

ZWISCHENABSCHLUSS

III. QUARTAL 2006

30. SEPTEMBER 2006

FRANCONOFURT AG

**EHEMALS
FRIMAG FRANKFURTER IMMOBILIEN AG**

FRANKFURT AM MAIN

INHALTSVERZEICHNIS

FRANCONOFURT AG, FRANKFURT AM MAIN
EHEMALIS FRIMAG FRANKFURTER IMMOBILIEN AG

KONZERN - ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2006

	ANLAGEN
KONZERN – BILANZ	1
KONZERN - GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2
KONZERN – EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG	3
KONZERN – KAPITALFLUSSRECHNUNG	4
KONZERN – ANHANG	5

Konzern - Bilanz zum 30.09.2006**Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

VERMÖGENSWERTE

(in Euro)

Anhang	30.09.2006	31.12.2005
	<i>Ungeprüft</i>	

LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte	(1)	64.061,82	37.165,00
Sachanlagen	(2)	262.162,48	48.788,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3)	28.970.316,66	0,00
Geleistete Anzahlungen	(4)	718.029,74	0,00
Sonstige langfristige Forderungen	(5)	240.660,35	278.570,96
Latente Steueransprüche	(6)	345.105,82	61.536,38
<u>Langfristige Vermögenswerte</u>		<u>30.600.336,87</u>	<u>426.060,34</u>

KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Vorräte	(7)	27.262.790,38	17.772.821,61
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	5.196.689,86	2.257.479,87
Steuerforderungen	(9)	199.637,91	20.248,30
Sonstige kurzfristige Forderungen	(10)	117.273,30	53.319,72
Zahlungsmittel	(11)	25.820.270,11	1.711.636,03
<u>Kurzfristige Vermögenswerte</u>		<u>58.596.661,56</u>	<u>21.815.505,53</u>
<u>Summe Vermögenswerte</u>		<u>89.196.998,43</u>	<u>22.241.565,87</u>

Konzern - Bilanz zum 30.09.2006**Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

(in Euro)

Anhang**30.09.2006****31.12.2005***Ungeprüft***EIGENKAPITAL**

(12)

Gezeichnetes Kapital

6.600.000,00

4.000.000,00

Kapitalrücklage

27.485.076,33

5.106.639,51

Cashflow Hedge Rücklage

- 249.028,55

0,00

Sonstige Rücklagen

13.047.015,20

1.269.084,92

Den Anteilseignern des Mutterunter-**nehmens zuzurechnendes Eigenkapital**

46.883.049,65

10.375.724,43

Minderheitsanteile

11.809.070,06

108.765,81

Summe Eigenkapital

58.692.133,04

10.484.490,24

LANGFRISTIGE SCHULDEN

Langfristige verzinsliche Schulden

(13)

8.844.770,64

6.196.205,11

Langfristige Schulden

8.844.770,64

6.196.205,11

KURZFRISTIGE SCHULDEN

Abgegrenzte Schulden

(14)

623.545,30

64.040,00

Steuerschulden

(15)

463.813,92

324.120,55

Kurzfristige verzinsliche Schulden

(16)

19.423.312,62

4.898.662,13

Zinsswap

(17)

655.740,63

0,00

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

(18)

255.297,15

156.191,96

Sonstige kurzfristige Schulden

(19)

238.385,13

117.855,88

Kurzfristige Schulden

21.660.094,75

5.560.870,52

Summe Eigenkapital und Schulden**89.196.998,43****22.241.565,87**

Konzern - Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2006 bis zum 30.09.2006

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

(in Euro)	Anhang	30.09.2006	30.09.2005
		<u>Ungeprüft</u>	
Mieteinnahmen	(20)	1.709.683,86	568.603,08
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	(21)	- 636.082,15	- 224.937,65
Ergebnis aus der Vermietung		1.073.601,71	343.665,43
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	(22)	9.068.000,00	3.874.500,00
Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien	(23)	- 6.215.095,50	- 2.335.080,75
Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien		2.852.904,50	1.539.419,25
Verwaltungsaufwendungen	(24)	- 1.331.955,15	- 460.631,21
Vertriebskosten	(25)	- 333.471,44	- 200.451,82
Sonstige betriebliche Erträge	(26)	2.369.190,61	499.198,42
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(27)	- 1.268.450,86	- 624.899,57
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		1.100.739,75	- 125.701,15
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		1.760.772,79	0,00
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		- 974.404,56	0,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(28)	786.368,23	0,00
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		58.000,00	0,00
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 29.383,34	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		28.616,66	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	(29)	4.176.804,26	1.096.300,50
Finanzierungsaufwendungen		- 671.065,11	- 217.151,10
Finanzerträge		152.350,01	13.103,05
Finanzergebnis	(30)	- 518.715,10	- 204.048,05
Ergebnis vor Steuern		3.658.089,16	892.252,45
Steueraufwendungen	(31)	- 999.794,78	- 372.585,31
Jahresüberschuss		2.658.294,38	519.667,14
davon entfallen auf:			
Anteilseigner des Mutterunternehmens		2.312.709,88	485.258,87
Minderheitsgesellschafter		345.584,50	34.408,27
		2.658.294,38	519.667,14
Ergebnis je Aktie (EPS), unverwässert	(32)	0,40	0,12
Ergebnis je Aktie (EPS), verwässert	(32)	0,40	0,12

