

Zu Veröffentlichung im  
Handelsregister und Bundesanzeiger  
bestimmte Unterlagen

Jahresabschluss und Lagebericht  
zum 31.12.2005

FRIMAG Frankfurter Immobilien AG  
Frankfurt am Main

**Bilanz zum 31. Dezember 2005**  
**FRIMAG Frankfurter Immobilien AG**  
**Frankfurt**

**AKTIVA**

	31.12.2005 €	31.12.2004 T€
<b>A. <u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u></b>	8,00	0,0
<b>II. <u>Sachanlagen</u></b>		
1. technische Anlagen und Maschinen	9.392,00	11,8
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.401,00	25,0
<b>III. <u>Finanzanlagen</u></b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	134.500,00	184,5
2. Beteiligungen	82.500,00	45,0
<b>B. <u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>I. <u>Vorräte</u></b>		
1. Vorratsgrundstücke	15.589.888,07	7.897,7
2. Geleistete Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke	2.299.245,02	0,0
<b>II. <u>Forderungen und sonstige       Vermögensgegenstände</u></b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.033.340,00	1.099,3
2. Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	101.491,33	1.405,5
3. Forderungen gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsver- hältnis besteht	720,78	0,0
4. sonstige Vermögens- gegenstände -davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr € 12.000,00 (T€ 18,0)	285.610,93	377,4
<b>III. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u></b>	1.335.056,05	179,5
<b>C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	41.829,76	0,0
	21.933.982,94	11.225,7

**Bilanz zum 31. Dezember 2004**  
**FRIMAG Frankfurter Immobilien AG**  
**Frankfurt**

**PASSIVA**

	31.12.2005 €	31.12.2004 T€
	<hr/>	<hr/>
<b>A. <u>Eigenkapital</u></b>		
<b>I. <u>Gezeichnetes Kapital</u></b>	4.000.000,00	1.000,0
Davon Stammaktien		
€ 1.000.000,00 (T€ 1.000,0)		
<b>II. <u>Kapitalrücklage</u></b>	5.500.000,00	0,0
<b>III. <u>Gewinnrücklagen</u></b>		
1. gesetzliche Rücklage	94.635,89	72,0
2. andere Gewinnrücklagen	0,0	2.000,0
<b>III. <u>Bilanzgewinn</u></b>	785.714,10	355,3
<b>B. <u>Rückstellungen</u></b>		
1. Steuerrückstellungen	243.515,00	296,2
2. sonstige Rückstellungen	51.000,00	10,5
<b>C. <u>Verbindlichkeiten</u></b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.094.673,96	6.998,8
2. Verbindlichkeiten aus Lieferun- gen und Leistungen	118.660,07	4,6
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	4,8
4. Sonstige Verbindlichkeiten -davon aus Steuern € 6.359,48 (T€ 105,5)	42.912,83	482,5
<b>D. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u></b>	2.871,09	1,0
	<hr/>	<hr/>
	<u>21.933.982,94</u>	<u>11.225,7</u>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**für die Zeit vom 01. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005**  
**FRIMAG Frankfurter Immobilien AG**  
**Frankfurt**

	2005 €	2004 T€
1. Umsatzerlöse	6.904.081,77	4.563,5
2. Sonstige betriebliche Erträge	473.792,38	71,8
3. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.695.101,37	-2.813,5
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-448.534,70	-449,8
b) soziale Abgaben	-28.176,28	-35,2
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-17.091,34	-22,3
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.458.622,75	-852,9
7. Erträge aus Beteiligungen		
-davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (T€ 300,0)	0,00	300,0
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	60.586,70	94,5
-davon aus verbundenen Unternehmen € 39.782,83 (T€ 65,1)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-308.587,20	-258,1
-davon an verbundene Unternehmen € 9.676,55 (T€ 0,0)		
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.482.347,21	598,0
11. Außerordentliche Aufwendungen	-687.592,06	0,0
12. Außerordentliches Ergebnis	-687.592,06	0,0
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-341.689,63	-158,5
14. Jahresüberschuss	453.065,52	439,5
15. Gewinnvortrag	355.301,86	1.937,7
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesetzliche Rücklage	-22.653,28	-21,9
b) in andere Gewinnrücklagen	0,0	-2.000,0
17. Bilanzgewinn	<u>785.714,10</u>	<u>355,3</u>

**Entwicklung des Anlagevermögens in 2005**  
**FRIMAG Frankfurter Immobilien AG, Frankfurt am Main**

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	aufgelaufene Abschreibungen	Stand 31.12.2005	Stand 31.12.2004	Abschreibungen 2005
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.501,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.493,45</b>	<b>8,00</b>	<b>8,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Technische Anlagen und Maschinen	72.490,78	8.067,85	0,00	0,00	71.166,63	9.392,00	11.762,00	10.437,85
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.068,05	2.065,49	0,00	0,00	51.732,54	20.401,00	24.989,00	6.653,49
	<b>142.558,83</b>	<b>10.133,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>122.899,17</b>	<b>29.793,00</b>	<b>36.751,00</b>	<b>17.091,34</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	184.500,00	25.000,00	37.500,00	-37.500,00	0,00	134.500,00	184.500,00	0,00
2. Beteiligungen	45.000,00	0,00	0,00	37.500,00	0,00	82.500,00	45.000,00	0,00
	<b>229.500,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>37.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>217.000,00</b>	<b>229.500,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>376.560,28</b>	<b>35.133,34</b>	<b>37.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>127.392,62</b>	<b>246.801,00</b>	<b>266.259,00</b>	<b>17.091,34</b>

**Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2005**  
**FRIMAG Frankfurter Immobilien AG, Frankfurt am Main**

	Betrag	Laufzeit bis 1 Jahr	Laufzeit 1 - 5 Jahre	Laufzeit über 5 Jahre	davon durch Grundpfand- rechte gesichert
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.094.673,96	4.935.160,51	6.159.513,45	0,00	11.069.968,75
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.660,07	118.660,07	0,00	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Sonstige Verbindlichkeiten	42.912,83	42.912,83	0,00	0,00	0,00
	<u>11.256.246,86</u>	<u>5.096.733,41</u>	<u>6.159.513,45</u>	<u>0,00</u>	<u>11.069.968,75</u>

## Anhang zum 31.12.2005

### FRIMAG Frankfurter Immobilien AG, Frankfurt am Main

#### I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss und zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Aufstellung des Jahresabschlusses** für das Geschäftsjahr 2005 erfolgte nach den gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des Bilanzrichtlinien – Gesetzes. Er vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Hinsichtlich der Entwicklung des **Anlagevermögens** mit Angabe der Abschreibung des Geschäftsjahres (§ 268/II HGB) wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die **Bilanz** und die **Gewinn und Verlustrechnung** sind nach den Bestimmungen des Handelsgesetzbuches gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gemäß § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Einordnung der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG erfolgte gemäß der Größenklasse nach § 267 HGB als **kleine Kapitalgesellschaft**. Von den größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 Satz 1 HGB wurde Gebrauch gemacht.

**Sachanlagen** werden zu historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibung bilanziert. Die Wertentwicklung wird in der Anlagenbuchhaltung nachgewiesen.

Die **Vorräte** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Unter der Position Geleistete Anzahlungen auf Vorratsgrundstücke werden Zahlungen für Grundstücke ausgewiesen, bei denen Übergang von Nutzen und Lasten erst in 2006 vereinbart wurde.

Die Zugänge an **geringwertigen Wirtschaftsgütern** wurden gemäß § 6 Abs. 2 EStG in voller (€ 905,49) Höhe abgeschrieben.

**Forderungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert unter Abzug gebotener Wertberichtigungen angesetzt.

Die **Rückstellungen** beinhalten sämtliche nach vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung erkennbare Risiken.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden gegenüber dem Vorjahr beibehalten.

## II. Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem beigefügten **Anlagespiegel**.

Sämtliche im einzelnen ausgewiesenen **Forderungen** sind, bis auf ein Darlehen in Höhe von 12.000,00 €, binnen Jahresfrist fällig.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen im Wesentlichen die bereits bezahlte Miete für den Monat Januar 2006 sowie Bearbeitungsgebühren für noch nicht in Anspruch genommene Darlehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem **Verbindlichkeitspiegel** zum 31.12.2005.

FRIMAG hat 1.000.000 Aktien aus einer Kapitalerhöhung zur Zeichnung in der Zeit vom 6. bis 17. Juni an der Börse veräußert. Die insgesamt geleisteten Einzahlungen betragen € 6.500.000,00. Somit wurde ein Betrag in Höhe von € 5.500.000,00 den **Kapitalrücklagen** zugeführt.

Den **gesetzlichen Rücklagen** wurde 5% des Jahresüberschusses 2005 zugeführt.

Die **anderen Gewinnrücklagen** wurden zu einer Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmittel verbraucht.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen bereits erhaltene Mieteinnahmen für den Monat Januar 2006.

In der Vogelsbergerstraße wurden 2 Wohnungen zurück abgewickelt. Die **periodenfremden Erträge** in Höhe von 281 T€ wurden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen, die entsprechenden **periodenfremden Aufwendungen** in Höhe von €275 T€ unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die **außerordentlichen Aufwendungen** von € 688 T€ betreffen die Kosten für den Börsengang der Gesellschaft.

Der **Steueraufwand** bezieht sich vollumfänglich auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.



### III. Sonstige Angaben

Die Geschäfte wurden im Geschäftsjahr von den Herren Carsten Siegert, Frankfurt am Main und Christian Wolf, Frankfurt am Main, als Vorstände geführt.

