

KONZERN ZWISCHENABSCHLUSS

III. QUARTAL 2007

30. SEPTEMBER 2007

FRANCONOFURT AG

**EHEMALS
FRIMAG FRANKFURTER IMMOBILIEN AG (BIS 18.04.2006)**

FRANKFURT AM MAIN

FRANCONOFURT AG, FRANKFURT AM MAIN

KONZERN - ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2007

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

INHALTSVERZEICHNIS

KONZERN BILANZ ZUM 30.09.2007	1
KONZERN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2007 BIS 30.09.2007	2
KONZERN EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	3
KONZERN KAPITALFLUSSRECHNUNG	4
KONZERN ANHANG	5

Vorbemerkungen

Die Franconofurt AG erstellt auf freiwilliger Basis diesen IFRS-Zwischenabschluss zum 30.09.2007. Die im Weiteren verwendeten Begriffe sind: „Bilanzstichtag“ ist der 30.09.2007, „Berichtsperiode“ ist der Zeitraum vom 01.01.2007 bis 30.09.2007, „Vorjahr“ ist der 31.12.2006 bzw. 2006 und der Begriff „Vergleichsperiode“ umfasst den Zeitraum vom 01.01.2006 bis 30.09.2006.

Konzern - Bilanz zum 30.09.2007

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG (bis 18.04.2006)

VERMÖGENSWERTE

	Anhang	<u>30.09.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
(in Euro)		<i>ungeprüft</i>	<i>geprüft</i>
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Immaterielle Vermögenswerte	(1)	1.344.440,01	177.848,73
Sachanlagen		661.729,05	393.656,27
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(2)	158.343.657,38	44.106.369,43
Geleistete Anzahlungen	(3)	7.364.267,12	2.855.391,48
Sonstige langfristige Forderungen		190.497,87	228.023,48
Latente Steueransprüche		477.261,22	205.085,66
<u>Langfristige Vermögenswerte</u>		168.381.852,65	47.966.375,05
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Vorräte	(4)	33.496.680,26	26.697.246,75
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3.569.992,84	12.951.211,28
Steuerforderungen		516.688,27	429.763,21
Sonstige kurzfristige Forderungen	(5)	1.997.493,11	536.457,05
Zahlungsmittel		13.909.987,05	15.749.415,16
<u>Kurzfristige Vermögenswerte</u>		53.490.841,53	56.364.093,45
<u>Summe Vermögenswerte</u>		221.872.694,18	104.330.468,50

Konzern - Bilanz zum 30.09.2007

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG (bis 18.04.2006)

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

	Anhang	30.09.2007	31.12.2006
(in Euro)		<i>ungeprüft</i>	<i>geprüft</i>
EIGENKAPITAL	(6)		
Grundkapital		8.800.000,00	6.600.000,00
Kapitalrücklage		49.469.280,70	27.488.254,29
Cashflow Hedge Rücklage		- 105.382,49	- 96.042,98
Sonstige Rücklagen		20.888.229,45	16.906.142,18
<u>Eigenkapital vor Minderheiten</u>		79.052.127,66	50.898.353,49
Minderheitenanteile am Kapital		23.167.999,62	16.312.325,59
<u>Summe Eigenkapital</u>		102.220.127,28	67.210.679,08
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige verzinsliche Schulden	(7)	83.954.944,38	2.613.318,07
Latente Steuerschulden		4.338.097,86	830.095,01
<u>Langfristige Schulden</u>		88.293.042,24	3.443.413,08
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Abgegrenzte Schulden		2.082.686,98	1.589.498,48
Steuerschulden		502.690,94	284.795,00
Kurzfristige verzinsliche Schulden	(8)	21.194.204,90	28.287.631,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.057.602,71	2.628.457,69
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		4.522.339,13	885.993,71
<u>Kurzfristige Schulden</u>		31.359.524,66	33.676.376,34
<u>Summe Eigenkapital und Schulden</u>		221.872.694,18	104.330.468,50

Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG (bis 18.04.2006)