Konzern - Eigenkapitalveränderungsrechnung

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

Ungeprüft	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Sonstige Rücklagen	Den Anteils-eignern des Mutterunter- nehmens zuzurechnendes Eigenkapital	Minderheits- anteile am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Stand 01.01.2005	1.000.000,00	13.836,50	0,00	2.413.067,85	3.426.904,35	11.252,46	3.438.156,81
Jahresüberschuss 01.01.2005-31.03.2005				30.678,45	30.678,45	1.085,46	31.763,91
Übrige Veränderungen		- 445,04			- 445,04		- 445,04
Stand 31.03.2005	1.000.000,00	13.391,46	0,00	2.443.746,30	3.457.137,76	12.337,92	3.469.475,68
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		-397.190,94			-397.190,94		-397.190,94
Jahresüberschuss 01.04.2005-30.06.2005				182.930,95	182.930,95	1.852,17	184.783,12
Übrige Veränderungen		-759,39			-759,39		-759,39
Stand 30.06.2005	4.000.000,00	5.115.441,13	0,00	626.677,25	9.742.118,38	14.190,09	9.756.308,47
Zugang Minderheitsanteile					0,00	12.500,00	12.500,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-8.625,12			-8.625,12		-8.625,12
Jahresüberschuss 01.07.2005-30.09.2005				271.649,47	271.649,47	31.470,64	303.120,11
Stand 30.09.2005	4.000.000,00	5.106.816,01	0,00	898.326,72	10.005.142,73	58.160,73	10.063.303,46
Zugang Minderheitsanteile					0,00	25.000,00	25.000,00
Übrige Veränderungen		-176,50			-176,50		-176,50
Jahresüberschuss 01.10.2005-31.12.2005				370.758,20	370.758,20	25.605,08	396.363,28
Stand 31.12.2005	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

Konzern - Eigenkapitalveränderungsrechnung**Franconofurt AG, Frankfurt am Main**

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

Ungeprüft	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	Minderheitsanteile am Eigenkapital	Summe Eigenkapital
Stand 31.12.2005	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
Dividendenzahlung von Tochtergesellschaften					0,00	-55.000,00	-55.000,00
Jahresüberschuss 01.01.2006-31.03.2006				301.454,89	301.454,89	23.579,02	325.033,91
Übrige Veränderungen		-258,17			-258,17		-258,17
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
Barkapitalerhöhung	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					0,00	12.500,00	12.500,00
Jahresüberschuss 01.04.2006-30.06.2006				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 01.07.2006-30.09.2006				1.455.164,16	1.455.164,16	224.897,72	1.680.061,88
Stand 30.09.2006	6.600.000,00	27.485.076,33	-249.028,55	13.047.015,20	46.883.062,98	11.809.070,06	58.692.133,04

Konzern-Kapitalflussrechnung

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

Ehemals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

		(in Euro)	
<u>Operative Geschäftstätigkeit</u>	Anhang	Berichtsperiode 01.01.-30.09.2006	Vergleichsperiode 01.01.-30.09.2005
		<i>Ungeprüft</i>	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	(29)	4.176.804,26	1.096.300,50
Ergebnis aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	(26)	- 1.362.000,00	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 28.616,66	0,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(28)	- 786.368,23	0,00
Abschreibungen		48.307,49	22.215,18
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	- 2.939.209,99	- 420.507,14
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(18)	99.105,19	- 13.583,84
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	(14)	559.505,30	- 46.410,00
Veränderungen sonstiger lang- und kurzfristiger Forderungen	(5) (10)	- 26.042,97	- 154.007,02
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Verbindlichkeiten	(19)	120.529,25	- 402.819,24
Veränderungen der Vorräte	(7)	- 9.489.968,77	- 3.042.468,69
<i>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Finanzierungskosten und Steuern</i>		- 9.627.955,13	- 2.961.280,25
Zinszahlungen	(30)	- 596.065,11	- 217.151,10
Einzahlungen aus Zinserträgen	(30)	152.350,01	13.103,05
Steuerzahlungen		- 636.770,21	- 675.136,41
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		- 10.708.440,44	- 3.840.464,71
<u>Investitionstätigkeit</u>			
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		58.000,00	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	(3)	- 28.931.361,51	0,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von Anteilen an vollkonsolidierten Tochterunternehmen	(26)	2.011.900,00	12.500,00
Auszahlungen aus dem Erwerb immaterieller Vermögenswerte und Sachanlagen	(1) (2)	- 288.578,79	- 14.158,66
Cashflow aus Investitionstätigkeit		- 27.150.040,30	- 1.658,66
<u>Finanzierungstätigkeit</u>			
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen und Kapitalerhöhungen bei vollkonsolidierten Tochtergesellschaften	(12)	45.596.898,80	5.812.407,94
Gewinnausschüttungen		- 803.000,00	0,00
Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden	(13) (16)	17.173.216,02	- 1.614.785,79
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		61.967.114,82	4.197.622,15
Zahlungsmittel zum Beginn der Periode	(11)	1.711.636,03	248.313,26
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds		24.108.634,08	355.498,78
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	(11)	25.820.270,11	603.812,04

