

**Franconofurt AG**

**(vormals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG)**

**Frankfurt am Main**

**Konzernabschluss und Konzernlagebericht**

**31. Dezember 2006**

**- Testatsexemplar -**

**Bestätigungsvermerk**

An die Franconofurt AG

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Eschborn/Frankfurt am Main, den 28. Februar 2007

Ernst & Young AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Oppermann                      Lindig  
Wirtschaftsprüfer              Wirtschaftsprüfer

**Konzern - Bilanz zum 31.12.2006****Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

**VERMÖGENSWERTE**

( in Euro )

	<b>Anhang</b>	<b><u>31.12.2006</u></b>	<b><u>31.12.2005</u></b>
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(1)	177.848,73	37.165,00
Sachanlagen	(2)	393.656,27	48.788,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3)	44.106.369,43	0,00
Geleistete Anzahlungen	(4)	2.855.391,48	0,00
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	(5)	228.023,48	278.570,96
Latente Steueransprüche	(13)	205.085,66	61.536,38
<b><u>Langfristige Vermögenswerte</u></b>		<b><u>47.966.375,05</u></b>	<b><u>426.060,34</u></b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Vorräte	(6)	26.697.246,75	17.772.821,61
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	12.951.211,28	2.257.479,87
Steuerforderungen	(8)	429.763,21	20.248,30
Sonstige kurzfristige Forderungen	(9)	536.457,05	53.319,72
Zahlungsmittel	(10)	15.749.415,16	1.711.636,03
<b><u>Kurzfristige Vermögenswerte</u></b>		<b><u>56.364.093,45</u></b>	<b><u>21.815.505,53</u></b>
<b><u>Summe Vermögenswerte</u></b>		<b><u>104.330.468,50</u></b>	<b><u>22.241.565,87</u></b>

**Konzern - Bilanz zum 31.12.2006****Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

**EIGENKAPITAL UND SCHULDEN**

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

# Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2006 bis zum 31.12.2006

## Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

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

## Konzern – Eigenkapitalveränderungsrechnung

vom 01.01.2006 bis zum 31.12.2006

### Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	Minderheitenanteile am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Anhang	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)	(11)
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
<b>Stand 01.01.2005</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>13.836,50</b>	<b>0,00</b>	<b>2.413.067,85</b>	<b>3.426.904,35</b>	<b>11.252,46</b>	<b>3.438.156,81</b>
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	2.000.000,00			-2.000.000,00	0,00		0,00
Barkapitalerhöhung	1.000.000,00	5.500.000,00			6.500.000,00		6.500.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-405.679,32			-405.679,32		- 405.679,32
Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Tochterunternehmen						37.500,00	37.500,00
Übrige Veränderungen		- 1.517,67			-1.517,67		- 1.517,67
Jahresüberschuss				856.017,07	856.017,07	60.013,35	916.030,42
<b>Stand 31.12.2005</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>5.106.639,51</b>	<b>0,00</b>	<b>1.269.084,92</b>	<b>10.375.724,43</b>	<b>108.765,81</b>	<b>10.484.490,24</b>
Barkapitalerhöhungen	2.600.000,00	22.400.000,00			25.000.000,00		25.000.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-18.604,81			-18.604,81		- 18.604,81
Kapitalerhöhung bei konsolidierten Tochterunternehmen				10.275.000,00	10.275.000,00	10.425.045,21	20.700.045,21
Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Tochterunternehmen				-319.413,12	-319.413,12	4.828.548,75	4.509.135,63
Dividendenzahlungen				-748.000,00	-748.000,00	-55.000,00	- 803.000,00
Unrealisierte Verluste aus Cashflow Hedges			-96.042,98		-96.042,98	-55.229,63	- 151.272,61
Übrige Veränderungen		219,59			219,59		219,59
Jahresüberschuss				6.429.470,38	6.429.470,38	1.060.195,45	7.489.665,83
<b>Stand 31.12.2006</b>	<b>6.600.000,00</b>	<b>27.488.254,29</b>	<b>-96.042,98</b>	<b>16.906.142,18</b>	<b>50.898.353,49</b>	<b>16.312.325,59</b>	<b>67.210.679,08</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

## Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

(in Euro)		Berichtsperiode	Berichtsperiode
<u>operative Geschäftstätigkeit</u>	Anhang	01.01.-31.12.2006	01.01.-31.12.2005
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	(31)	10.143.131,56	1.863.237,08
Ergebnis aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	(26)	- 5.767.900,00	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(30)	- 1.569.535,58	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		- 5.727,56	0,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(28)	- 2.630.517,36	0,00
Abschreibungen		81.739,51	30.310,22
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(7)	- 3.498.731,41	- 676.198,75
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(18)	2.472.265,73	131.224,67
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	(14)	1.525.458,48	8.346,00
Veränderungen sonstiger Forderungen	(5,9)	- 432.589,85	50.604,16
Nicht zahlungswirksamer Verkauf von Beteiligungen		0,00	25.000,00
Veränderungen sonstiger Verbindlichkeiten	(19)	436.743,57	- 381.620,29
Veränderungen der Vorräte	(6)	- 8.924.425,14	- 8.482.956,30
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Finanzierungskosten		<b>- 8.170.088,05</b>	<b>- 7.432.053,21</b>
Zinszahlungen	(32)	- 985.163,27	- 309.484,28
Einzahlungen aus Zinserträgen	(32)	275.132,04	20.803,87
Steuerzahlungen		- 817.674,63	- 713.240,33
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>- 9.697.793,91</b>	<b>- 8.433.973,95</b>
<b><u>Investitionstätigkeit</u></b>			
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		58.000,00	0,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		40.664,46	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3,4)	- 50.014.707,97	0,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	(26)	10.276.900,00	12.500,00
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen (abzüglich erworbener Zahlungsmittel)		- 10.000,00	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen	(1,2)	- 592.228,50	- 23.690,22
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>- 40.241.372,01</b>	<b>- 11.190,22</b>
<b><u>Finanzierungstätigkeit</u></b>			
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	(11)	24.968.466,42	5.812.407,94
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung von konsolidierten Tochterunternehmen	(11)	20.005.396,34	0,00
Gewinnausschüttungen	(11)	- 803.000,00	0,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	(12,16)	- 19.717.748,79	0,00
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden (Vorjahr: Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden)	(12,16)	39.523.831,08	4.096.079,00
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>63.976.945,05</b>	<b>9.908.486,94</b>
Liquide Mittel zum Beginn der Periode		<b>1.711.636,03</b>	<b>248.313,26</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		14.037.779,13	1.463.322,77
Liquide Mittel zum Ende der Periode		<b>15.749.415,16</b>	<b>1.711.636,03</b>