Mit Datum vom 07. Oktober 2003 hat die Hauptversammlung beschlossen die Vorstandsmitglieder von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Bruno Otto Kling, Bad Vilbel, Bankkaufmann (Vorsitzender)  
Dr. Heinrich Wolf, Neu-Isenburg, Dipl.-Chemiker (Stellvertreter)  
Ingrid Rose, Kaiserslautern, Dipl.-Kauffrau

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

Bruno Kling: Aufsichtsrat der Primacom AG, Mainz  
Aufsichtsrat der FRIMAG Projekt Management AG, Frankfurt  
Dr. Heinrich Wolf: Board Member der Qingdao Meteor Rubber & Plastic Co. Ltd.  
Carsten Siegert: Aufsichtsrat der FRIMAG Projekt Management AG, Frankfurt  
Christian Wolf: Aufsichtsrat der FRIMAG Projekt Management AG, Frankfurt

Die Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG wurde vom Vorstand und vom Aufsichtsrat am 01.06.2005 abgegeben und auf der Homepage der Gesellschaft veröffentlicht.

Im Geschäftsjahr 2005 hat die Gesellschaft folgende Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen gehalten:

#### **Verbundene Unternehmen:**

##### FRIMAG Erste Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Stammkapital	€ 25.000,00
Beteiligung	100,00 %
Jahresüberschuss 2005	€ 2.930,74

##### FRIMAG Zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Stammkapital	€ 25.000,00
Beteiligung	100,00 %
Jahresfehlbetrag 2005	€ 3.731,32

FRIMAG Real Estate Investment Trust GmbH, Frankfurt am Main

vormals: FRIMAG Vierte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Stammkapital	€ 50.100,00
Beteiligung	100,00 %
Jahresüberschuss 2005	€ 4.479,20

**Beteiligungen:**

FRIMAG Mainliving GmbH, Frankfurt am Main

Stammkapital	€ 25.000,00
Beteiligung	€ 12.500,00
entsprechend	50,00 %
Jahresüberschuss 2005	€ 60.809,81

Am 08.08.2005 wurde ein Geschäftsanteil in Höhe von 12.500,00 € veräußert. Dadurch war der Anteil an dieser Gesellschaft in die Beteiligungen umzubuchen.

FRIMAG Projekt Management AG, Frankfurt am Main

vormals: FRIMAG Projekt Management GmbH

Grundkapital	€ 50.000,00
Beteiligung	€ 25.000,00
entsprechend	50,00 %
Jahresüberschuss 2005	€ 51.813,64

Am 14.09.2005 wurde sowohl die Firma von FRIMAG Projekt Management GmbH in FRIMAG Projekt Management AG geändert als auch das Stammkapital von € 25.000,00 um € 25.000,00 auf € 50.000,00 erhöht.

Mit dem Kauf- und Übertragungsvertrag über Inhaberaktien vom 25.11.2005 wurden 25.000 Stückaktien mit Wirkung zum 31.12.2005 veräußert. Dadurch war der Anteil an dieser Gesellschaft in die Beteiligungen umzubuchen.

FRIMAG Property Management GmbH, Frankfurt am Main

Stammkapital	€ 90.000,00
Beteiligung	€ 45.000,00
entsprechend	50,00 %
Jahresüberschuss 2005	€ 7.403,23

**Rücklagenentwicklung:**

	Kapitalrücklage	gesetzliche Rücklage	andere Rücklagen
Stand 01.01.2005	0,00 €	71.982,61 €	2.000.000,00 €
Entnahme zur Kapitalerhöhung	0,00 €	0,00 €	-2.000.000,00 €
Zuführung 2005	5.500.000,00 €	22.653,28 €	0,00 €
Stand 31.12.2005	5.500.000,00 €	94.635,89 €	0,00 €

Im Geschäftsjahr 2005 wurden neben den beiden Vorständen drei weitere Arbeitnehmer beschäftigt.

In der Hauptversammlung vom 01.07.2003 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital durch Ausgabe neuer Aktien bis zu einer Höhe von € 500.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Die Hauptversammlung vom 01. April 2005 hat die Erhöhung des Grundkapitals um 2.000.000,00 € aus Gesellschaftsmitteln und die entsprechende Änderung der Satzung in § 4 beschlossen. Dieselbe Hauptversammlung hat die Ergänzung des § 4 (Höhe und Einteilung des Grundkapitals) durch einen Absatz 5 (genehmigtes Kapital in Höhe von € 1.000.000,00) beschlossen.

Auf Grund der von der Hauptversammlung vom 01. April 2005 erteilten Ermächtigung ist die Erhöhung des Grundkapitals aus dem genehmigten Kapital um 1.000.000,00 € auf 4.000.000,00 € durchgeführt. Durch Beschluss des Aufsichtsrats vom 21. Juni 2005 ist die Satzung in § 4 Absatz 1 (Höhe und Einteilung des Grundkapitals, genehmigtes Kapital) geändert.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt somit € 4.000.000,00 und ist eingeteilt in 4.000.000 nennbetragslose Stückaktien.

Frankfurt am Main, den 08.02.2006

Carsten Siegert

Christian Wolf

**Bestätigungsvermerk:**

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der

**FRIMAG Frankfurter Immobilien AG, Frankfurt am Main**

für das zum 31.12.2005 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Regelungen in der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstandes der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter der Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Überzeugung vermitteln der Jahresabschluss und der Lagebericht unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Wiesbaden, den 08.02.2006

Dipl.-Kfm. Michael Zacharias  
Wirtschaftsprüfer

## Lagebericht 2005

### FRIMAG Frankfurter Immobilien AG, Frankfurt am Main

#### **1. Geschäft und Rahmenbedingungen**

##### **1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation**

Die deutsche Wirtschaft hat im Berichtsjahr nur ein sehr schwaches Wachstum verzeichnet. Nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr 2005 um 0,9 % nach 1,6 % im Jahr zuvor.