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang	kum. 9. Monatsergebnisse		3. Quartal	
	01.01. - 30.09.07	01.01. - 30.09.06	01.07. - 30.09.2007	01.07. - 30.09.2006
	ungeprüft		ungeprüft	
(in Euro)				
Mieteinnahmen	6.168.089,60	1.709.683,86	2.637.467,38	973.076,36
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	- 2.524.394,76	- 636.082,15	- 1.147.974,91	- 324.678,77
Ergebnis aus der Vermietung	3.643.694,84	1.073.601,71	1.489.492,47	648.397,59
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	5.820.890,00	9.068.000,00	3.689.500,00	2.201.000,00
Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien	- 3.743.356,39	- 6.215.095,50	- 2.333.516,29	- 1.393.659,70
Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	2.077.533,61	2.852.904,50	1.355.983,71	807.340,30
Verwaltungsaufwendungen	(10) - 4.995.834,47	- 1.331.955,15	- 1.847.033,29	- 684.711,47
Vertriebsaufwendungen	- 1.066.463,47	- 333.471,44	- 446.422,27	- 79.748,39
Sonstige betriebliche Erträge	(11) 7.784.448,60	2.369.190,61	2.128.282,13	1.181.674,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12) - 5.082.814,53	- 1.268.450,86	- 2.766.761,51	18.032,24
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	2.701.634,07	1.100.739,75	- 638.479,38	1.199.706,49
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	14.785.890,93	1.760.772,79	7.486.626,37	948.579,33
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 1.258.972,86	- 974.404,56	- 1.091.409,61	- 666.871,33
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	13.526.918,07	786.368,23	6.395.216,76	281.708,00
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.418.000,00	58.000,00	0,00	58.000,00
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1.221.433,31	- 29.383,34	0,00	- 29.383,34
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	196.566,69	28.616,66	0,00	28.616,66
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	16.084.049,34	4.176.804,26	6.308.758,00	2.201.309,18
Finanzierungsaufwendungen	- 2.770.748,03	- 671.065,11	- 1.284.662,67	- 279.141,41
Zinserträge	686.564,39	152.350,01	- 219.127,13	71.461,24
Finanzergebnis	(14) - 2.084.183,64	- 518.715,10	- 1.503.789,80	- 207.680,17
Ergebnis vor Steuern	13.999.865,70	3.658.089,16	4.804.968,20	1.993.629,01
Ertragsteuern	(15) - 3.443.892,87	- 999.794,78	- 948.417,70	- 313.567,13
Periodenergebnis	10.555.972,83	2.658.294,38	3.856.550,50	1.680.061,88
davon entfallen auf:				
Anteilseigner des Mutterunternehmens	7.854.866,34	2.312.709,88	2.693.650,98	1.455.164,16
Minderheitsgesellschafter	2.701.106,49	345.584,50	1.162.899,52	224.897,72
	10.555.972,83	2.658.294,38	3.856.550,50	1.680.061,88
Ergebnis je Aktie (EPS), unverwässert	(16) 0,98	0,40		
Ergebnis je Aktie (EPS), verwässert	(16) 0,98	0,40		

Konzern - Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 30.09.2007

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG (bis 18.04.2006)

Geschäftsjahr 2006

siehe hierzu Anhang Kapitel - 6

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern der Franconofurt AG zuzurechnendes Eigenkapital	Minderheitsanteile am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2006	4.000.000,00	5.106.639,51	0,00	1.269.084,92	10.375.724,43	108.765,81	10.484.490,24
Barkapitalerhöhung	400.000,00	2.600.000,00			3.000.000,00		3.000.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-11.800,00			-11.800,00		-11.800,00
Übrige Veränderungen		-258,17			-258,17		-258,17
Dividendenzahlung von Tochtergesellschaften						-55.000,00	-55.000,00
Periodenergebnis 01.01. - 31.03.2006				301.454,89	301.454,89	23.579,02	325.033,91
Stand 31.03.2006	4.400.000,00	7.694.581,34	0,00	1.570.539,81	13.665.121,15	77.344,83	13.742.465,98
Kapitalerhöhung	2.200.000,00	19.800.000,00			22.000.000,00		22.000.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-6.804,81			-6.804,81		-6.804,81
Dividendenzahlung				-748.000,00	-748.000,00		-748.000,00
Zugang Minderheitsanteile						12.500,00	12.500,00
Periodenergebnis 01.04. - 30.06.2006				556.090,83	556.090,83	97.107,76	653.198,59
Stand 30.06.2006	6.600.000,00	27.487.776,53	0,00	1.378.630,64	35.466.407,17	186.952,59	35.653.359,76
Kapitalerhöhung bei konsolidierten Tochtergesellschaften und Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Tochtergesellschaften				10.681.971,10	10.681.971,10	11.667.028,90	22.349.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung				-468.750,70	-468.750,70	-176.200,73	-644.951,43
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			-249.028,55		-249.028,55	-93.608,42	-342.636,97
Übrige Veränderungen		-2.700,20			-2.700,20		-2.700,20
Jahresüberschuß 01.07. - 30.09.2006				1.455.150,83	1.455.150,83	224.897,72	1.680.048,55
Stand 30.09.2006	6.600.000,00	27.485.076,33	-249.028,55	13.047.001,87	46.883.049,65	11.809.070,06	58.692.119,71

