In 2008 wurden die verbliebenen Anteile von 54 % an einen ausländischen Investor mit einem Ertrag von netto EUR 6,8 Mio. veräußert. Die Erträge aus der Konzernverrechnung, die insbesondere die Weiterbelastung von IT Dienstleistungen betreffen, sind von EUR 1,7 Mio. auf EUR 0,6 Mio. zurückgegangen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um EUR 0,8 Mio. resultiert im Wesentlichen aus den eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen. Zudem waren im Vorjahr anteilige Kosten für den Börsengang der Tochter FranconoWest AG sowie in nicht unerheblichen Umfang Aufwendungen für Gutachten und Rechtsberatung enthalten.

2.2 Vermögenslage

Die Franconofurt AG weist wiederum einen Gewinn für das Jahr 2008 aus. Der Jahresüberschuss nach Steuern beträgt EUR 5,0 Mio. Das Unternehmen hat nach der Veräußerung der Beteiligung an der Francono Rhein-Main AG im April 2008 verstärkt den Fokus auf die Intensivierung des Aufteilergeschäftes gelegt.

Der Anstieg der Bilanzsumme der Franconofurt AG um EUR 17,3 Mio. auf EUR 97,8 Mio. resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung des Umlaufvermögens um EUR 29,8 Mio. auf EUR 57,6 Mio., was einem Anteil von 59 % (Vorjahr: 35 %) an der Bilanzsumme entspricht. Der signifikante Anstieg der sonstigen Wertpapiere des Umlaufvermögens (Geldmarktfonds) auf insgesamt EUR 25,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) wurde durch die Aufnahme eines Kredits in Höhe von EUR 25,0 Mio. finanziert. Der Kredit dient zur kurzfristigen Finanzierung geschäftlicher Zwecke der Franconofurt AG und ist nicht hypothekarisch besichert. Die Erhöhung dieser Position durch diesen Kredit ist nötig geworden, um die Bonität der Franconofurt AG bei potenziellen Immobilienverkäufern nachweisen zu können, und um Marktchancen insbesondere im Frankfurter Aufteilergeschäft ertragreicher zu nutzen. Die Rückführung des Kredits im Januar 2009 erfolgte durch die Veräußerung der sonstigen Wertpapiere.

Bei den Vorräten resultiert der Anstieg auf EUR 24,7 Mio. (Vorjahr: EUR 18,8 Mio.) aus der Tatsache, dass der Ankauf von Mehrfamilienhäusern im Jahre 2008 vermehrt über die AG und weniger in der FranconoResidence erfolgte.

Das Anlagevermögen, das mit EUR 40,2 Mio. 41 % (Vorjahr: 65 %) der Bilanzsumme ausmacht, entfällt mit EUR 39,2 Mio. im Wesentlichen auf die im Finanzanlagevermögen ausgewiesene 90 %ige Beteiligung der Franconofurt an der FranconoWest AG. Die Verminderung der Finanzanlagen resultiert mit EUR 15,3 Mio. im Wesentlichen aus dem Abverkauf der 54 %-igen Beteiligung an der Francono Rhein-Main AG.

Während die Aktivseite durch eine gute Balance aus Umlauf- und Anlagevermögen geprägt ist, beweist die Passivseite mit einer Eigenkapitalquote von 65 % (Vorjahr: 81 %) die konservative und solide Struktur der Bilanz der AG. Infolge der vorübergehenden Erhöhung der Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote gegenüber dem Vorjahr zwar prozentual gesunken, absolut ist das Eigenkapital mit EUR 63,8 Mio. jedoch nicht wesentlich geringer als im Vorjahr (EUR 65,5 Mio.) ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um EUR 19,1 Mio. auf EUR 31,9 Mio. angestiegen. Bereinigt um die kurzfristige Kreditaufnahme von EUR 25 Mio. konnte das hypothekarisch besicherte Kreditvolumen durch Tilgungen, insbesondere aufgrund der Einzahlungen aus dem Verkauf der Beteiligung an der Francono Rhein-Main AG, jedoch von EUR 12,8 Mio. auf EUR 6,9 Mio. reduziert werden.