**ANHANG ZUM  
KONZERNABSCHLUSS**

**ZUM 31. DEZEMBER 2006**

**FRANCONOFURT AG**

**EHEMALS  
FRIMAG FRANKFURTER IMMOBILIEN AG**

**FRANKFURT AM MAIN**



## Inhaltsverzeichnis

INFORMATIONEN ZUR FIRMA.....	3
I.    Firma und Sitz .....	3
II.   Gegenstand des Unternehmens.....	3
EINLEITUNG .....	4
1)  Vorbemerkungen .....	4
2)  Grundlagen.....	4
3)  Konsolidierung.....	7
4)  Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	10
5)  Ermessensentscheidungen und Schätzungen .....	19
6)  Anpassung der Vorjahresvergleichszahlen .....	20
7)  Segmentberichterstattung.....	20
ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ .....	24
I.    Unternehmenszusammenschlüsse .....	24
II.   Langfristige Vermögenswerte .....	24
III.  Kurzfristige Vermögenswerte.....	29
IV.  Eigenkapital und Schulden .....	31
ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	40
ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG.....	46
ZIELSETZUNGEN UND METHODEN DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS .....	46
ALLGEMEINE ANGABEN.....	49
I.    Gründung .....	49
II.   Mitarbeiter .....	49
III.  Vorstand .....	49
IV.  Aufsichtsrat.....	50
V.    Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstandes.....	51
VI.  Abschlussprüfer.....	51
VII.  Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften.....	52
VIII. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG.....	53
IX.  Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.....	53
X.    Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21f. WpHG .....	54
XI.  Steuerliche Veranlagung .....	54
XII.  Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen .....	54
XIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag des Konzernabschlusses .....	54
XIV.  Ergebnisverwendung/ Ergebnisverwendungsvorschlag .....	54
XV.  Freigabe des Konzernabschlusses zur Veröffentlichung.....	55

# INFORMATIONEN ZUR FIRMA

## I. Firma und Sitz

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

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

## II. Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Mutterunternehmens Franconofurt AG ist

- 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) die Vermittlung des Abschlusses und der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über den Erwerb von Anteilsscheinen einer Kapitalgesellschaft, ausländischen Investmentanteilen, sonstigen öffentlich angebotenen Vermögensanlagen, die für gemeinsame Rechnung der Anleger verwaltet werden. Öffentlich angebotenen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft und von verbrieften Forderungen gegen eine Kapitalgesellschaft oder Kommanditgesellschaft. Ausgenommen sind Tätigkeiten nach dem Kreditwesengesetz;
- 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 sowie
- f) der Erwerb zum und die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilien und sonstigen Kapitalanlagen.

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

## **EINLEITUNG**

### **1) Vorbemerkungen**

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

### **2) Grundlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3) Konsolidierung**

#### **a) *Konsolidierungsgrundsätze***

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

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

## b) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der Franconofurt-Gruppe umfasst folgende Gesellschaften:

	Gez. Kapital	Anteil	Beteiligung	Jahres- ergebnis	Eigenkapital 31.12.2006
<b>FranconoRhein-Main AG, Frankfurt am Main</b>	28.000.000 €	63,49%	17.810.400 €	-292.393 €	42.414.887 €
vormals: FRIMAG Real Estate Investment Trust AG, Frankfurt am Main vormals: FRIMAG Real Estate Investment Trust GmbH, Frankfurt am Main vormals: FRIMAG Vierte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main					
<b>Tochtergesellschaften:</b>					
<b>FranconoRhein-Main</b>	25.000 €	100%			
1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main					
"vormals: Go Mainsee 469. Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH"					
<b>FranconoRhein-Main</b>	25.000 €	100%			
2. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main					
"vormals: Go Mainsee 468. Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH"					
<b>FranconoRhein-Main</b>	25.000 €	100%			
3. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main					
"vormals: Go Mainsee 467. Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH"					
<b>FranconoRhein-Main</b>	25.000 €	100%			
4. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main					
"vormals: Go Mainsee 466. Vermögensverwaltungsgesellschaft GmbH"					
<b>FranconoResidence AG, Frankfurt am Main</b>	3.000.000 €	100%	3.000.000 €	132.782 €	3.140.866 €
vormals: Rhein Main Residence GmbH, Frankfurt am Main, vormals: FRIMAG Zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main					
<b>FranconoWest AG, Düsseldorf</b>	3.000.000 €	100%	3.000.000 €	-87.944 €	2.912.056 €
vormals: FranconInvest AG, Frankfurt am Main vormals: FRIMAG erste Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main					
<b>GlobalLiving GmbH, Frankfurt am Main</b>	25.000 €	50%	12.500 €	70.386 €	96.909 €
vormals: Mainliving GmbH, Frankfurt am Main vormals: FRIMAG Mainliving GmbH, Frankfurt am Main vormals: FRIMAG Dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main					
<b>Tochtergesellschaften:</b>					
<b>MainLiving GmbH, Frankfurt am Main</b>	25.000 €	100%			
neu ab Q4/2006					
<b>RheinLiving GmbH, Frankfurt am Main</b>	25.000 €	100%			
neu ab Q4/2006					
<b>GlobalConstruct AG, Frankfurt am Main</b>	50.000 €	50%	25.000 €	145.828 €	196.990 €
vormals: MainConstruct AG, Frankfurt am Main vormals: FRIMAG Projekt Management AG, Frankfurt am Main vormals: FRIMAG Projekt Management GmbH, Frankfurt am Main vormals: FRIMAG Fünfte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main					
<b>Tochtergesellschaften:</b>					
<b>MainConstruct AG, Frankfurt am Main</b>	50.000 €	100%			
neu ab Q4/2006					
<b>RheinConstruct AG, Frankfurt am Main</b>	50.000 €	50%			
neu ab Q4/2006					
<b>GlobalProperty GmbH, Frankfurt am Main</b>	90.000 €	50%	45.000 €	1.071 €	30.979 €
vormals: MainProperty GmbH, Frankfurt am Main vormals: Connos GmbH, Frankfurt am Main vormals: FRIMAG Property Management GmbH, Frankfurt am Main					
<b>Tochtergesellschaften:</b>					
<b>MainProperty GmbH, Frankfurt am Main</b>	25.000 €	100%			
neu ab Q4/2006					
<b>RheinProperty GmbH, Frankfurt am Main</b>	25.000 €	100%			
neu ab Q4/2006					
<b>GlobalCommunication GmbH, Frankfurt am Main</b>	25.000 €	100%	25.000 €	-5.060 €	19.940 €
<b>GlobalAcquisiton GmbH, Frankfurt am Main</b>	25.000 €	50%	12.500 €	190.176 €	215.176 €
vormals: Mainakquisition GmbH, Frankfurt am Main					
<b>Tochtergesellschaften:</b>					
<b>MainAcquisiton GmbH, Frankfurt am Main</b>	25.000 €	100%			
neu ab Q4/2006					
<b>RheinAcquisiton GmbH, Frankfurt am Main</b>	25.000 €	100%			
neu ab Q4/2006					
			<b>23.930.400 €</b>		