Geschäftsjahr 2007

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern der Franconofurt AG zuzurechnendes Eigenkapital	Minderheitenanteile am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2007	6.600.000,00	27.488.254,29	-96.042,98	16.906.142,18	50.898.353,49	16.312.325,59	67.210.679,08
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			43.783,79		43.783,79	-10.942,00	32.841,79
Dividendenzahlung					0,00	-50.000,00	-50.000,00
Übrige Veränderungen		-12.538,42		6.965,42	-5.573,00		-5.573,00
Periodenergebnis 01.01. - 31.03.2007				1.112.601,40	1.112.601,40	763.815,38	1.876.416,78
Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Tochterunternehmen					0,00	864.640,36	864.640,36
Stand 31.03.2007	6.600.000,00	27.475.715,87	-52.259,19	18.025.709,00	52.049.165,68	17.879.839,33	69.929.005,01
Barkapitalerhöhung	2.200.000,00	22.000.000,00			24.200.000,00		24.200.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-5.595,80			-5.595,80		-5.595,80
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			475.129,87		475.129,87	441.539,96	916.669,83
Dividendenzahlung				-3.960.000,00	-3.960.000,00	-88.750,00	-4.048.750,00
Übrige Veränderungen				0,00	0,00		0,00
Periodenergebnis 01.04. - 30.06.2007				4.048.613,96	4.048.613,96	774.391,59	4.823.005,55
Veräußerung von Anteilen an konsolidierten Tochterunternehmen					0,00	3.273.020,35	3.273.020,35
Stand 30.06.2007	8.800.000,00	49.470.120,07	422.870,68	18.194.578,47	76.887.569,22	22.280.041,23	99.167.610,45
Abgang Minderheitsanteile						-45.000,00	-45.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-839,37			-839,37		-839,37
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			-528.253,17		-528.253,17	-229.941,13	-758.194,30
Periodenergebnis 01.07. - 30.09.2007				2.693.650,98	2.693.650,98	1.162.899,52	3.856.550,50
Stand 30.09.2007	8.800.000,00	49.469.280,70	-105.382,49	20.888.229,45	79.052.127,66	23.167.999,62	102.220.127,28

Konzern - Kapitalflussrechnung

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG (bis 18.04.2006)

	Berichtsperiode	Vergleichsperiode
	01.01.- 30.09.07	01.01.- 30.09.06
<u>Operative Geschäftstätigkeit</u>		
	<i>ungeprüft</i>	
	<i>in Euro</i>	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	16.084.049,34	4.176.804,26
Ergebnis aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	- 4.028.574,29	- 1.362.000,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 14.076.879,29	- 786.368,23
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 196.566,69	- 28.616,66
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	- 9.854,20	0,00
Abschreibungen	224.598,46	48.307,49
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.376.218,44	- 2.939.209,99
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	429.145,02	99.105,19
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	493.188,50	559.505,30
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Forderungen	- 468.418,67	- 26.042,97
Veränderung der Vorräte	- 6.799.433,51	- 9.489.968,77
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Verbindlichkeiten	2.877.217,20	120.529,25
<i>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Finanzierungskosten</i>	3.904.690,31	- 9.627.955,13
Gezahlte Zinsen	- 2.595.006,84	- 596.065,11
Einzahlungen aus Zinserträgen	641.101,73	152.350,01
Steuerzahlungen	- 118.833,98	- 636.770,21
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.831.951,22	- 10.708.440,44
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 105.890.717,61	- 28.931.361,51
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen	- 12.500,00	0,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	8.166.235,00	2.011.900,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.418.000,00	58.000,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen, Beteiligungen und immateriellen Vermögenswerten	31.481,20	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen	- 1.683.796,25	- 288.578,79
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 97.971.297,66	- 27.150.040,30
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	24.191.513,20	45.596.898,80
Dividendenzahlungen	- 4.098.750,00	- 803.000,00
Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden	74.207.155,13	17.173.216,02
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	94.299.918,33	61.967.114,82
Zahlungsmittel zum Beginn der Periode	15.749.415,16	1.711.636,03
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	- 1.839.428,11	24.108.634,08
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	13.909.987,05	25.820.270,11