**UNGEPRÜFTER IFRS
KONZERN – ANHANG
FÜR DEN ZWISCHENABSCHLUSS**

ZUM 30. SEPTEMBER 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.....	5
3) Konsolidierung.....	6
4) Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	10
5) Ermessensentscheidungen und Schätzungen.....	15
6) Anpassung der Vorjahresvergleichszahlen.....	16
7) Segmentberichterstattung.....	16
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ.....	19
I. Langfristige Vermögenswerte.....	19
II. Kurzfristige Vermögenswerte.....	22
III. Eigenkapital und Schulden.....	24
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	28
(20) Mieteinnahmen.....	29
(21) Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten.....	29
(22) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien.....	29
(23) Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien.....	29
(24) Verwaltungsaufwendungen.....	29
(25) Vertriebskosten.....	29
(26) Sonstige betriebliche Erträge.....	30
(27) Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	30
(28) Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert.....	30
(29) Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern.....	31
(30) Finanzergebnis.....	31
(31) Steueraufwand.....	31
(32) Ergebnis je Aktie (EPS).....	32
ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG.....	33
Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements.....	33
ALLGEMEINE ANGABEN.....	35
I. Gründung.....	35
II. Mitarbeiter.....	35
III. Vorstand.....	35
IV. Aufsichtsrat.....	35
V. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstandes.....	36
VI. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften.....	37
VII. Steuerliche Veranlagung.....	38
VIII. Haftungsverhältnisse.....	38
IX. Ereignisse nach dem Stichtag des Konzernzwischenabschlusses.....	38

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 Entry Standard der Deutsche Börse AG in Frankfurt 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 Anteilscheinen 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 oder über eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbserbern, 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) war im Vorjahr vorwiegend im Immobilienhandel tätig. Sie erwarb Immobilien zur kurzfristigen Weiterveräußerung und wies 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 Gruppe erstellt auf freiwilliger Basis unter Anwendung von IAS 34.9 in Verbindung mit IAS 1 einen vollständigen IFRS Zwischenabschluss zum 30.09.2006. Ergänzend zu den Regeln der IFRS (**International Financial Reporting Standards**) hat die Gesellschaft auf freiwilliger Basis die Empfehlungen der EPRA (**European Public Real Estate Association**), Stand Januar 2006, in diesem Abschluss umgesetzt.

Zum 31. Dezember 2005 hat die Franconofurt AG erstmalig durch Anwendung der IFRS den Konzernabschluss erstellt. Somit erfolgte die Umstellung von HGB auf IFRS zum 1. Januar 2004. Aufgrund des geringen Geschäftsvolumens und der geringen Komplexität der Geschäftstätigkeit ergaben sich hierbei keine Bewertungsunterschiede. Auf eine Erstellung einer Überleitungsrechnung von HGB auf IFRS wurde mangels ergebniswirksamer Abweichungen verzichtet.

2) Grundlagen

Die Konzernrechnungslegung (Konzernabschluss) der FRANCONOFURT AG und der einbezogenen Tochterunternehmen steht mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC), wie sie in der EU anzuwenden sind, in Einklang, d. h. dass alle gültigen Standards angewendet wurden und der Abschluss mit den IFRS übereinstimmt. Eine frühzeitige Anwendung von Standards, die zum Abschlussstichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, erfolgt nicht.

Dem Konzernabschluss liegen die nach den Vorschriften der IFRS aufgestellte und nicht geprüfte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung der FRANCONOFURT AG sowie die nicht geprüften Zwischenabschlüsse der einbezogenen Tochtergesellschaften zugrunde.

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.

Der Konzern hat im Berichtszeitraum erstmals Verträge über derivative Finanzinstrumente abgeschlossen. Für diese wurde im vorliegenden Zwischenabschluss 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 Ertrags- oder Finanzlage der Gesellschaft.

Aus der Anwendung der bis zum 31. Dezember 2005 das Endorsement der EU bereits durchlaufenen neu veröffentlichten und von der Gesellschaft noch nicht freiwillig vorab angewandten oder voraussichtlich nicht zutreffenden IFRS 6, IFRS 7, IFRIC 4 und IFRIC 5 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 Kapitalkonsolidierung erfolgte zum Erwerbszeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Im Rahmen der Erwerbsmethode werden die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile mit dem anteiligen Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens auf den Konzern übergeht. Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird hinsichtlich seiner Werthaltigkeit, mindestens einmal im Jahr überprüft und bei vorliegender Wertminderung außerplanmäßig auf den niedrigeren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

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

b) Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis der FRANCONOFURT Gruppe umfasst folgende Gesellschaften:

Franconofurt AG, Frankfurt am Main

vormals: FRIMAG Frankfurter Immobilien AG

Francono Rhein-Main AG, Frankfurt am Main

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,

Grundkapital	€ 28.000.000
Beteiligung	72,68 %

FranconoResidence AG, Frankfurt am Main

vormals: Rhein Main Residence GmbH, Frankfurt am Main,
vormals: FRIMAG Zweite Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH

Grundkapital	€ 3.000.000
Beteiligung	100 %

FranconoWest AG, Düsseldorf

vormals: FranconoInvest AG, Frankfurt am Main
vormals: FRIMAG Erste Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am
Main,

Grundkapital	€ 100.000
Beteiligung	100 %

MainLiving GmbH, Frankfurt am Main

vormals: FRIMAG Mainliving GmbH, Frankfurt am Main,
vormals: FRIMAG Dritte Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt Main,

Stammkapital	€ 25.000
Beteiligung	€ 12.500
entsprechend	50 %

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 Main,

Grundkapital	€ 50.000
Beteiligung	€ 25.000
entsprechend	50 %

MainProperty GmbH, Frankfurt am Main

vormals: Connos GmbH, Frankfurt am Main,
vormals: FRIMAG Property Management GmbH, Frankfurt am Main,

Stammkapital	€ 90.000
Beteiligung	€ 45.000
entsprechend	50 %

MainAcquisiton GmbH, Frankfurt am Main

Stammkapital	€ 25.000
Beteiligung	€ 12.500
entsprechend	50 %

Die Gesellschaften wurden im Konzernabschluss voll konsolidiert und das anteilige Ergebnis der Fremdgesellschafter entsprechend unter Minderheitsanteile in der Konzernbilanz ausgewiesen. Sofern die Franconofurt AG nicht die Mehrheit der Stimmrechte an den Tochtergesellschaften hält, hat sie über andere Gestaltungen die Möglichkeit, Beherrschung über das jeweilige Unternehmen auszuüben.