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

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

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



## **4) Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

### ***a) Ertrags- und Aufwandsrealisierung***

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

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

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

### ***b) Unternehmenszusammenschlüsse und Geschäfts- oder Firmenwert***

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

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

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

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

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

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

### **c) Immaterielle Vermögenswerte**

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

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

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

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

#### **d) Sachanlagen**

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

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

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

## **e) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

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

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

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

Die Francono Rhein-Main AG hat den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt, für die Berichtsperiode ein unabhängiges Marktwertgutachten zu erstellen. Die von Jones Lang LaSalle durchgeführte Bewertung wurde auf der Grundlage des Marktwertes, definiert durch die „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS), durchgeführt. Danach entspricht der Marktwert dem geschätzten Betrag, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei jede der Parteien unabhängig, wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.

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

## **f) Steuern**

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

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

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

## **g) Vorräte**

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

## **h) Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

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

## **i) Zahlungsmittel**

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

## **j) Fremdkapitalkosten**

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

## **k) Latente Steuern**

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

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

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

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

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

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

### ***l) Abgegrenzte Schulden***

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

### ***m) Schulden***

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

### ***n) Derivative Finanzinstrumente***

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

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



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

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

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

#### *Absicherung von Cashflows*

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

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

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

## **5) Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

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

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

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

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

## 6) Anpassung der Vorjahresvergleichszahlen

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

## 7) Segmentberichterstattung

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

- a) **Aufteilergeschäft:** dieses umfasst den Verkauf von Vorratsimmobilien vornehmlich durch die eigene Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG und der Tochtergesellschaft FranconoResidence AG
- b) **Immobilienbestandshaltung:** dieses umfasst die Vermietung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien durch die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG und FranconoWest AG
- c) **Immobilienprojektierung:** dieses umfasst die gesamte Palette der Projektentwicklung von Neubau, Renovierung und Erweiterung vornehmlich durch die Tochtergesellschaft GlobalConstruct AG und durch deren Tochtergesellschaften
- d) **Services:** dieses umfasst den Hausverwaltungsservice der Tochtergesellschaft GlobalProperty GmbH und durch deren Tochtergesellschaften, den Immobilienverkauf durch die Tochtergesellschaft GlobalLiving GmbH und durch deren Tochtergesellschaften und die Immobilienakquisition durch die Tochtergesellschaft GlobalAcquisition GmbH und durch deren Tochtergesellschaften und

e) **Beteiligungsgeschäft:** dieses umfasst den Erwerb- und das Halten von Beteiligungen inklusive deren Verkauf über Börsengänge oder anderweitige Anteilsverkäufe.

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

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

**Segmentberichterstattung zum 31.12.2006 (01.01.2006 bis 31.12.2006)**

	Aufteiler- geschäft	Immobilien- bestands- haltung	Immobilien- projektierung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsolidierung	Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Mieteinnahmen	1.219.835	1.350.953	0	232.628	0	2.803.416	0	2.803.416
Erlöse aus dem Verkauf zur Veräußerung gehaltener Immobilien	12.646.000	0	0	0	0	12.646.000	0	12.646.000
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltener Immobilien	0	7.253.000	0	0	0	7.253.000	0	7.253.000
Erlöse aus Dienstleistungen und sonstige betriebliche Erträge	51.345	5.657	999.227	417.307	6.679.335	8.152.870	- 1.260.000	6.892.870
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	80.795	21.006	1.991.834	942.317	0	3.035.951	- 3.035.951	0
<b>Gesamterträge vor Neubewertung</b>	<b>13.997.975</b>	<b>8.630.615</b>	<b>2.991.061</b>	<b>1.592.252</b>	<b>6.679.335</b>	<b>33.891.237</b>	<b>- 4.295.951</b>	<b>29.595.286</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		3.882.058				3.882.058	0	3.882.058
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		- 1.251.541				- 1.251.541	0	- 1.251.541
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		2.630.517				2.630.517	0	2.630.517
<b>Gesamterträge nach Neubewertung</b>	<b>13.997.975</b>	<b>11.261.133</b>	<b>2.991.061</b>	<b>1.592.252</b>	<b>6.679.335</b>	<b>36.521.755</b>	<b>- 4.295.951</b>	<b>32.225.804</b>
<b>Segmentergebnis</b>	<b>1.564.474</b>	<b>4.112.149</b>	<b>242.510</b>	<b>449.631</b>	<b>5.375.175</b>	<b>0</b>	<b>- 1.600.809</b>	<b>10.143.130</b>
<b>Finanzergebnis</b>								<b>- 785.031</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>								<b>9.358.099</b>
<b>Steuern</b>								<b>- 1.868.434</b>
<b>Jahresüberschuss vor Minderheiten</b>								<b>7.489.665</b>

Im Dezember veräußerte die Francono Rhein-Main AG 2.575.000 Aktien an der Francono Rhein-Main AG und erzielte hieraus einen Ertrag in Höhe von T€ 6.679. Im Konzernabschluss wurde der Veräußerungsgewinn nach der partial entity method ermittelt und beträgt T€ 5.419. Der Differenzbetrag von T€ 1.260 mindert den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertrag und wurde den Minderheitenanteilen zugerechnet.