KONZERN - ANHANG
DES
KONZERN - ZWISCHENABSCHLUSSES

ZUM 30. SEPTEMBER 2007

FRANCONOFURT AG

EHEMALS
FRIMAG FRANKFURTER IMMOBILIEN AG (BIS 18.04.2006)

FRANKFURT AM MAIN

Inhaltsverzeichnis

INFORMATIONEN ZUM KONZERN	3
EINLEITUNG	3
1) Vorbemerkungen	3
2) Konsolidierung	3
3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	3
4) Ermessensentscheidungen und Schätzungen	5
WESENTLICHE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ	6
I. Vermögenswerte	6
II. Eigenkapital und Schulden	8
WESENTLICHE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG	10
ALLGEMEINE ANGABEN	13
I. Mitarbeiter	13
II. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	13
III. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	13

INFORMATIONEN ZUM KONZERN

EINLEITUNG

1) Vorbemerkungen

Die Franconofurt AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Geschäftstätigkeit des Konzerns liegt im Wesentlichen im Immobilienan- und -verkauf sowie in der Immobilienbewirtschaftung.

2) Konsolidierung

In den Konzernzwischenabschluss des Franconofurt Konzerns sind neben dem Mutterunternehmen alle Tochterunternehmen mittels Vollkonsolidierung einbezogen worden. Gegenüber dem 31.12.2006 hat sich, bis auf die vollständige Übernahme des 50 prozentigen Anteils des Alteigentümers an der Global Property GmbH (Kaufpreis im dritten Quartal in der Höhe von € 12.000) durch die Franconofurt AG sowie den Verkauf von 2.550.000 Aktien der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG im ersten Halbjahr 2007, an dem Konsolidierungskreis nichts geändert. Der Gesellschaftsanteil der Francono Rhein-Main AG ist von 61,64 % zum 31.12.2006 auf 54,50 % zum Bilanzstichtag 30.09.2007 gesunken.

3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der Franconofurt AG über die ersten 9 Monate des Jahres 2007 steht mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen Rechnungslegungsgrundsätzen, den International Financial Reporting Standards (IFRS) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) in der aktuell gültigen Fassung, wie sie in der EU gültig sind, in Einklang. Zudem folgt die Gesellschaft auf freiwilliger Basis den wesentlichen Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand Januar 2006.

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss zum 30. September 2007 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage in der Berichtsperiode darzustellen. Die in den ersten neuen Monaten des Jahres 2007 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Vorhersagen über die Entwicklung zukünftiger Ergebnisse zu.

Die Vergleichbarkeit der Quartalszahlen mit vorherigen Abschlüssen sind nicht durch saisonale oder sonstige Einflüsse beeinträchtigt. Die im zweiten Quartal 2007 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Vorhersagen über die Entwicklung zukünftiger Ergebnisse zu.

Es gelten, bis auf die nachstehend beschriebene Änderung, unverändert die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den letzten Konzernabschluss des Gesamtjahres 2006. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31.12.2006 in unserem Geschäftsbericht 2006 entnommen werden.

Im Rahmen der Umstellung der Rechnungslegungssysteme auf SAP zum Halbjahr 2007 wurde der Ausweis der Mieteinnahmen und Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten geändert. Seit dem 01.04.2007 werden die in den Mieterlösen zuvor enthaltenen Vorauszahlungen für an Mieter umlagefähige Betriebskosten mit Zahlungseingang als sonstige Verbindlichkeiten bilanziert. Entsprechend werden in gleicher Höhe diese umlagefähigen Kosten in der Bilanzposition Vorräte als noch abzurechnende Leistungen aktiviert (€ 1.920.453,35 Vorjahr € 0,00). Eine rückwirkende Anpassung des Ausweises von Vergleichsinformationen des ersten Quartals 2007 bzw. der Vorjahresangaben ist aufgrund der unterschiedlichen Erfassungssystematik bzw. der fehlenden Datenbasis im vorherigen Buchhaltungssystem nicht möglich.