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 FranconoRheinMain 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 EUR 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 FranconoRheinMain AG am Entry Standard der Deutsche Börse AG in Frankfurt. Die Franconofurt AG hat darüber hinaus in der Folge 649.000 Aktien der Francono Rhein-Main AG veräußert.

Der Vorstand der Francono Rhein-Main AG hat 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 am 8. November 2006 beantragt. Der Zulassungsbeschluss erfolgte am 16. November 2006. Die Notierungsaufnahme der Aktien der Francono Rhein-Main AG an der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 17. November 2006.

4) Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

a) Ertrags- und Aufwandsrealisierung

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 von der Gesellschaft im Rahmen ihrer 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) Sachanlagen

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten – mit Ausnahmen der laufenden Instandhaltung – abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die Abschreibung erfolgt linear über eine Nutzungsdauer von 3 bis 8 Jahren.

c) 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.

Das erstellte Gutachten bewertet die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Francono Rhein-Main AG mit einem Bruttokapitalwert von 30.526.000 Euro abzüglich 5% Erwerbsnebenkosten. Somit ergibt sich ein Nettokapitalwert von 28.970.316,66 Euro. Demzufolge beträgt das Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert 786.368,23 Euro.

d) 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 in der Periode berechnet, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt 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.

e) 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 realisierbarem Nettoveräußerungspreis. Der Nettoveräußerungswert stellt dabei den voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich der bis zum Verkauf noch anfallenden Kosten dar.

f) 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.

g) Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel umfassen Bankguthaben. Sie werden mit Ihrem Zeitwert erfasst.

h) Kapitalkosten

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

i) 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.

j) 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.

k) 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 umfas-

sen 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 designiert 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. Wesentliche Ermessensspielräume ergaben sich in der Bilanzposition „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

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.

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. Der von der Gesellschaft beauftragte unabhängige Gutachter bewertet den Immobilienbestand der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG mit einem Bruttokapitalwert von € 30.526.000 abzüglich 5% Erwerbsnebenkosten. Dies ergibt einen Nettokapitalwert von € 28.970.316,66.

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 30.09.2006 eine Segmentberichterstattung. Unter Anwendung des IAS 14 unterscheidet die Franconofurt Gruppe fünf Segmente:

- a) **Aufteilergeschäft:** dieses umfasst den Verkauf zur Veräußerung gehaltener Immobilien vornehmlich durch die eigene Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG und der Tochtergesellschaft FranconoResidence AG
- b) **Immobilienbestandshaltung:** dieses umfasst die Vermietung als Finanzinvestition gehaltener Immobilien vornehmlich durch die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG
- c) **Immobilienprojektierung:** dieses umfasst die gesamte Palette der Projektentwicklung von Neubau, Renovierung und Erweiterung vornehmlich durch die Tochtergesellschaft MainConstruct AG und
- d) **Services:** dieses umfasst den Hausverwaltungsservice der Tochtergesellschaft MainProperty GmbH, den Immobilienverkauf durch die Tochtergesellschaft MainLiving GmbH und die Immobilienacquisition durch die Tochtergesellschaft MainAcquisition GmbH.
- 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 erst in 2006 mit der Geschäftstätigkeit „Immobilienbestandshaltung“ begonnen wurde und die Segmente „Immobilienprojektierung“, „Services“ bis 31.12.2005 unwesentlich waren. Im Beteiligungsgeschäft wurden erstmals mit dem Börsengang der Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG im 3. Quartal 2006 Transaktionen vorgenommen.

Die Dienstleistungen der Franconofurt Gruppe werden im Raum Rhein-Main erbracht, daher existieren keine geographischen / regionalen Segmentierungen zum Bilanzstichtag.

Segmentberichterstattung zum 30.09.2006 (01.01.2006 bis 30.09.2006)

	Aufteiler- geschäft Euro	Immobilien- bestands- haltung Euro	Immobilien- projekt- ierung Euro	Services Euro	Beteiligungs- geschäft EURO	Summe Euro	Konsoli- dierung Euro	Gesamt Euro
Mieteinnahmen	969.839	620.955	0	118.888		1.709.683	0	1.709.683
Erlöse aus dem Verkauf zur Veräußerung gehaltener Immobilien	9.068.000	0	0	0		9.068.000	0	9.068.000
Sonstige betriebliche Erträge	47.015	61.807	604.710	292.758	1.362.900	2.369.190	0	2.369.190
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	41.851	0	1.217.687	362.559		1.622.097	- 1.622.097	0
Gesamterträge vor Neubewertung	10.126.706	682.762	1.822.397	774.205	1.362.900	14.768.970	- 1.622.097	13.146.873
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		1.760.773				1.760.773	0	1.760.773
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		- 974.405				- 974.405	0	- 974.405
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanz- investition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		786.368				786.368	0	786.368
Gesamterträge nach Neubewertung	10.126.706	1.469.130	1.822.397	774.205	1.362.900	15.555.338	- 1.622.097	13.933.241
Segmentergebnis	1.923.804	1.112.961	308.675	277.770	580.220	4.203.431	- 26.627	4.176.804
Finanzergebnis								- 518.715
Ergebnis vor Steuern								3.658.089
Steuern								- 999.795
Jahresüberschuss								2.658.295