	Aufteiler- geschäft	Immobilien- bestands- haltung	Immobilien- projektierung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsolidierung	Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro

### Vermögenswerte und Schulden

<b>Segmentvermögen</b>	<b>45.640.860</b>	<b>58.825.592</b>	<b>536.698</b>	<b>992.145</b>	<b>23.930.400</b>	<b>129.925.694</b>	<b>- 26.230.075</b>	<b>103.695.620</b>
nicht zuordenbare Vermögenswerte								634.849
<b>Bilanzsumme</b>								<b>104.330.469</b>

<b>Segmentsschulden</b>	<b>26.098.015</b>	<b>11.257.598</b>	<b>275.457</b>	<b>466.957</b>	<b>0</b>	<b>38.098.027</b>	<b>- 2.093.127</b>	<b>36.004.900</b>
nicht zuordenbare Vermögenswerte								1.114.890
<b>Eigenkapital</b>								<b>67.210.679</b>
<b>Bilanzsumme</b>								<b>104.330.469</b>

	Aufteiler- geschäft	Immobilien- bestands- haltung	Immobilien- projektierung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsolidierung	Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro

### Sonstige Segmentinformationen

#### **Investitionen ins Anlagevermögen**

- immaterielle Vermögenswerte	76.658	48.703	13.724	7.531	0	146.616	0	146.616
- Sachanlagen	200.069	92.166	20.733	142.645	0	455.613	0	455.613
- Immobilien	0	47.322.063	0	0	0	47.322.063	0	47.322.063
- Immobilien (Anzahlungen)	0	2.855.391	0	0	0	2.855.391	0	2.855.391
- Finanzanlagen	0	0	0	0	26.937.400	26.937.400	- 26.937.400	0
	<b>276.726</b>	<b>50.318.323</b>	<b>34.457</b>	<b>150.176</b>	<b>26.937.400</b>	<b>77.717.083</b>	<b>- 26.937.400</b>	<b>50.779.683</b>

#### **Abschreibungen**

- immaterielle Vermögenswerte	48	615	1.824	979	0	3.466	0	3.466
- Sachanlagen	35.075	2.731	12.020	28.448	0	78.274	0	78.274
	<b>35.123</b>	<b>3.346</b>	<b>13.844</b>	<b>29.427</b>	<b>0</b>	<b>81.740</b>	<b>0</b>	<b>81.740</b>

### sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen / Erträge

Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	2.630.517
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.569.535

# ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

## I. Unternehmenszusammenschlüsse

Am 20. Dezember 2006 erwarb die Francono Rhein-Main AG jeweils 100 % der Anteile an den im Abschnitt „Konsolidierungskreis“ aufgeführten vier Unternehmen. Es handelte sich hierbei um Vorratsgesellschaften, deren Reinvermögen von T€ 25 jeweils ausschließlich aus Zahlungsmitteln bestand. Die Anschaffungskosten dieser Unternehmenszusammenschlüsse beliefen sich auf jeweils T€ 27,5. Diese Kaufpreise wurden von der Francono Rhein-Main AG in Zahlungsmitteln beglichen.

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

## II. Langfristige Vermögenswerte

### (1) Immaterielle Vermögenswerte

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

Die Entwicklung der Position im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

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

## (2) Sachanlagevermögen

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

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Nettobuchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
<b>Stand 01.01.2005</b>	178.194,35	121.706,35	<b>56.488,00</b>
Zugänge	21.752,72	29.452,72	
Abgänge	0,00	0,00	
<b>Stand 31.12.2005</b>	199.947,07	151.159,07	<b>48.788,00</b>
Zugänge	455.612,84	78.273,67	
Abgänge	52.215,94	19.745,04	
<b>Stand 31.12.2006</b>	603.343,97	209.687,70	<b>393.656,27</b>



### (3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Wertveränderung</i>	<i>Beizulegender Zeitwert</i>
	Euro	Euro	Euro
<b>Stand 01.01.2006</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Zugänge	47.159.316,49	2.630.517,36	
Abgänge	5.625.269,11	58.195,31	
<b>Stand 31.12.2006</b>	<b>41.534.047,38</b>	<b>2.572.322,05</b>	<b>44.106.369,43</b>

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

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

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

- Mieten: Die aktuelle Nettokaltmiete (leerstandsbereinigt) beträgt € 7,93 pro m<sup>2</sup>. Die eingeschätzte Marktmiete (netto, kalt) im vollständig vermieteten Zustand beträgt € 8,15 pro m<sup>2</sup>.
- Mieterhöhung: §§ 556 – 561 BGB,
- Nicht umlegbare Betriebskosten: Betriebskostenverordnung 2003,
- Verwaltungs- und Instandhaltungskosten: II. Berechnungsverordnung 2001,
- Leerstand: Die Leerstandsrate wurde auf Grundlage des gegenwärtigen Leerstandes und Befragungen von lokalen Experten sowie des momentanen Gebäudezustandes angesetzt. Es wurden außerdem Maßnahmen berücksichtigt, die zu einer Reduzierung des Leerstandes führen können.
- Diskontierungszinssatz: objektspezifischer Zinssatz innerhalb einer Spanne von 5,35% bis 8,84%. Für 90 % der Objekte bewegen sich die Diskontierungszinssätze innerhalb einer Spanne von 6,55 % bis 8,35 %. Im Mittel beträgt der Diskontierungszinssatz 7,33 % (gewichtet) bzw. 7,40 % (ungewichtet).

Nachfolgende Objekte befanden sich am 31.12.2006 im Bestand:

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

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

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

#### **(4) Geleistete Anzahlungen**

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

#### **(5) Sonstige finanzielle Vermögenswerte**

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

### **III. Kurzfristige Vermögenswerte**

#### **(6) Vorräte**

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

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

## **(7) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

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

## **(8) Steuerforderungen**

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

## **(9) Sonstige kurzfristige Forderungen**

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

## **(10) Zahlungsmittel**

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

## **IV. Eigenkapital und Schulden**

### **(11) Eigenkapital**

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

#### *1. Gezeichnetes Kapital*

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

Im Geschäftsjahr 2006 traten folgende Änderungen ein:

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

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

Das Grundkapital ist in 6.600.000 Stückaktien eingeteilt.

#### *2. Kapitalrücklage*

Die Erlöse aus der Platzierung der neuen Aktien wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, nach Abzug der mit der Ausgabe verbundenen Kosten und unter Eliminierung der Steuerersparnis aufgrund dieser Kosten in die Kapitalrücklage eingestellt. Diese erhöhte sich damit auf T€ 27.488.

### *3. Cashflow Hedge Rücklage*

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

### *4. Sonstige Rücklagen*

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

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

Weiterhin veräußerte die Franconofurt AG im Rahmen der Kapitalerhöhung 649.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG. Da die beiden Transaktionen in unmittelbarem Zusammenhang standen, wurde der auf diese Aktien entfallende Anteil an der aus dem Börsengang erlösten Kapitalrücklage in Höhe von T€ 319 ergebnisneutral den Minderheitenanteilen zugerechnet. Diese erhöhten sich damit um T€ 968.