Die Erstellung des Konzernzwischenabschlusses 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 Konzernzwischenabschluss wird in Euro aufgestellt.

Die Gesellschaft bilanziert in den Vermögensgegenständen als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Deren Bewertung erfolgt gemäß IAS 40.33 nach dem Modell der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert.

4) Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses zum Zwischenbericht muss der Vorstand Ermessensentscheidungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen. Wir verweisen auf unsere ausführliche Darstellung im Konzernabschluss zum 31.12.2006. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40.33 werden 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. Weiterhin wurden Schätzungen bei der Abgrenzung der weiterbelastbaren Nebenkosten und der daraus resultierenden Erträge vorgenommen.

WESENTLICHE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

I. Vermögenswerte

(1) Immaterielle Vermögenswerte

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich aus dem Erwerb von Software und aus der Bilanzierung eines Geschäfts- oder Firmenwertes (Goodwill) zusammen. Im Berichtszeitraum erhöhten sich die immateriellen Vermögenswerte im Wesentlichen durch die Aktivierung des SAP-Projektes und stellen sich wie folgt dar:

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Nettobuchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 31.12.2006	187.923,78	10.075,05	177.848,73
Zugänge	1.284.417,66	117.826,38	1.166.591,28
Stand 30.09.2007	1.472.341,44	127.901,43	1.344.440,01

(2) 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
Stand 31.12.2006	41.534.047,38	2.572.322,05	44.106.369,43
Zugänge	101.381.841,97	14.076.879,29	115.458.721,26
Abgänge	1.100.657,55	120.775,76	1.221.433,31
Stand 30.09.2007	141.815.231,80	16.528.425,58	158.343.657,38

Die Gesellschaft hat, wie im Konzernabschluss zum 31.12.2006 berichtet, den unabhängigen Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt, die im Jahr 2007 neu erworbenen Objekte, die unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert werden, zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. In Verbindung mit dem Zwischenabschluss zum 30.06.2007 und der angestrebten BAFIN Zulassung für einen Segmentwechsel in den Prime Standard wurden alle Immobilienobjekte neu bewertet. In der Gewinn- und Verlustrechnung des Zwischenabschlusses zum 30.09.2007 wird ein unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 13.526.918,07 aus-

gewiesen. Davon entfallen im Wesentlichen auf die Francono Rhein-Main AG €8.257.753,59, auf die FranconoWest AG €4.386.424,58 sowie auf die FranconoOst AG €68.322,11. In dem Ergebnis an unrealisierten Erträgen ist ein Betrag von €120.775,76 aus der kumulierten Wertveränderung aufgrund von Verkäufen enthalten. In dem unrealisierten Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von €13.526.918,07 sind ebenfalls Abschreibungen in Höhe von €912.536,04 enthalten, die im Wesentlichen aus zwei großen neu hin zugegangenen Objekten bei der Francono Rhein-Main AG resultieren, bei denen eine Flächenerweiterung bzw. Umnutzung vom Verkäufer bereits vorbereitet, jedoch noch nicht durchgeführt war. Die zusätzlichen Flächen/Ertragspotentiale waren daher beim Kaufpreis berücksichtigt worden. Bei der Fair-Value Bewertung mussten diese Flächen/Einnahmen unberücksichtigt bleiben, da das Genehmigungsverfahren bzw. die geplante Neuvermietung noch nicht abgeschlossen waren. Es ist jedoch nach aktuellem Stand davon auszugehen, dass nach Abschluss der Maßnahmen eine Neubewertung zu anderen Ergebnissen führen wird.

(3) Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von €7.364.267,12 (Vorjahr €2.855.391,48) betreffen überwiegend bereits erworbene Immobilien, die künftig unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ bilanziert werden, für die aber der Übergang von Nutzen und Lasten zum 30.09.2007 noch nicht erfolgte.

(4) Vorräte

Die Vorräte erhöhten sich um €6.799.433,51 auf €33.496.680,26 (Vorjahr €26.697.246,75) im Wesentlichen auf Grund des Zukaufs von Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (Aufteilergeschäft) bestimmt sind, sowie in der Berichtsperiode abgegrenzte umlagefähige Nebenkosten in Höhe von €1.920.453,35 (Vorjahr €0,00).