Wie schon in den letzten Jahren war es erneut der Export, der mit einer Zunahme von 6,2 % überhaupt für ein, wenn auch schwaches, Wachstum sorgte. Dem entgegen blieben positive Impulse für die Binnenkonjunktur weitgehend aus. Insbesondere der private Konsum stagnierte erneut. Die Sparquote erreichte mit 10,6 % ihren höchsten Stand seit 1995. Negativ wirken sich auch die in 2005 erstmals seit 1992 um 0,5 % rückläufigen Arbeitnehmerentgelte, also die Summe von Löhnen, Gehältern und Sozialbeiträgen der Arbeitgeber, aus. Ursachen für diese Entwicklung sind eine rückläufige Zahl der Erwerbstätigen und der Arbeitnehmer sowie der Trend zur Teilzeitarbeit und zur geringfügigen Beschäftigung.

##### **1.2 Branchensituation**

###### **Immobilienmarkt in Deutschland**

Die FRIMAG Frankfurter Immobilien AG ist ausschließlich im Rhein-Main-Gebiet tätig und investiert vorwiegend in Frankfurt am Main in Wohnimmobilien in ausgesuchten Lagen. Demnach wird mit besonderem Interesse die Entwicklung in der Region und in anderen deutschen Großstädten verfolgt.

Die Käufer großer Liegenschaften bestimmten 2005 den Trend am deutschen Immobilienmarkt. Ihre Investments brachten eine enorme Liquidität in den Markt, welche sich alleine in 2005 bei den zehn größten Paketkäufen auf knapp 12 Mrd. Euro summierte. Die geringen Refinanzierungskosten (Euromarkt zzgl. Bankenmarge i.d.R. knapp über 3%) werden hierbei meist über die laufenden Mieteinnahmen überkompensiert.

Die geringen Zinsen erleichterten auch die Weitergabe der einzelnen Wohnungen an Kapitalanleger und vordringlich die bisherigen Mieter. So lagen die Finanzierungskosten für mittel- und langfristige Hypotheken mit 3,5 bis 4,5 % 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 Kaufmöglichkeiten.

Im gewerblichen Immobilienbereich, zeichnet sich eine Trendwende ab. Erstmals seit drei Jahren ist nur noch ein sehr geringer Rückgang der Mieten und Preise zu verzeichnen. Mittelfristig wird ein Anstieg der Mieten und Preise erwartet.

## **Immobilienmarkt Frankfurt am Main**

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

Im Berichtsjahr wanderten Investoren vom gewerblichen Sektor in den Wohn- bzw. gemischt genutzten Sektor ab. Bei den Eigentumswohnungen weisen Neubauten die größten Steigerungsraten auf. Nach wie vor erfreuen sich vor allem innenstadtnahe Lagen großer Beliebtheit. Hier werden im Mittelwert 2.200 bis 3.100 Euro pro Quadratmeter gezahlt mit Spitzen von 2.700 bis 4.500 Euro pro Quadratmeter.

Auf Grund des knappen Angebots sind hier weiterhin hohe Preisforderungen am Markt durchsetzbar, während sich in den durchschnittlichen Wohnlagen die Vermarktungszeiträume verlängerten.

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 FRIMAG Frankfurter Immobilien AG**

Die Gesellschaft befindet sich mit anderen Immobilienunternehmen im Wettbewerb, welche jedoch nicht den hohen Spezialisierungsgrad der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG vorweisen. Aus Sicht des Vorstands handelt es sich hierbei um fünf unmittelbare Wettbewerbsunternehmen, die jedoch hinsichtlich ihrer Marktposition und Kapitalausstattung in der Regel schwächer positioniert sind. Zudem wird die Vergleichbarkeit durch unterschiedliche Strategien bezüglich Lage, und Käuferstruktur sowie die individuellen Marktkenntnisse erschwert.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist für die derzeitige und zukünftige Marktlage nach Auffassung des Vorstands aussichtsreich aufgestellt.

### **1.4 Positionierung der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG**

Die FRIMAG Frankfurter Immobilien AG hat sich seit der Gründung im Jahre 2000 als Immobilienanlagegesellschaft und Immobilienhandelshaus im Rhein-Main-Gebiet im ursprünglichen Sinne bewährt. Insbesondere ist die Gesellschaft auf den Ankauf von kompletten Mehrfamilienhäusern oder von Erb- und Bruchanteilen an Mehrfamilienhäusern und dem anschließenden sukzessiven Verkauf der Wohnungen spezialisiert. Die gesteigerte Aufmerksamkeit durch den Börsengang und die erweiterten finanziellen Möglichkeiten in Folge der Erhöhung des Eigenkapitals haben die Wettbewerbsposition der Gesellschaft erheblich gestärkt.