Im Dezember veräußerte die Francono Rhein-Main AG weitere 2.575.000 Aktien an der Francono Rhein-Main AG und erzielte hieraus einen Ertrag in Höhe von T€ 6.679. Im Konzernabschluss wurde der Veräußerungsgewinn nach der partial entity method ermittelt und beträgt T€ 5.419. Der Differenzbetrag in Höhe von T€ 1.260 mindert den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertrag und wurde den Minderheitenanteilen zugerechnet. Diese erhöhten sich damit um T€ 3.835, resultierend aus dem gezeichneten Kapital in Höhe von T€ 2.575 und der Verminderung des Veräußerungsgewinns in Höhe von T€ 1.260.

Weiterhin wurden Anteile an zwei neu gegründeten Servicegesellschaften zum Nennbetrag an Minderheitsgesellschafter veräußert. Die Minderheitenanteile erhöhten sich damit um T€ 25.

Darüber hinaus wurden Dividendenzahlungen in Höhe von T€ 748 bzw. € 0,17 je Aktie an die Anteilseigner der Franconofurt AG geleistet.



## 5. Minderheitenanteile am Eigenkapital

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

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

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

## 6. Genehmigtes und bedingtes Kapital

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

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

## (12) Langfristige verzinsliche Schulden

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

Zur Besicherung der Darlehen wurden überwiegend Grundschulden bestellt. Die Darlehen sind variabel verzinslich. Die derzeitigen Zinssätze und die Fälligkeiten der Darlehen ergeben sich wie folgt.

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

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

## (13) Latente Steuerschulden

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

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

Neben den latenten Steuern in Höhe von T€ 1.498, bestehen T€ 370 laufende Steueraufwendungen.

Im Jahr 2006 entstanden in einigen Gesellschaften des Konzerns steuerliche Verluste in Höhe von insgesamt T€ 490. Diese sind unbegrenzt vortragsfähig. Auf sie wurden in voller Höhe aktive latente Steuern gebildet, da entweder bei den betreffenden Gesellschaften in entsprechender Höhe passive latente Steuern auf temporäre Differenzen bestehen oder die Einbringlichkeit in naher Zukunft überwiegend wahrscheinlich ist. Aktive und passive latente Steuern wurden saldiert, soweit sie die gleichen Steuersubjekte betreffen und die gleiche Fristigkeit aufweisen. Dies betraf zum Berichtszeitpunkt lediglich die Francono Rhein-Main AG, für die passive latente Steuern aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (T€ 1.086) mit aktiven latenten Steuern aus Zinsswaps (T€ 136) und aus Verlustvorträgen (T€ 120) verrechnet wurden. Für die übrigen Gesellschaften des Konzerns bestanden ausschließlich aktive latente Steuern.

In Höhe von T€ 813 wurden latente Steuern mit dem Eigenkapital verrechnet. Hierbei handelt es sich in Höhe von T€ 708 um latente Steuern auf Kosten der Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten im Sinne von IAS 32.37 und in Höhe von T€ 105 um latente Steuern auf Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts von derivativen Finanzinstrumenten, für die eine effektive Sicherungsbeziehung besteht, und die daher direkt im Eigenkapital erfasst werden.

#### **(14) Abgegrenzte Schulden**

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

#### **(15) Steuerschulden**

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

## (16) Kurzfristige verzinsliche Schulden

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

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

In der Berichtsperiode stehen für die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG drei kurzfristige Rahmenkreditlinien über T€ 17.143 bei der HypoVereinsbank gemäß nachstehender Aufstellung zur Verfügung.

Institut	HYPO- VEREINSBANK	HYPO- VEREINSBANK	HYPO- VEREINSBANK
Kreditvereinbarungen	Paket 1, #367 962 372	Paket 2, #367 968 087	Paket 2, #367 968 087
Eingehung der Verbindlichkeit	02. Mai 06	07. Dez 06	07. Dez 06
Volumen	9.943.000,00 €	1.953.000,00 €	5.247.000,00 €
Anfangsdatum	29.12.2006	29.12.2006	29.12.2006
Enddatum	30.12.2016	30.12.2016	30.12.2016
Variabler Satz	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR
Margenaufschlag gemäß Banken- rahmenvertrag	0,95%	0,95%	0,95%

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

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

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

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

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

## **(17) Zinsswaps**

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

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

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

## **(19) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

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

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

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

### ***(20) Mieteinnahmen***

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

### ***(21) Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten***

Die Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten belaufen sich auf € 1.232.769,49 (Vorjahr € 528.943,19) und sind Aufwendungen zur Bewirtschaftung der Objekte sowie Reparaturaufwendungen. Die Position Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten beinhaltet auch Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 103.

### ***(22) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien***

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

### ***(23) Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien***

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

#### **(24) Verwaltungsaufwendungen**

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

#### **(25) Vertriebsaufwendungen**

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

#### **(26) Sonstige betriebliche Erträge**

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

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

#### **(27) Sonstige betriebliche Aufwendungen**

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



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

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

**(29) Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

In der Berichtsperiode wurden aus Verkäufen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Erlöse in Höhe von € 7.253.000,00 (Vorjahr € 0,00) realisiert. Hiervon resultieren T€ 7.195 aus der Veräußerung des nachstehenden Portfolios an einen ausländischen Investor.

<b>Objektbezeichnung</b>	<b>Baujahr</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WE</b>
Starkenburgring 71, Offenbach	1972	2.722	36
Ludwigstr. 68, Offenbach	1955	1.160	18
Gustav-Adolf-Str. 48, Offenbach	1900	666	15
Friedrichstr.14, Offenbach	1920	677	15

**(30) Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien**

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

### (31) *Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern*

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

### (32) *Finanzergebnis*

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

### (33) *Steueraufwand*

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

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

Die Muttergesellschaft Franconofurt AG hat im Geschäftsjahr 2006 insgesamt 3.224.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG am Kapitalmarkt veräußert. Die hieraus erzielten steuerlichen Erträge in Höhe von T€ 6.679 (nach Konsolidierung: T€ 5.419) sind zu 95 % steuerfrei. Hauptsächlich aus diesem Grund weicht der erwartete Steueraufwand vom effektiven Steueraufwand ab.