	Aufteiler- geschäft	Immobilien- bewirt- schaftung	Immobilien- projekt- ierung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsoli- dierung	Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro

Vermögenswerte und Schulden

Segmentvermögen	37.490.094	51.942.741	552.955	373.067	0	90.358.858	- 1.706.603	88.652.255
nicht zuordenbare Vermögenswerte								544.744
Bilanzsumme								89.196.998

Segmentsschulden	21.544.095	9.805.682	214.617	43.220	0	31.607.613	- 1.566.561	30.041.051
nicht zuordenbare Vermögenswerte								463.814
Eigenkapital								58.692.133
Bilanzsumme								89.196.998

	Aufteiler- geschäft	Immobilien- bewirt- schaftung	Immobilien- projekt- ierung	Services	Beteiligungs- geschäft	Summe	Konsoli- dierung	Gesamt
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro

Sonstige Segmentinformationen

Investitionen ins Anlagevermögen

- immaterielle Vermögenswerte	0	19.070	9.919	0	0	28.989	0	28.989
- Sachanlagen	168.861	9.392	20.733	60.603	0	259.590	0	259.590
- Immobilien	0	28.183.948	0	0	0	28.183.948	0	28.183.948
- Immobilien (Anzahlungen)	0	718.030	0	0	0	718.030	0	718.030
	168.861	28.930.441	30.652	60.603	0	29.190.557	0	29.190.557

Abschreibungen

- immaterielle Vermögenswerte	0	497	1.101	494	0	2.092	0	2.092
- Sachanlagen	21.357	553	8.333	15.972	0	46.215	0	46.215
	21.357	1.050	9.435	16.465	0	48.307	0	48.307

Sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Segmentaufwendungen / Erträge

Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

1.760.773

Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert

974.405

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Berichtswährung für alle nachstehend aufgeführten Beträge ist der Euro.

I. 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 in Höhe von € 34.400,00 (Vorjahr € 34.400,00) resultiert aus dem Erwerb der Anteile an 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 € 64.061,82 (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>Restbuchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2005	41.836,62	5.751,62	36.085,00
Zugänge	0,00	183,49	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 31.03.2005	41.836,62	5.935,11	35.901,51
Zugänge	0,00	183,50	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 30.06.2005	41.836,62	6.118,61	35.718,01
Zugänge	1.000,00	225,50	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 30.09.2005	42.836,62	6.344,11	36.492,51
Zugänge	937,50	265,01	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 31.12.2005	43.774,12	6.609,12	37.165,00
Zugänge	1.015,00	319,33	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 31.03.2006	44.789,12	6.928,45	37.860,67
Zugänge	8.600,00	620,88	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 30.06.2006	53.389,12	7.549,33	45.839,79
Zugänge	19.373,93	1.151,90	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 30.09.2006	72.763,05	8.701,23	64.061,82

(2) Sachanlagevermögen

In der Position Sachanlagevermögen in Höhe von €262.162,48 (Bilanzstichtag 31.12.2005 €48.788,00) wurden Geschäftsausstattungen bilanziert. Die Entwicklung des Sachanlagevermögens im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Restbuchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2005	178.194,35	121.706,35	56.488,00
Zugänge	3.303,86	7.059,53	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 31.03.2005	181.498,21	128.765,88	52.732,33
Zugänge	3.575,81	8.237,90	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 30.06.2005	185.074,02	137.003,78	48.070,24
Zugänge	6.278,99	6.325,26	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 30.09.2005	191.353,01	143.329,04	48.023,97
Zugänge	8.594,06	7.830,03	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 31.12.2005	199.947,07	151.159,07	48.788,00
Zugänge	23.238,33	6.992,99	
Abgänge	2.824,75	2.824,75	
Stand 31.03.2006	220.360,65	155.327,31	65.033,34
Zugänge	194.178,81	13.118,90	
Abgänge	2.898,79	2.898,79	
Stand 30.06.2006	411.640,67	165.547,42	246.093,25
Zugänge	42.172,72	26.103,49	
Abgänge	12.968,40	12.968,40	
Stand 30.09.2006	440.844,99	178.682,51	262.162,48

(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>Restbuchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2006	0,00	0,00	0,00
Zugänge	12.863.740,00	504.660,00	
Abgänge	0,00	0,00	
Stand 30.06.2006	12.863.740,00	504.660,00	13.368.400,00
Zugänge	15.349.591,77	281.708,23	
Abgänge	29.383,34	0,00	
Stand 30.09.2006	28.183.948,43	786.368,23	28.970.316,66

Nachfolgende Objekte wurden im Berichtszeitraum angeschafft:

Objektbezeichnung	Kaufdatum	Übergabe	Baujahr	m ²	WE
Frankfurter Str. 6, Kelsterbach	17.03.2006	Mai. 06	1961	720	8
Alte Gasse 37, Frankfurt	08.03.2006	Mai. 06	1908	516	11
Frankfurter Str. 133, Dreieich	21.03.2006	Mai. 06	1992	1.213	25
Starkenburgring 71, Offenbach	17.03.2006	Mai. 06	1972	2.722	36
Glauburgstr. 73, Frankfurt	06.04.2006	Jun. 06	1889	607	10
Bieberer Str. 87,89, Offenbach	06.06.2006	Jun. 06	1920	1.234	18
Bieberer Str. 86, Offenbach	01.06.2006	Jun. 06	1908	980	17
Kaiserstr. 42, Offenbach	26.05.2006	Jun. 06	1965	2.982	38
Kaiser-Wilhelm-Ring 2, Mainz	22.05.2006	Jun. 06	1973	1.144	38
Marienstr. 20, Offenbach	01.06.2006	Jul. 06	1900	903	11
Adolfsallee 17, Wiesbaden	23.06.2006	Aug. 06	1900	983	22
Groß-Hasenbach-Str. 26+28, Offenbach	11.07.2006	Aug. 06	1914	891	19
Buchrainweg 6, Offenbach	26.06.2006	Aug. 06	1902	592	10
Karlsbader Str. 26,28, Rüsselsheim	14.07.2006	Aug. 06	1974	1.319	22
Wallaustr.80, Mainz	20.04.2006	Aug. 06	1985	1.189	37
Mühlheimer Str. 6, Frankfurt	19.05.2006	Sep. 06	1972	977	16
Ludwigstr. 68, Offenbach	25.07.2006	Sep. 06	1955	1.160	18
Querstr. 8, Offenbach	07.07.2006	Sep. 06	1904-12	1.649	30
Paul-Hessemer-Str.44, Rüsselsheim	07.07.2006	Sep. 06	1979	581	17
Hügelstr. 26, Darmstadt	16.08.2006	Sep. 06	1958	734	11
Freiligrathstr. 1+3, Pfungstadt	16.08.2006	Sep. 06	ca. 1930	677	15
Alt Griesheim 47+47a, Frankfurt	23.08.2006	Sep. 06	1995	640	12
Wasgaustraße 8, Frankfurt	22.08.2006	Sep. 06	1910	687	11

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum Mieterlöse in Höhe von € 620.955,27 erzielt. Dem stehen Aufwendungen in Höhe von € 149.655,55 gegenüber.

(4) Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 718.029,74 (Vorjahr € 0,00) betreffen bereits erworbene Immobilien, die künftig unter „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen werden, für die aber der Übergang von Nutzen und Lasten zum 30.09.2006 noch nicht erfolgte.

(5) Sonstige langfristige Forderungen

Die sonstigen langfristigen Forderungen in Höhe von €240.660,35 (Vorjahr €278.570,96) resultieren aus Darlehensgewährung an fremde Dritte.

(6) Latente Steueransprüche

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

	Konzernbilanz	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
	30.09.2006	01.01.-30.09.2006
	EUR	EUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 330.676	- 330.676
Verlustvorträge	315.842	315.842
Zinsswaps	268.854	30.750
Zwischengewinneliminierung	81.726	32.508
Kosten Börsengang	0	- 448.187
Sonstige Effekte	9.360	0
	345.106	- 399.763

II. Kurzfristige Vermögenswerte

(7) Vorräte

In der Position Vorräte in Höhe von €27.262.790,38 (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 keine geleistete Anzahlungen auf Immobilien, bei denen Nutzen und Lasten am Stichtag noch nicht übergegangen waren (Vorjahr: €818.822,00).

(8) 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 € 5.196.689,86 (Vorjahr € 2.257.479,87).

(9) Steuerforderungen

Die Steuerforderungen resultieren aus noch nicht veranlagten Steuererklärungen und Steuervorauszahlungen der ersten drei Quartale 2006 in Höhe von € 199.637,91 (Vorjahr € 20.248,30).

(10) Sonstige kurzfristige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von € 117.273,30 (Vorjahr € 53.319,72) betreffen überwiegend gezahlte Kautionen.

(11) Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel betreffen frei verfügbare Bankguthaben in Höhe von € 25.820.270,11 (Vorjahr € 1.711.636,03).

III. Eigenkapital und Schulden

(12) Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

1. Gezeichnetes Kapital

Die Muttergesellschaft hatte zum Bilanzstichtag 30.09.2006 ein Grundkapital von € 6.600.000,00 (Vorjahr € 4.000.000,00). Zum 31.03.2006 hatte die Gesellschaft ein Grundkapital von € 4.400.000. Mit Beschluss der Hauptversammlung und Zustimmung des Aufsichtsrates vom 7.4.2006 wurde das Grundkapital von € 4.400.000 um € 2.200.000 auf € 6.600.000 erhöht. 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, unter Abzug der mit der Ausgabe verbundenen Kosten in die Kapitalrücklage eingestellt.

3. Cash Flow Hedge Rücklage

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

4. 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 € 13.047.015,20 (Vorjahr € 1.269.084,92).

5. Minderheitsanteile am Eigenkapital

Der den Minderheiten zustehenden Anteil am Eigenkapital stellt sich wie folgt dar. Auf eine Zurechnung der den Minderheiten zustehenden Aufwand / Ertrag aus der Zwischengewinneliminierung wurde verzichtet.