(5) Sonstige kurzfristige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen erhöhten sich um €1.461.036,06 auf €1.997.493,11 (Vorjahr €536.457,05) im Wesentlichen durch die Bilanzierung von

abgeschlossenen Zinsswaps, die positive Marktwerte in Höhe von €955.091,78 (Vorjahr €0,00) ausweisen.

II. Eigenkapital und Schulden

(6) Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf den Konzernabschluss zum 31.12.2006 sowie auf die Konzern - Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

1. Gezeichnetes Kapital

Die Muttergesellschaft hatte zum Bilanzstichtag ein Grundkapital von €8.800.000,00 (Vorjahr €6.600.000,00). Mit Eintragung vom 18.04.2007 in das Handelsregister wurde durch Beschluss des Vorstands vom 19.03.2007 und Beschluss des Aufsichtsrats vom 19.03.2007 das Grundkapital der Gesellschaft in der Berichtsperiode um €2.200.000,00 auf jetzt €8.800.000,00 erhöht. Das Grundkapital ist in 8.800.000 Stückaktien eingeteilt. Der Gesellschaft sind durch die am Kapitalmarkt gut aufgenommene Kapitalerhöhung Finanzmittel in einer Gesamthöhe von €24.000.000,00 Euro zugeflossen.

2. Sonstige Rücklagen

In der Berichtsperiode erhöhten sich die sonstigen Rücklagen insbesondere um den den Anteilseignern des Mutterunternehmens zustehenden Jahresüberschuss der Berichtsperiode auf €20.888.229,45 (Vorjahr €16.906.142,18). Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 04.05.2007 wurde die Ausschüttung einer Dividende von €0,60 je dividendenberechtigter Stückaktie im Gesamtvolumen von €3.960.000,00 beschlossen und in der Berichtsperiode an die Aktionäre ausgeschüttet.

(7) Langfristige verzinsliche Schulden

Die langfristig verzinslichen Schulden erhöhten sich auf €83.954.944,38 (Vorjahr €2.613.318,07) durch die Finanzierung von weiteren Immobilien sowie durch Einbeziehung und Umwandlung von bisher kurzfristig bilanzierten Einzeldarlehen in mehrere größere langfristig zu bilanzierende Kreditrahmenverträge in der Francono Rhein-Main AG. Alle Darlehensverbindlichkeiten wurden im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien aufgenommen und werden größtenteils über Grundschulden gegenüber den Kreditinstituten besichert. Die Darlehen sind variabel verzinslich und wurden mehrheitlich gegen Zinserhöhungen abgesichert.

(8) Kurzfristige verzinsliche Schulden

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden von €21.194.204,90 (Vorjahr €28.287.631,46) haben eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate und sind hauptsächlich für die Finanzierung von im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilienbeständen bestimmt. Sie reduzierten sich durch Abverkäufe von Immobilien und durch Umgliederung in langfristige verzinsliche Schulden.

WESENTLICHE 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.

(9) Ergebnis der Vermietung

Das Ergebnis der Vermietung steigerte sich um € 2.570.093,13 auf € 3.643.694,84 (Vergleichsperiode € 1.073.601,71) Die Mieteinnahmen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf € 6.168.089,60 (Vergleichsperiode € 1.709.683,86) im Wesentlichen durch die hohen Investitionen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilienbestände durch die Francono Rhein-Main AG, FranconoWest AG, Francono Residence, FranconoOst AG und die Franconofurt AG.

(10) Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen der Franconofurt-Gruppe belaufen sich auf € 4.995.834,47 (Vergleichsperiode € 1.331.955,15). Hierin sind die Kosten für den administrativen Bereich der Gruppe berücksichtigt und enthalten unter anderem Personalkosten inklusiver aller damit verbundenen Nebenkosten in Höhe von € 2.785.958,20, Pauschalwertberichtigung auf Forderungen in Höhe von € 201.500,44 sowie Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von € 206.706,37.

(11) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 7.784.448,60 (Vergleichsperiode € 2.369.190,61) resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf von Aktien der weiterhin vollkonsolidierten Francono Rhein-Main AG und aus den Tätigkeiten der GlobalConstruct AG und seinen Tochtergesellschaften, die in die sonstigen betrieblichen Erträge eingeflossen sind.