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

### **(34) Ergebnis je Aktie (EPS)**

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

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

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

### *(35) Personalaufwand*

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

- Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten: T€ 170
- Verwaltungsaufwendungen: T€ 1.962
- Vertriebsaufwendungen: T€ 131

### *(36) Abschreibungen*

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

- Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten: T€ 16
- Verwaltungsaufwendungen: T€ 57
- Sonstige betriebliche Aufwendungen: T€ 9

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG**

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

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

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

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

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

### **Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements**

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

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

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

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

#### *Zinsbedingte Cashflowrisiken*

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

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

Institut	HYPO- VEREINSBANK	HYPO- VEREINSBANK	HYPO- VEREINSBANK	EUROHYP AG
Art	Payer Zinsswap (Festsatzzahler)	Payer Zinsswap (Festsatzzahler)	Payer Zinsswap (Festsatzzahler)	Payer Zinsswap (Festsatzzahler)
Swap Referenz	274375	294005	294006	844884EB
Unterzeichnung Zinsswap	18. Mai 06	01. Dez 06	01. Dez 06	10. Okt 06
Volumen	9.943.000,00 €	1.953.000,00 €	5.247.000,00 €	9.845.525,00 €
Anfangsdatum	29.12.2006	29.12.2006	29.12.2006	02.07.2007
Enddatum	30.12.2016	30.12.2016	30.12.2016	31.03.2016
Festsatz	4,34%	4,34%	4,34%	4,03%
Quotient	365/360	365/360	365/360	365/360
Variabler Satz	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR	3 Monats EURIBOR

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

#### *Liquiditätsrisiko*

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

#### *Ausfallrisiken*

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

# ALLGEMEINE ANGABEN

## I. Gründung

Die Gesellschaft Franconofurt AG wurde am 16.08.2000 gegründet.

## II. Mitarbeiter

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

## III. Vorstand

Vorstand: Herr Metehan Sen, Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main (seit 01.06.2006), Sprecher des Vorstandes  
Herr Carsten Siegert, Immobilienkaufmann, Frankfurt am Main  
Herr Christian Wolf, Dipl.-Betriebswirt, Frankfurt am Main

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

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

Die Vorstände erhielten folgende Bezüge:

	Bezüge	
	erfolgsunabhängig	erfolgsbezogen
	2006	2006
	€	€
Carsten Siegert	175.000,00	0,00
Christian Wolf	175.000,00	0,00
Metehan Sen	115.500,00	517.544,00



## IV. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Herr Bruno Otto Kling, Bad Vilbel, Bankkaufmann (Vorsitzender),  
Herr Dr. Heinrich Wolf, Neu-Isenburg, Dipl.-Chemiker (Stellvertreter),  
Frau Ingrid Rose, Kaiserslautern, Dipl.-Kauffrau (bis 03. Juli 2006),  
Herr Klaus Nieding, Rechtsanwalt (seit 03. Juli 2006).

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

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

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

## V. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstandes

Die Vorstände halten die nachstehend ausgewiesenen Aktienbestände:

### Herr Carsten Siegert

über die Lewenhagen Siegert GmbH 1.425.000 Aktien  
(Lock-up Frist bis 2009)

### Herr Christian Wolf

über die Christian und Nadja Wolf GmbH 1.425.000 Aktien  
(mit einer Lock-up Frist bis 2009).

### Herr Metehan Sen

20.000 Aktien

## VI. Abschlussprüfer

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

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

	<u>TEUR</u>
Prüfung Konzern- und Jahresabschlüsse 2003-2005	138
Durchsicht der Quartalsberichterstattung 2006	74
Prüfung Konzern- und Jahresabschluss 2006	<u>184</u>
	<u><b>396</b></u>

Weiterhin entstanden Honorare in Höhe von T€ 102 für die Erteilung eines Comfort Letters im Zusammenhang mit dem Börsengang der Francono Rhein-Main AG. Diese Honorare wurden mit den erlösten Eigenkapitalinstrumenten verrechnet, da es sich um zusätzliche, der Eigenkapitaltransaktion direkt zurechenbare Kosten im Sinne von IAS 32.37 handelt.

## VII. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften

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

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

Die Vorstände der Franconofurt AG haben in der Berichtsperiode Bezüge in der Höhe von T€ 983 (Vorjahr T€ 329) erhalten.

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

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

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

Die Vorstände Carsten Siegert und Christian Wolf haften persönlich für die von der Franconofurt AG tatsächlich in Anspruch genommenen Bankdarlehen. Sie erhalten hierfür eine Avalprovision in Höhe von 0,5 % des Darlehensbestands. Im Jahr 2006 wurden aus diesem Grund Avalprovisionen in Höhe von jeweils T€ 20 gezahlt.

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

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

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

### **IX. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

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

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

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

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

## **XI. Steuerliche Veranlagung**

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

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

Folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen waren zum Abschlusstichtag zu vermerken:

<b>sonstige finanzielle Verpflichtungen *)</b>	2007 €	2008 €	2009 €	Gesamt €
aus Mietverhältnis Börsenstraße 2 -4 Frankfurt am Main	593.145	593.145	296.573	1.482.863

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

## **XIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag des Konzernabschlusses**

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

## **XIV. Ergebnisverwendung/ Ergebnisverwendungsvorschlag**

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

## **XV. Freigabe des Konzernabschlusses zur Veröffentlichung**

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

Frankfurt am Main, den 28. Februar 2007

---

Metehan Sen

---

Carsten Siegert

---

Christian Wolf

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

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

# Konzernlagebericht für 2006

## Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen
  - 1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation
  - 1.2. Branchensituation
    - 1.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland
    - 1.2.2. Immobilienmarkt in Frankfurt
    - 1.2.3. Immobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet
  - 1.3. Marktumfeld der Francono Rhein-Main AG
  - 1.4. Positionierung des Franconofurt-Konzerns
    - 1.4.1. Immobilienbesitz des Franconofurt-Konzerns
    - 1.4.2. Positionierung der Franconofurt AG und der FranconoResidence AG
    - 1.4.3. Positionierung Francono Rhein-Main AG
    - 1.4.4. Positionierung der FranconoWest AG
2. Unternehmensberichterstattung der Franconofurt Gruppe
  - 2.1. Unternehmensentwicklung der Franconofurt AG – Überblick
    - 2.1.2. Ertragslage
    - 2.1.3. Vermögenslage
    - 2.1.4. Finanzlage
  - 2.2. Unternehmensentwicklung der Francono Rhein-Main AG
  - 2.3. Unternehmensentwicklung der FranconoWest AG
3. Forschung und Entwicklung
4. Auslandsgeschäft
5. Organe - Mitarbeiter - Personalentwicklung
6. Corporate Governance
7. Aktienbestand und Satzung
8. Nachtragsbericht
9. Risikobericht
10. Ausblick