Gesellschaften	Minderheiten Gesellschafts- anteil	Stammkapital / Grundkapital	Minderheits- anteil am Stammkapital / Grundkapital	Verlust- / Gewinnvor- träge	Jahresüber- schuss bis 30.09.2006	Kapital Rücklage	Cashflow Hedge Rücklage	Minderheits- anteile
(in Euro)								
MainLiving GmbH	50,00%	25.000	12.500	0,00	26.317,59	0,00	0,00	38.817,59
MainProperty GmbH	50,00%	90.000	45.000	-28.734,19	3.607,75	0,00	0,00	19.873,56
MainConstruct AG	50,00%	50.000	25.000	0,00	92.113,47	0,00	0,00	117.113,47
MainAcquisition	50,00%	25.000	12.500	0,00	53.615,50	0,00	0,00	66.115,50
FranconoRheinMain AG	27,32%	28.000.000	7.649.000	0,00	169.930,19	3.841.828,17	-93.608,42	11.567.149,94
		<u>28.190.000</u>	<u>7.744.000</u>	<u>-28.734,19</u>	<u>345.584,50</u>	<u>3.841.828,17</u>	<u>-93.608,42</u>	<u>11.809.070,06</u>

(13) Langfristige verzinsliche Schulden

Die langfristig verzinslichen Schulden erhöhten sich auf € 8.844.770,64 (Vorjahr € 6.196.205,11). Sie beinhalten Darlehensverbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien aufgenommen wurden.

Darlehen in Höhe von € 5,7 Millionen basieren auf fest vereinbarten Zinssätzen, die zwischen 3,5% und 4,8% p.a. liegen. Die variabel vereinbarten Zinssätze bewegen sich zwischen 4,4% und 4,8% p.a. Die Restlaufzeit der Darlehen endet im 4. Quartal 2007 (€ 4,0 Millionen), im 1. Quartal 2008 (€ 0,6 Millionen) und im 4. Quartal 2010 (€ 4,3 Millionen). Zur Besicherung der Darlehen wurden überwiegend Grundschulden bestellt.

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

(14) Abgegrenzte Schulden

Die abgegrenzten Schulden in Höhe von € 623.545,30 (Vorjahr € 64.040,00) betreffen vorwiegend Kosten für vertraglich zugesagte Baumaßnahmen an bereits verkauften Wohnungen sowie Prüfungskosten für die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG.

(15) Steuerschulden

Die Steuerschulden veränderten sich auf € 463.813,92 (Vorjahr € 324.120,55) und enthalten die erwarteten tatsächlichen Steuerzahlungen aus dem zu versteuernden Einkommen der aktuellen Berichtsperiode sowie aus den noch nicht veranlagten Steuererklärungen für das Vorjahr.

(16) Kurzfristige verzinsliche Schulden

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden von € 19.423.312,62 (Vorjahr € 4.898.662,13) haben eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate. Sie enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Darlehensaufnahme für die Finanzierung der Immobilienkäufe.

Die überwiegend variabel vereinbarten Zinssätze bewegen sich zwischen 3,5% und 6,45% p.a. Zur Besicherung der Darlehen wurden überwiegend Grundschulden bestellt.

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

In der Berichtsperiode besteht für die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG eine kurzfristige Rahmenkreditlinie über € 9.943.000 bei der HypoVereinsbank zur Verfügung. Als Sicherheiten dienen die Immobilienobjekte, die im Berichtszeitraum zugegangen sind. Diese Rahmenkreditlinie läuft gegenwärtig bis zum 30.11.2006.

Diese Rahmenkreditlinie wurde zum Berichtszeitraum mit € 8.876.424,68 (kurzfristig verzinsliche Schulden) in Anspruch genommen. Für die bilanzierten Darlehen wurde ein variabler Zinssatz in Höhe des 3-Monats-EURO-EURIBOR zzgl. einer Marge von 0,95 %-Punkten vereinbart. Zu Angaben zur Absicherung des Zinsände-

rungsrisikos verweisen wir auf die Angaben im Abschnitt „Zielsetzungen und Methoden des Finanzrisikomanagements“.

(17) Zinsswaps

Zum Bilanzstichtag waren bei der Francono Rhein-Main AG zwei Zinsswaps abgeschlossen. Diese weisen zum 30.09.2006 einen negativen Marktwert in Höhe von € 655.740,63 (Vorjahr € 0,00) auf.

(18) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 255.297,15 (Vorjahr € 156.191,96) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

(19) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 238.385,13 (Vorjahr € 117.855,88) haben eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die 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.