2.3 Finanzlage

Die Franconofurt AG hat im Geschäftsjahr 2008 sowohl aus der operativen Geschäftstätigkeit als auch aus der Finanzierungstätigkeit negative Cashflows in Höhe von EUR 5,3 Mio. bzw. EUR 16,3 Mio. erwirtschaftet, die durch den positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von EUR 20,0 Mio. nicht vollständig kompensiert werden konnten, sodass der Finanzmittelbestand um insgesamt EUR 1,6 Mio. auf EUR 3,0 Mio. zurückgegangen ist.

Im Jahre 2008 gab es bei der Franconofurt AG keine Kapitalerhöhungen oder Emission von Schuldpapieren. Somit hat sich die Franconofurt AG ohne Berücksichtigung des kurzfristig aufgenommenen Darlehens zum Jahresende, aus eigenen Mitteln finanziert, während im Jahre 2007 der Franconofurt AG EUR 24,2 Mio. 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.).

Der Finanzierungsbedarf erstreckt sich bei der Franconofurt auf den Einkauf von Mehrfamilienhäusern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen der AG ausreichende Mittel zur Verfügung, um den laufenden Finanzmittelbedarf zu decken. Insbesondere wurden die Barmittel, die aus dem Verkauf der Beteiligung an der Francono Rhein-Main AG zugeflossen sind, genutzt, um die hypothekarisch besicherten Kreditvolumina von EUR 12,8 Mio. auf EUR 6,9 Mio. zu reduzieren. Diesem Kreditvolumen standen Wohnimmobilien (einschließlich geleisteter Anzahlungen) im Gegenwert von EUR 24,6 Mio. gegenüber, sodass auf die Immobilienquoten von ca. 28 % (Vorjahr: 69 %) liegen.

Am 31.12.2008 hat die Franconofurt AG einen Liquiditätszugang von EUR 25 Mio. 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 Finanzverbindlichkeiten wurden kurzfristig im Januar 2009 vollständig zurückgeführt.

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

3. Aktienbestand und Satzung

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 8,8 Mio. 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 Lesire AG (vormals 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 wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.05.2007 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 01.05.2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 4,4 Mio. gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (genehmigtes Kapital). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre

in verschiedenen in der Satzung definierten Fällen auszuschließen. Die wesentlichen Fälle sind der Ausschluss im Falle einer Kapitalerhöhung um nicht mehr als 10 % des Grundkapitals, oder im Falle einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Gesellschaften oder Beteiligungen.

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

Von der Hauptversammlung vom 5.6.2008 wurde das Unternehmen 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 in Höhe von 1,59 %.

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

4. Chancen und Risikobericht

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

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

- Die Gesellschaft ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt der Stadt Frankfurt am Main tätig. Dadurch kann sie schneller als überregionale Investoren auf Veränderungen in der Region reagieren und hat eine stärkere Präsenz am lokalen Markt, was insbesondere beim Einkauf von Immobilien von Vorteil sein kann. Jedoch ist sie auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Die Gesellschaft ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), in dem aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die stärkere Finanzkraft der Gesellschaft im Vergleich zu Privatpersonen kann dazu führen, dass die Gesellschaft für potenzielle Verkäufer von Immobilien bevorzugter Ansprechpartner ist. Es besteht auch das Risiko, dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gesteigerte Nachfrage, können dazu führen, dass die Gesellschaft den Einkauf von Mehrfamilienhäusern nicht in dem geplanten Umfang durchführen oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die Gesellschaft auch dem Risiko einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist auf den Verkauf von Eigentumswohnungen ausgerichtet. Der Verkauf von Immobilien dient der abschließenden Wertschöpfung und der Steigerung des Gewinns.
- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft den Wert der zu erwerbenden Immobilien oder den Standort falsch einschätzt. Die Wertschöpfung der Immobilie kann durch die anschließende Marktbewertung, eine schlechte Vermietbarkeit und erschwerte Verkaufsmöglichkeiten verhindert sowie die Ertragslage nachhaltig gefähr-

det sein. Dem entsprechend können Wertminderungen des Immobilienvermögens das Ergebnis der Gesellschaft beeinflussen.