Der Gesellschaft werden immer häufiger von institutionellen Verkäufern Liegenschaften angeboten. Der Ankauf von größeren Wohnungsportfolien und zukünftig ggf. auch von Wohnungsbaugesellschaften soll dem Kerngeschäft zu einem bedeutendem Wachstum verhelfen. Die Gesellschaft hat nun die kritische Masse erreicht, um als primärer Verhandlungspartner institutioneller Verkäufer im Rhein-Main-Gebiet angesehen zu werden. Mit dem geplanten Aufbau einer bestandshaltenden Immobilien AG nimmt die Gesellschaft die aktuelle REITS-Thematik auf und positioniert sich auch auf diesem Feld aussichtsreich.

Auf der Verkaufsseite sind die Eigentumswohnungen, welche die Gesellschaft über die Tochter Mainliving anbietet, unverändert gefragt. Mit umfangreichen und langjäh-

rigen Kontakten zur potentiellen Käuferschicht der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG, vorwiegend gut verdienende Personen aus den Dienstleistungsbereichen der Region, verfügt die Gesellschaft über ein wertvolles Asset.

### **1.5 Unternehmensentwicklung**

Die FRIMAG Frankfurter Immobilien AG erzielte im Geschäftsjahr 2005 wie geplant eine Umsatzsteigerung um 51% auf 6,90 Mio. Euro (Vj. 4,56 Mio. Euro). Auf der Ergebnisseite wurden die Planungen deutlich übertroffen. Beim EBIT wurden 1,04 Mio. Euro (Vj. 0,76 Mio. Euro) und beim EBT 0,79 Mio. Euro mit Kosten des Börsengangs (Vj. 0,59 Mio. Euro) erwirtschaftet. Die tatsächliche Ertragskraft zeigt sich hierbei anhand des, um die Kosten des Börsengangs bereinigten EBT von 1,48 Mio. Euro, entsprechend einer Umsatzrendite von 22%.

Es ist der Gesellschaft damit gelungen die zum Börsengang gesetzten Erwartungen zu erfüllen bzw. sogar deutlich zu übertreffen. Der Mittelzufluss aus dem Börsengang konnte bereits für Immobilienkäufe eingesetzt werden. Weiterhin profitierte die Gesellschaft auch vom gesteigerten Bekanntheitsgrad und dem allgemeinen Immobilienboom.

### **1.6 Unternehmensstrategie**

Die Unternehmenstätigkeit der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG besteht im An- und Verkauf sowie der Verwaltung eigener und fremder Immobilien, dem Vertrieb eigener und fremder Objekte sowie in der Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben und der Beteiligung an Immobiliengeschäften.

Die Gesellschaft ist hauptsächlich wohnungswirtschaftlich orientiert, ist aber in Ausnahmen auch im gewerblichen Immobiliengeschäft tätig. Auf Grund der klaren Ausrichtung auf den Handel und die geplante Anlage in Immobilien sind alle Beteiligungen auf Immobilien fokussiert.

Die Gesellschaft erwirbt Wohnungsportfolios, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, Mehrfamilienhauspakete, Wohn- und Geschäftshäuser, Bruch- und Erbteile. Sie ist spezialisiert auf den Ankauf von kompletten Mehrfamilienhäusern oder von Erb- und Bruchanteilen an Mehrfamilienhäusern und dem anschließenden, sukzessiven Verkauf der Wohnungen.

Der Anlagebestand der Gesellschaft ist auf das Rhein-Main Gebiet beschränkt. Es wird vorwiegend in Frankfurt am Main investiert. Dadurch ist eine effiziente Marktbeobachtung und Durchdringung gewährleistet.

Ihre Erträge erwirtschaftet die Gesellschaft nicht nur durch "Kaufen und Verkaufen", sondern auch durch laufende Erträge aus Vermietung und Verpachtung.

Durch die Beteiligungen an der FRIMAG Property Management GmbH (50%), der FRIMAG Projekt Management AG (50%) und der FRIMAG Mainliving AG (50%) wird das Dienstleistungsspektrum um die Verwaltung, die Sanierung und den Vertrieb von Immobilien ergänzt woraus Synergieeffekte entstehen.

Durch den Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung kann die Gesellschaft auch größere Objektpakete einkaufen, die ihr auch gehäuft von institutionellen Investoren angeboten werden.

Zudem plant die FRIMAG Frankfurter Immobilien AG den Aufbau einer bestandshaltenden Immobilien AG.

### **1.7 Forschung und Entwicklung**

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

### **1.8 Auslandsgeschäft**

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

### **1.9 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung**

Im Jahr 2005 hat sich die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen gegenüber 2004 von 6 auf 5 verringert. Der Personalaufwand lag im Geschäftsjahr bei 448.534,70 Euro und damit geringfügig unter dem Vorjahr mit 449.759,03 Euro. Dem Aufsichtsrat der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG gehörten im Berichtsjahr unverändert Bruno Otto Kling (Vorsitzender), Dr. Heinrich Wolf (stellvertretender Vorsitzender) und Ingrid Rose an. Auch im Vorstand haben sich 2005 keine Veränderungen ergeben, ihm gehörten Carsten Siegert und Christian Wolf als Vorstände an.