## **1. Geschäftsumfeld und Rahmenbedingungen**

### **1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation**

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

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

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

### **1.2. Branchensituation**

#### **1.2.1. Immobilienmarkt in Deutschland**

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

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

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

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

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

Die Entwicklung des bundesdeutschen Immobilienmarktes war im Jahre 2006 auch durch ein verstärktes Auftreten von ausländischen Investoren geprägt. Diese beabsichtigen, insbesondere durch Portfolio-Transaktionen an den zukünftigen Wachstumschancen des deutschen Immobilienmarkts zu partizipieren. Gegenüber dem Vorjahr konnte eine weitere Zunahme von derartigen Transaktionen verzeichnet werden. Gegenüber ca. 12 Mrd. EUR Transaktionsvolumen im Vorjahr stieg das Volumen in 2006 um ein Drittel auf ca. 18 Mrd. EUR an.

### **1.2.2. Der Immobilienmarkt in Frankfurt am Main**

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

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

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

### **1.2.3. Immobilienmarkt im Rhein-Main-Gebiet**

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

Das Rhein-Main-Gebiet ist einer der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands. Im Gegensatz zur deutschlandweiten Lage der Immobilienbranche herrscht in Frankfurt am Main, dem Zentrum der Region, eine stabile Nachfrage. Die Wohnimmobilienpreise zählen – auch auf Grund eines knappen Angebotes in ausgesuchten Lagen – zu den höchsten in Deutschland.

Das gleiche gilt für Büromieten; in Bestlagen können bis zu 32 €/m<sup>2</sup> Kaltmiete erzielt werden.

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

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

### **1.3. Marktumfeld der Francono Rhein-Main AG**

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

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

### **1.4. Positionierung des Franconofurt-Konzerns**

#### **1.4.1. Immobilienbesitz des Franconofurt-Konzerns**

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

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

#### **1.4.2. Positionierung der Franconofurt AG und der FranconoResidence AG**

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

Die FranconoResidence AG ist in Frankfurt am Main im Aufteilergeschäft tätig. Sie erwirbt hauptsächlich von Privatpersonen Mehrfamilienhäuser zu attraktiven Preisen mit dem Ziel, diese nach der Aufteilung in einzelne Wohneinheiten sukzessive an Selbstnutzer zu veräußern.

Zum Jahresende 2006 besaß die FranconoResidence einen aus Mehrfamilienhäusern bestehenden Immobilienbestand von etwa 5,3 Mio. EUR.

### **1.4.3. Positionierung der Francono Rhein-Main AG**

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

Die Francono Rhein-Main AG hat mit dem Börsengang institutionelle Investoren als Aktionäre gewinnen können.

Die Gesellschaft konnte schon im ersten Jahr Ihrer Geschäftstätigkeit ein kleineres Teilportfolio an einen ausländischen Investor verkaufen. Dabei wurden Immobilien aus einem Standort ausgewählt, an dem die Gesellschaft innerhalb kürzester Zeit wieder neue Liegenschaften akquirieren konnte.

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

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

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

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

#### **1.4.4. Positionierung der FranconoWest AG**

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

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

## **2. Unternehmensentwicklung der Franconofurt-Gruppe**

### **2.1. Unternehmensentwicklung der Franconofurt AG - Überblick**

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

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

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

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

## 2.1.2. Ertragslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.1.3. Vermögenslage**

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

Ebenso konnte der Konzern seinen Vorratsbestand an Immobilien um EUR 8,9 Mio. erhöhen.

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

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

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

### **2.1.4. Finanzlage**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist negativ und beträgt TEUR 9.697. Der Grund hierfür ist vor Allem, dass der Konzern den Bestand an Vorratsimmobilien von EUR 8,9 Mio. aufgestockt hat. Das Jahresergebnis beinhaltet demgegenüber die folgenden nicht zahlungswirksamen Erträge: Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (TEUR 1.569), Erträge aus der Veräußerung von Aktien an der Francono Rhein-Main AG (5.768) sowie unrealisierte Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert (TEUR 2.631).

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

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beträgt 63,9 Mio. EUR und resultiert hauptsächlich aus Kapitalerhöhungen in Höhe von 45,0 Mio. EUR sowie einer Nettokreditaufnahme in Höhe von 19,8 Mio. EUR.



Insgesamt ergab sich dadurch ein Anstieg der liquiden Mittel in Höhe von 14,0 Mio. EUR.

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

## **2.2. Unternehmensentwicklung der Francono Rhein-Main AG**

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

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

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

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

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

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

### **2.3. Unternehmensentwicklung der FranconoWest AG**

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

### **2.4. Die Servicegesellschaften der Franconofurt AG**

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

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

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

### **3. Forschung und Entwicklung**

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

#### **4. Auslandsgeschäft**

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

#### **5. Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung**

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

#### **6. Corporate Governance**

Vorstand und Aufsichtsrat 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.

#### **In folgenden Punkten bestehen Abweichungen:**

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

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

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

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

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

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

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

## **7. Aktienbestand und Satzung**

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

Der Aktienbestand des Unternehmens setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 01.04.2011 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt € 2.200.000,00 (in Worten: Euro zwei Millionen zweihunderttausend) gegen Bar- und oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in verschiedenen in der Satzung definierten Fällen auszuschließen. Die wesentlichen Fälle sind der Ausschluss im Falle einer Kapitalerhöhung um nicht mehr als 10% des Grundkapitals oder wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Gesellschaften oder Beteiligungen.

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

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

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

## **8. Nachtragsbericht**

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

## **9. Risikobericht**

Die Franconofurt AG ist als Immobiliengesellschaft unterschiedlichen Risiken ausgesetzt.