- Die Gesellschaft ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Die Gesellschaft strebt eine Fremdkapitalquote von 80 % an. Es besteht somit das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital oder dessen Prolongation zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag können sich negativ auf den Geschäftserfolg der Gesellschaft auswirken. Die Gesellschaft ist dem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend gegen alle Verluste, Beschädigungen und Nutzungsbeschränkungen ihrer Immobilien sowie gegen Haftpflichtschäden versichert zu sein. Durch die überschaubare Größe des Portfolios und die regionale Konzentration sowie das leistungsfähige IT-System kann auf Mietausfall, bauliche Mängel, etc. schnell reagiert werden und es können angemessene Gegenmaßnahmen ergriffen werden.
- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen oder Änderungen im regulatorischen Umfeld in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken.

Die Gesellschaft hat 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 kumulativ realisiert werden bzw. eintreten könnten, da sie teilweise auch von externen Faktoren abhängig sind.

Risikomanagement

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

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat der Vorstand verschiedene Mechanismen eingerichtet, deren Optimierung für 2009 vorgesehen ist. Aufgrund der Größe und flachen Hierarchiestruktur der Gesellschaft liegen die Verantwortlichkeiten allesamt bei den Vorständen oder den Vorständen direkt unterstellten Personen.

Hierdurch ist nach Ansicht der Gesellschaft sichergestellt, dass alle wesentlichen Informationen zeitnah den Entscheidungsträgern vorliegen, um so auch umgehend reagieren zu können. Grundlage für das Risikomanagementsystem ist unter anderem das im Jahr 2007 installierte IT-System, das Mietbuchhaltung und Finanzbuchhaltung der Gesellschaft zusammengeführt hat. Dieses System ermöglicht eine regelmäßige Überwachung der Kosten im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung und der wesentlichen Daten des Portfolios, sowohl bei dem eigenen als auch bei den Portfolios der Tochtergesellschaften. Externe Risiken, die außerhalb des Portfolios liegen (Gesamtwirtschaft, Kapitalmarktzinsen, Verfügbarkeit von

Finanzierungen u.ä.), werden einerseits durch externe Beratungen, die regelmäßige Sitzungen beinhalten, andererseits durch ständigen Kontakt der Vorstände mit den finanzierenden Banken und Gutachtern überwacht. Die Risikoüberwachungssysteme unterliegen der Beobachtung und Optimierung teilweise durch interne Kräfte, teilweise durch externe Berater. Auch wenn es grundsätzlich eher unwahrscheinlich ist, dass diese Risiken gleichzeitig eintreten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass trotz der regelmäßigen Überwachung diese kumuliert eintreten können.

5. Prognosebericht

Die Franconofurt AG hat in 2008 insgesamt profitabel gewirtschaftet. Anzumerken bleibt, dass ein entscheidender Teil des Gewinns aus dem Verkauf von Anteilen an Beteiligungen erzielt wurde. 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 im Aufteilergeschäft erwirtschaftet werden müssen. Das operative Risiko für die Franconofurt AG besteht darin, dass in Zukunft der Anteil an Erträgen insgesamt vom Niveau nicht gehalten und auch durch Erträge aus dem Aufteilergeschäft nicht kompensiert werden kann.

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

6. Nachtragsbericht

Die Franconofurt AG hat im Zuge des von der Hauptversammlung am 5.6.2008 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 Tag der Bilanzerstellung Immobilienkäufe im Umfang von EUR 1,0 Mio. beurkundet.

Frankfurt am Main, den 20. März 2009

Metehan Sen

Christian Wolf

**Erklärung des Vorstands
gemäß § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB**

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

Frankfurt am Main, den 20. März 2009

Metehan Sen

Christian Wolf

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



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

Frankfurt am Main, den 20. März 2009

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(vormals
KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)

Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Schrum
Wirtschaftsprüfer