### **1.10 Corporate Governance**

Ungeachtet der Tatsache, dass die FRIMAG Frankfurter Immobilien AG formell nicht zu einer Anerkennung der Regelungen Deutschen Corporate Governance Kodex verpflichtet ist, räumen Vorstand und Aufsichtsrat der Beachtung der Grundsätze eine große Beachtung ein. Bis auf wenige Ausnahmen entspricht die FRIMAG Frankfurter Immobilien AG so freiwillig den Verhaltensempfehlungen der von der Deutschen Bundesregierung eingesetzten Kodex-Kommission zur Unternehmensleitung und -überwachung.

In folgenden Punkten bestehen Abweichungen:

- Die FRIMAG Frankfurter Immobilien AG hat auf Grund der Größe der Gesellschaft und der Tatsache, dass der Aufsichtsrat lediglich aus drei Mitgliedern besteht keine gesonderten Aufsichtsratsausschüsse gebildet.
- Der Deutsche Corporate Governance Kodex empfiehlt, dass die Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands neben fixen auch variable, am Unternehmenserfolg orientierte Bestandteile umfassen soll. Derzeit besteht die Vergütung des Vorstands lediglich aus einer fixen Vergütung. Der einzige variable Bestandteil bezieht sich auf eine Avalprovision in Höhe von 0,5% p.a., bezogen auf die tatsächlich von der Gesellschaft im jeweiligen Jahresverlauf in Anspruch genommenen Darlehen, für welche die beiden Vorstände persönlich haften. Es ist auch nicht beabsichtigt, Aktienoptionspläne oder vergleichbare Instrumente zur Gestaltung des Vergütungssystems des Vorstands einzuführen.
- Die derzeitigen zeitlich befristeten Vorstandsverträge beinhalten keine Altersgrenze, wie im Deutschen Corporate Governance Kodex empfohlen wird.
- Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine Vergütung.

Die neueste Entsprechenserklärung gemäß § 161 Aktiengesetz wurde auf der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 14. Juli 2005 verabschiedet und auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.



Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat im Sinne der Regel 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 02. Juni 2005 einen ausführlichen gemeinsamen Corporate Governance Bericht abgegeben.

## **2. Ertragslage**

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit EBIT belief sich im Berichtsjahr auf 1,04 Mio. Euro nach 0,76 Mio. Euro im Vorjahr, entsprechend einer Umsatzrendite von 15% (Vj. 17%). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) inklusive Kosten des Börsengangs erreichte 0,79 Mio. Euro (Vj. 0,59 Mio. Euro). Die Umsatzrendite des Vorsteuerergebnisses (EBT) belief sich auf 12% (Vj. 13%).

Hierbei stellt sich die Umsatzrendite ohne Berücksichtigung der Kosten des Börsengangs zur Verdeutlichung der tatsächlichen Ertragskraft deutlich positiver dar. Demnach beläuft sich die Umsatzrendite bei einem EBT von 1,48 Mio. Euro auf 22%.

Der Jahresüberschuss betrug 0,45 Mio. Euro (Vj. 0,44 Mio. Euro) und das Ergebnis je Aktie gemäß DVFA belief sich auf 0,24 Euro auf Basis von durchschnittlich 3,58 Mio. Aktien.

## **3. Finanz- und Vermögenslage**

Im Geschäftsjahr 2005 wurden in 12 Liegenschaften 82 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 7500 m<sup>2</sup> für 12 Mio. Euro angeschafft. Weitere Investitionen betrafen in sehr geringem Umfang lediglich Ersatzinvestitionen im Rahmen des allgemeinen Bürobetriebs.

Bei den im Umlaufvermögen stehenden Vorratsgrundstücken hat sich der Bestand von 7,8 Mio. Euro auf 15,6 Mio. Euro nahezu verdoppelt. Grund ist der Mittelzufluss aus dem Börsengang, der die Gesellschaft in die Lage versetzte, Immobilieneinkäufe in einem deutlich größeren Umfang zu tätigen.

Die Liquidität betrug zum 31.12.2005 1,33 Mio. Euro. Anlagen der Gesellschaft erfolgen hierbei generell nur in mündelsicheren Anlagen.

In Folge der Kapitalerhöhung in Höhe von 1,00 Mio. Euro zum Börsengang erhöhte sich das Grundkapital auf 4,00 Mio. Euro. In die Kapitalrücklage wurden nach erfolgreichem Börsengang 5,50 Mio. Euro eingestellt. In die gesetzliche Rücklage wurden 22.653,28 Euro eingestellt. Als Bilanzgewinn konnten 0,78 Mio. Euro ausgewiesen werden nach 0,35 Mio. Euro im Vorjahr.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen gegenüber dem Vorjahr von 6,99 Mio. Euro auf 11,09 Mio. Euro in Folge des deutlich gesteigerten Einkaufsvolumens an.

Die Bilanzsumme betrug zum 31.12.2005 21,93 Mio. Euro nach 11,22 Mio. Euro zum 31.12.2004.