### **Risikomanagement**

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

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

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

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

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

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

Die Franconofurt ist einer Reihe von Risiken ausgesetzt. Zu diesen Risiken gehören:

- Die Gesellschaft ist auf dem bundesdeutschen Immobilienmarkt hauptsächlich in Frankfurt am Main, in Rhein-Main-Gebiet und in Nordrhein-Westfalen tätig und damit von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Die Franconofurt AG benötigt für das weitere Wachstum Eigenkapital. Der Zugang zu Eigenkapitalquellen könnte sich durch negative Börsenentwicklungen versperren und somit das weitere Wachstum negativ beeinflussen. Zudem könnten geplante Börsengänge von Tochtergesellschaften der Franconofurt AG wie zum Beispiel derjenige der FranconoWest AG nicht durchgeführt werden.
- Die Gesellschaft befindet sich im Wettbewerb um geeignete Anlageobjekte. Es besteht das Risiko, dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes insbesondere eine gesteigerte Nachfrage können dazu führen, dass die Gesellschaft den Portfolioaufbau nicht zeitnah abschließen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften oder Subportfolios entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die Gesellschaft auch dem Risiko der Verzögerung des Bestandsaufbaus sowie einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.

- Die Gesellschaft ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Die Gesellschaft strebt eine Fremdkapitalquote von 80 % an. Es besteht somit das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital oder deren Prolongation zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Das Unternehmen und/oder die Tochtergesellschaften refinanzieren sich hauptsächlich über variable Kredite die zum Großteil in langjährige Refinanzierungsformen über Swaps transformiert werden.
- Wertminderungen des Immobilienvermögens können das Ergebnis der Gesellschaft beeinflussen. Teile von Immobilien insbesondere die der Francon Rhein-Main AG werden als Anlagevermögen gehalten. Dieses wird nach IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Differenzen zwischen Marktwert und Anschaffungskosten gehen in die Bilanz als Aufwand oder Ertrag ein. Wertänderungen beeinflussen damit das Ergebnis der Gesellschaft.
- Bei der Vermarktung von Immobilien besteht das Risiko, diese nicht zu den geplanten Konditionen oder innerhalb des geplanten Zeitraums veräußern zu können. Dadurch können sich Verkaufserlöse entgegen der Planung der Gesellschaft nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt einstellen, was insbesondere in der Phase des Portfolioaufbaus erhebliche Auswirkungen auf die Ertragslage haben kann.
- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft den Wert der zu erwerbenden Immobilien oder den Standort falsch einschätzt. Die Wertschöpfung der Immobilie kann durch die anschließende Marktbewertung, eine schlechte Vermietbarkeit und erschwerte Verkaufsmöglichkeiten verhindert sowie die Ertragslage nachhaltig gefährdet sein.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag 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.
- Bei der Durchführung eigener Bau- und Herstellungsvorhaben können Risiken insbesondere dadurch eintreten, dass sich bei Neubauten oder Sanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen ergeben. Zudem können sich Fertigstellungen durch Schlechtwetterphasen verzögern.
- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft aufgrund nicht eingehaltener baurechtlicher Anforderungen, dem Vorhandensein von Schadstoffen und Altlasten und/oder Bodenverunreinigungen in Anspruch genommen wird.

- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen in Deutschland könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken. Besonders zu erwähnen ist hierbei die Unternehmensteuerreform 2008, die eine Begrenzung des Zinsabzugs plant.
- Änderungen des regulatorischen Umfelds in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken.
- Die Gesellschaft ist dem Risiko des Verlustes von Schlüsselpersonen ausgesetzt. Der Vorstand der Franconofurt AG besteht derzeit aus lediglich drei Personen.
- Die Nutzung der angemeldeten Wortmarken könnte zur Inanspruchnahme durch Dritte führen.
- Die Gesellschaft steht in wechselseitigen Leistungsbeziehungen mit ihren Servicegesellschaften deren Beendigung sich negativ auf die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG auswirken könnte. In der Übergangszeit bis zur Aufnahme einer neuen Geschäftsbeziehung können insbesondere Versorgungslücken entstehen.
- Es besteht das Risiko, dass aktuelle EDV-Projekte nicht zum gewünschten Erfolg führen bzw. mit Verspätung abgeschlossen werden.
- Der Aktienkurs der Franconofurt AG und der Francono Rhein-Main AG könnte volatil sein und es kann nicht gewährleistet werden, dass sich ein liquider Handel entwickelt.

## **10. Ausblick**

### **10.1. Künftige Wirtschafts- und Branchensituation, künftige Unternehmenssituation, Marktaussichten**

Die Aussichten auf die wirtschaftliche Entwicklung im Jahre 2007 sind positiv. Die Prognosen sehen Wachstum vor. Mitte Dezember vermeldete das Institut für Weltwirtschaft (IfW) sogar, dass sie ihre Prognosen vom August 2006 in einer Reihe von Daten verbessern müssen. Das IfW schätzt somit Ende des vergangenen Jahres das Risiko, dass die deutsche Wirtschaft im Jahr 2007 in eine Schwächephase geraten könnte, deutlich geringer ein als sie dies noch im August prognostiziert hat. So erhöht das IfW ihre Prognose für den Anstieg des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2007 auf 2,1 %. Das Bundeswirtschaftsministerium rechnet ebenfalls mit einem anhaltenden Aufwärtstrend. Allerdings fallen ihre Prognosen für das Wirtschaftswachstum mit 1,75 % etwas geringer aus. Die positiven Werte sind zum Teil auf den erwarteten Rückgang der Arbeitslosenzahlen zurückzuführen. Das Bundeswirtschaftsministerium rechnet im Jahresdurchschnitt mit einem Abbau der Arbeitslosenzahlen um rund 480.000 und mit einer Zunahme der Beschäftigtenzahlen um rund 300.000. Somit scheint sich die Lohnzurückhaltung der Arbeitnehmer in der jüngsten Vergangenheit nun im Jahre 2007 in Form höherer Beschäftigung auszuzahlen. Für das Jahr 2008 prognostiziert das IfW sogar erstmals



seit 1996 eine Arbeitslosenzahl unter vier Millionen. Allerdings gehen die Wirtschaftsexperten davon aus, dass sich die Mehrwertsteuererhöhung schwächend auf die Binnennachfrage und den Export auswirken wird. Dadurch fallen die Aussichten für den Export für das Jahr 2007 schlechter aus als für das Vorjahr. Nachdem 2006 ein Wachstum von 11,8 Prozent zu verzeichnen war, geht das IfW für das laufende Jahr von einer geringeren Zunahme der Ausfuhr aus, die im Jahresdurchschnitt bei 7,1 Prozent liegen soll.

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

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

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

## **10.2. Prognose**

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

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

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

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

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

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

Frankfurt am Main, 28. Februar 2007

---

M. Sen

---

C. Siegert

---

C. Wolf