(12) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen auf € 5.082.814,53 (Vergleichsperiode € 2.973.792,99) und beinhalten unter anderem Aufwendungen aus den Tätigkeiten der GlobalConstruct AG und seinen Tochtergesellschaften (bezogene Leistungen in Höhe von € 3.071.139,87), Werbekosten, inklusive Kosten der Veröffentlichung, Abschluss- und Prüfungskosten der Franconofurt-Gruppe sowie Kosten im Zusammenhang mit Immobilienprojekten (Notargebühren, Grundbucheintragungen, Mietaufhebungen etc.).

(13) 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 € 14.785.890,93 erfolgswirksam erfasst. Gegenläufig wurden unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 1.258.972,86 erfolgswirksam erfasst. Hintergrund hierfür ist, dass die Bewertung des Immobilienbestandes aufgrund standardisierter gutachterlicher Berechnungen erfolgt. In diese Berechnungen dürfen jedoch Erwartungen über sich künftig ändernde Faktoren wie etwa Leerstandsquote aufgrund des Stichtagsprinzips nicht einfließen. Die Wertänderungen resultieren im Wesentlichen aus zwei großen neu hin zugegangenen Objekten, bei denen eine Flächen-erweiterung bzw. Umnutzung vom Verkäufer bereits vorbereitet jedoch noch nicht durchgeführt war. Die zusätzlichen Flächen/Ertragspotentiale waren daher beim Kaufpreis berücksichtigt worden. Bei der Fair-Value Bewertung mussten diese Flächen/Einnahmen unberücksichtigt bleiben, da das Genehmigungsverfahren bzw. die geplante Neuvermietung noch nicht abgeschlossen waren. Es ist jedoch nach aktuellem Stand davon auszugehen, dass nach Abschluss der Maßnahmen eine Neubewertung zu anderen Ergebnissen führen wird.

(14) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis in Höhe von € -2.084.183,64 (Vergleichsperiode € -518.715,10) setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen für Darlehen von € 2.770.748,03 (Vergleichsperiode € 671.065,11), Zinserträgen von € 214.103,52

(Vergleichsperiode € 152.350,01) sowie Erträgen aus der Bewertung der Derivate zum beizulegenden Zeitwert von € 472.460,87 (Vergleichsperiode € 0,00).

(15) Steuern

Mit Inkrafttreten der Unternehmenssteuerreform 2008 sind nach IAS 12.47 in Verbindung mit IAS 12.48 latente Steueransprüche und latente Steuerschulden anhand der Steuersätze zu bewerten, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert wird oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Daher wurde im Rahmen der Erstellung dieses Zwischenabschlusses ein Steuersatz von 32% (41%) zu Grunde gelegt und eine entsprechende Umbewertung der latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden vorgenommen. Die Umbewertung der in den Vorperioden entstandenen latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden führt zu einem positiven Effekt, der in das Periodenergebnis zum 30.09.2007 Ergebnis verbessernd eingeflossen ist.

(16) Ergebnis je Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie beträgt € 0,98 (Vergleichsperiode € 0,40). Zum 30.09.2007 betrug das Grundkapital € 8.800.000,00 (Vorjahr € 6.600.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 8.800.000 Stückaktien (Vorjahr 6.600.000). 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 01.01.2007 bis 30.09.2007 von 8.001.481 Aktien (Vergleichsperiode 5.845.926).

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

ALLGEMEINE ANGABEN

I. Mitarbeiter

Die Franconofurt Gruppe beschäftigte in der Berichtsperiode ohne Vorstände der Franconofurt AG durchschnittlich 95 Mitarbeiter.

II. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Bis zum Bilanzstichtag wurden darüber hinaus Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von €55,6 Millionen notariell beurkundet, für die bis zum Bilanzstichtag noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte. Bis zum Bilanzerstellungstag wurden nochmals Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von €20,6 Millionen notariell beurkundet.

III. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 27.11.2007 erfolgte der Beschluss der zuständigen Behörde BAFIN (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) über die Zulassung der 8.800.000 Stückaktien der Gesellschaft zum Börsenhandel im Regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse mit gleichzeitiger Zulassung zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungspflichten (Prime Standard). Die Notierungsaufnahme hat am 28. November, stattgefunden.

Ein öffentliches Angebot im Rahmen des Segmentwechsels erfolgte nicht.

Frankfurt am Main, den 29. November 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
www.franconofurt.de