Das Eigenkapital der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG lag per 31.12.2005 bei 10,38 Mio. Euro (Vj. 3,43 Mio. Euro), die Eigenkapitalquote betrug demnach 47,33% (Vj. 30,54%).

## 4. Nachtragsbericht

### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

Anfang 2006 hatte die FRIMAG Frankfurter Immobilien AG den Einstieg institutioneller Investoren im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital bekannt gegeben. Hierzu hat die Gesellschaft am 12. Januar einen Zeichnungsschein über 400.000 Aktien zu 7,50 € je Aktie entgegengenommen. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung wurde das noch vorhandene genehmigte Kapital von 0,50 Mio. Euro weitgehend ausgenutzt. Das Grundkapital erhöhte sich dadurch um 0,40 Mio. Euro auf 4,40 Mio. Euro und das Eigenkapital um 3,00 Mio. Euro auf 13,38 Mio. Euro. Zweck der Kapitalerhöhung ist es, vermehrt lukrative Liegenschaften zu erwerben.

## 5. Risikobericht

Die FRIMAG Frankfurter Immobilien AG ist als Immobilienhandelshaus unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt.

### **Risiken bei Bebauung/Herstellung/Sanierung von Immobilien**

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.

### **Risiken im Immobilienbestand**

Solange sich die Immobilien im Bestand der Gesellschaft befinden können insbesondere dadurch Risiken eintreten, dass sich aufgrund externer Faktoren, z.B. verschlechternder Verkehrsverbindungen, Sozialstrukturen oder Baumaßnahmen, der Standort für eine Immobilie verschlechtert und die Mieteinnahmen sowie der Wert der Immobilie sinken. Zudem können Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen.

### **Risiken bei der Vermarktung von Immobilien**

In Bezug auf die Vermarktung und den Vertrieb von Immobilien können sich Risiken insbesondere dadurch ergeben, dass sich der für den Abverkauf geplante Zeitraum verlängert. Weitere Risiken können sich ergeben wenn die kalkulierten Verkaufspreise auf Grund zum Zeitpunkt des Erwerbs nicht absehbarer Veränderungen nicht zu erzielen sind oder wenn sich Änderungen steuerlichen, politischen oder sonstigen Markt-Bedingungen ergeben.

### **Aufnahme von Fremdkapital**

Die Gesellschaft benötigt zur Umsetzung ihres Geschäftskonzepts und ihrer Wachstumsstrategie umfangreiche finanzielle Mittel, die u.a. zum Erwerb der Wohnimmobilien und zur Finanzierung der Modernisierungsarbeiten eingesetzt werden. Dabei ist die Gesellschaft jeweils verpflichtet, die finanziellen Mittel im Voraus aufzubringen, während Rückflüsse finanzieller Mittel in Form von Kaufpreiszahlungen aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften erst sukzessive nach Projektfortschritt vereinbart werden können. Die Gesellschaft hat deshalb umfangreiche Fremdmittel aufgenommen, die sie neben Zinszahlungen auch sonstigen wirtschaftlichen Beschränkungen, z. B. im Hinblick auf den Erwerb weiterer Wohnimmobilien und die

Verkehrsfähigkeit der Grundstücke, unterwerfen. Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist, und dass die Kaufpreiszahlungen von Kunden, z. B. infolge einer verzögerten Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten, später als geplant erfolgen. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, oder sollte sich für eine längere als die von der Gesellschaft geplante Zeit eine Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung ergeben, so könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

### **Schlüsselpersonenrisiko**

Die beiden Vorstände Carsten Siegert und Christian Wolf haben als Gründer den Erfolg und den Werdegang der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG entscheidend mitgeprägt. Sollte eine dieser beiden Personen das Unternehmen verlassen bzw. auf Grund derzeit nicht absehbarer Umstände mit seiner Arbeitskraft nicht zur Verfügung stehen, hätte dies auf die unmittelbare Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft aller Voraussicht nach nur geringe negativen Auswirkungen. Hier hat der Vorstand durch den gezielten Aufbau eines kleinen, schlagkräftigen Teams vorgesorgt und das vorhandene Know How entsprechend auf mehrere Personen verteilt.

### **Haftungsrisiko aufgrund von Altlasten und anderen Gebäude- oder Bodenrisiken**

Die Gesellschaft trägt das Risiko, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke mit Altlasten, Bodenverunreinigungen oder anderen schädlichen Bodenveränderungen belastet sind, und dass sie wegen einer Beseitigung dieser Altlasten durch öffentliche Stellen oder private Dritte in Anspruch genommen wird. Ein Ausschluss einer solchen Haftung ist für die Gesellschaft rechtlich nur eingeschränkt möglich.

Selbst wenn die Gesellschaft nicht selbst für die schädlichen Veränderungen verantwortlich ist, hat sie nur begrenzt die Möglichkeit, insoweit gegen den oder die Verantwortlichen, etwa Veräußerer oder Erwerber, Rückgriff zu nehmen oder Freistellungsansprüche erfolgreich durchzusetzen.

Durch Altlasten und andere schädliche Bodenveränderungen sowie durch den Verdacht ihres Vorliegens können der Wert, die Verwertungs- und vor allem die Verkaufsmöglichkeiten der jeweiligen Wohnimmobilie negativ beeinflusst werden, was sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken könnte. Die Gesellschaft begegnet möglichen Beeinträchtigungen, in dem sie beim Erwerb von Immobilien ihre umfassende Marktkennntnis einsetzt und ggf. Gutachten erstellen lässt. Insgesamt sind aus heutiger Sicht keine Risiken bekannt, welche zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder zu einer Gefährdung des Fortbestands der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG führen können.

## 6. Prognosebericht

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

Die Aussichten auf eine wirtschaftliche Belebung der deutschen Wirtschaft verbessern sich seit Anfang Dezember 2005. Sowohl Frühindikatoren als auch die Wachstumsprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute steigen. Auch das Bundeswirtschaftsministerium rechnet mit einem anhaltenden Aufwärtstrend für das kommende Jahr. Zudem deuten Umfragen von Industrieverbänden wie beispielsweise des Bundesverbandes der deutschen Industrie (BDI) auf ein merklich besseres Investitionsklima im deutschen Mittelstand hin. Fraglich ist nur, ob dieser erwartete Aufschwung in der Industrie auch den Arbeitsmarkt und den privaten Konsum erfasst.

Für das Jahr 2006 gehen die jüngsten Prognosen nun von einem Wirtschaftswachstum von 1,5% bis 1,6% aus. Sie legen einen merklichen positiven Beitrag der Inlandsnachfrage, insbesondere bei Investitionen in Ausrüstungen wie Maschinen, sowie einen unverändert starken Export zugrunde. Der Export soll sich nach Auffassung vieler Experten sogar beschleunigen, so rechnet das IfW mit einem Zuwachs von rund 9%.

Der Ausblick für den westeuropäischen und deutschen Immobilienmarkt ist mit positiven Vorzeichen besetzt. Der Kapitalstrom in Richtung europäischer Immobilien hält an. Zudem rentieren Immobilien seit einiger Zeit höher als Anleihen, die Renditedifferenz bewegt sich auf dem Höchstlevel von 330 Basispunkten.

In Deutschland wird für Wohnimmobilien eine stabile Situation erwartet. So werden die Kaufpreise für Wohneigentum kaum Veränderungen zeigen, bei Wohnungsmieten kann vereinzelt 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 2006 gegenüber 2005 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.

Trotz des immensen Arbeitsplatzabbaus bei Banken in der Frankfurter City haben sich die Preise für Wohnungen in ausgesuchten Lagen in der Vergangenheit nicht verschlechtert. Für attraktive Eigentumswohnungen in zentrumsnaher Lage werden teilweise sogar höhere Preise als vor der Euroumstellung gezahlt und mittlerweile werden in für die Nachfrage wichtigen Bereichen bei den Banken, Versicherungen und Großunternehmen auch wieder vermehrt neue Mitarbeiter eingestellt. Damit ist der Zuzug neuer Angestellter der Dienstleistungsbranchen ungebrochen. Durch Zuzug und Weggang tauscht sich die Bevölkerung in Frankfurt alle 10-15 Jahre komplett aus. Diese oft auch internationale Klientel sucht zunehmend nach Eigentumswohnungen, die sie nach Wegzug entweder wieder verkaufen oder vermieten.

### **Aussichten der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG**

Der Vorstand der FRIMAG Frankfurter Immobilien AG erwartet im Geschäftsjahr 2006 ein weiteres deutliches Unternehmenswachstum. Demnach soll bei einem Umsatz von rund 20,5 Mio. Euro ein EBIT von ca. 4,9 Mio. Euro erzielt werden. Das Einkaufsvolumen soll ebenfalls deutlich erhöht werden und mit rund 30 Mio. Euro eine wesentliche Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung auch in den folgenden Jahren ab 2007 legen.

Zudem plant der Vorstand bei einer entsprechenden attraktiven Gelegenheit eine weitere Kapitalerhöhung durchzuführen, um zukünftig neben dem Erwerb größerer Liegenschaften auch Käufe von Wohnungsbauunternehmen realisieren zu können.

Die FRIMAG Frankfurter Immobilien AG geht vor dem Hintergrund der geplanten Zuführung zusätzlicher Mittel aus Kapitalerhöhungen von einem zusätzlichen Umsatz- und Ergebnispotential aus. Diese ergeben sich insbesondere aus dem Kauf von lukrativen Mehrfamilienhauspaketen. Zusatzerträge erwartet die Gesellschaft aus der geplanten Gründung einer bestandshaltenden Immobilien-Aktiengesellschaft. Sollte eine zweite Kapitalerhöhung in diesem Jahr erfolgen, wird durch den dann geplanten Ankauf von Wohnungsportfolien und Wohnungsbaugesellschaften eine noch günstigere Ausgangsbasis geschaffen.

Frankfurt am Main, im Februar 2006

gez. Carsten Siegert

gez. Christian Wolf