Einzelergebnisse pro Quartal (in Euro)	Kumuliert							
	Q1 / 2006	Q1 / 2005	Q2 / 2006	Q2 / 2005	Q3 / 2006	Q3 / 2005	Q3 / 2006	Q3 / 2005
	31.03.06	31.03.05	30.06.06	30.06.05	30.09.06	30.09.05	30.09.06	30.09.05
Gesamterträge	4.051.006	1.171.098	4.740.118	1.395.033	5.412.093	2.376.170	14.203.217	4.942.302
Gesamtaufwendungen ohne Finanzierungskosten	-3.395.900	-1.037.217	-3.924.389	-1.001.485	-3.521.108	-1.807.298	-10.841.397	-3.846.001
Mieteinnahmen	292.962	99.395	443.646	288.507	973.076	180.702	1.709.684	568.603
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	-123.641	-55.728	-187.762	-104.317	-324.679	-64.892	-636.082	-224.938
Netto Mieteinnahmen	169.320	43.666	255.884	184.189	648.398	115.810	1.073.602	343.665
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	3.420.000	960.000	3.447.000	934.500	2.201.000	1.980.000	9.068.000	3.874.500
Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien	-2.456.082	-608.781	-2.365.354	-488.295	-1.393.660	-1.238.004	-6.215.096	-2.335.081
Ergebnis aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	963.918	351.219	1.081.646	446.205	807.340	741.996	2.852.905	1.539.419
Verwaltungsaufwendungen	-242.774	-148.844	-404.469	-171.972	-684.711	-139.815	-1.331.955	-460.631
Vertriebsaufwendungen	-143.957	-61.563	-109.766	-35.964	-79.748	-102.924	-333.471	-200.452
Sonstige betriebliche Erträge	144.486	111.704	484.026	172.026	1.740.679	215.468	2.369.191	499.198
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-235.887	-162.301	-491.592	-200.937	-540.972	-261.662	-1.268.451	-624.900
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	-91.401	-50.597	-7.565	-28.911	1.199.706	-46.194	1.100.740	-125.701
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	0	812.193	0	948.579	0	1.760.773	0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	0	-307.533	0	-666.871	0	-974.405	0
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0	0	504.660	0	281.708	0	786.368	0
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	58.000	0	58.000	0
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	-29.383	0	-29.383	0
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	28.617	0	28.617	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	655.106	133.881	1.320.390	393.548	2.201.309	568.872	4.176.804	1.096.301
Finanzierungsaufwendungen	-108.704	-70.778	-283.220	-86.411	-279.141	-59.962	-671.065	-217.151
Finanzerträge	4.930	627	75.959	2.399	71.461	10.077	152.350	13.103
Finanzergebnis	-103.774	-70.151	-207.261	-84.012	-207.680	-49.885	-518.715	-204.048
Ergebnis vor Steuern	551.332	63.730	1.113.129	309.536	1.993.629	518.987	3.658.089	892.252
Steueraufwendungen	-226.298	-31.966	-459.930	-124.753	-313.567	-215.866	-999.795	-372.585
Jahresüberschuss	325.034	31.764	653.199	184.783	1.680.062	303.120	2.658.294	519.667
davon entfallen auf:								
Anteilseigner des Mutterunternehmens	301.455	30.678	556.091	182.931	1.455.164	271.649	2.312.710	485.259
Minderheitsgesellschafter	23.579	1.085	97.108	1.852	224.898	31.471	345.585	34.408
	325.034	31.764	653.199	184.783	1.680.062	303.120	2.658.294	519.667

(20) Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen belaufen sich im Berichtszeitraum auf € 1.709.683,86 (Vorjahr € 568.603,08). Während die Mieteinnahmen im Vorjahr ausschließlich aus Vorratsimmobilien erzielt wurden, resultieren die Mieteinnahmen des Berichtszeitraums in Höhe von € 620.955,27 aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

(21) Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten

Die Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten belaufen sich auf € 636.082,15 (Vorjahr € 224.937,65) und sind Aufwendungen zur Bewirtschaftung der Objekte.

(22) Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien

Die Erlöse belaufen sich im Berichtszeitraum auf € 9.068.000,00 (Vorjahr € 3.874.500,00). Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 30 Immobilienobjekte veräußert.

(23) Buchwert der verkauften Vorratsimmobilien

Der Buchwert des Verkaufs von Immobilien beläuft sich auf € 6.215.095,50 (Vorjahr € 2.335.080,75).

(24) Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen der FRANCONOFURT Gruppe belaufen sich auf € 1.331.955,15 (Vorjahr € 460.631,21). Hierin sind die Kosten für den administrativen Bereich der Gruppe berücksichtigt.

(25) Vertriebskosten

In der Berichtsperiode sind Vertriebsaufwendungen in Höhe von € 333.471,44 (Vorjahr € 200.451,82) angefallen.

(26) *Sonstige betriebliche Erträge*

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von €2.369.190,61 (Vorjahr €499.198,42) resultieren in Höhe von €1.362.000,00 aus dem Verkauf von Anteilen an der vollkonsolidierten Francono Rhein-Main AG. Ebenfalls sind Tätigkeiten der MainConstruct AG 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 in Höhe von €1.268.450,86 (Vorjahr €624.899,57) betreffen sonstige Kosten unter anderem im Zusammenhang mit den Immobilienobjekten, Rechts- und Beratungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs etc. Weiterhin sind Aufwendungen der MainConstruct AG enthalten, die im Zusammenhang mit deren sonstigen betrieblichen Erträgen stehen.

(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 €1.760.773 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 €974.405 erfolgswirksam erfasst. Hintergrund hierfür ist, dass die Bewertung des Immobilienbestandes aufgrund standardisierter gutachterlicher Berechnungen erfolgt. In diesen Berechnungen dürfen jedoch Erwartungen über künftige wesentliche Beeinflussung von wertbegründenden Faktoren wie etwa Leerstandsquote nicht einfließen.

(29) Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern

Das Ergebnis des operativen Geschäftes vor Finanzierungskosten und Steuern in Höhe von € 4.176.804,26 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr (€ 1.096.300,50). Ausschlaggebend waren vor allem das gestiegene Geschäftsvolumen bei Verkauf und Vermietung sowie die Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienbestände und der Verkauf von Anteilen an der Francono Rhein-Main AG.

(30) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis in Höhe von € -518.715,10 (Vorjahr € -204.048,05) setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen für Darlehen von € -596.065,11 (Vorjahr € 217.151,10), Zinserträgen von € 152.350,01 (Vorjahr € 13.103,05) sowie Aufwendungen aus der Bewertung des Zinsswaps zum beizulegenden Zeitwert von € -75.000,00 (Vorjahr € 0,00).

(31) Steueraufwand

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

	Berichtsperiode 01.01.-30.09.2006	Vorperiode 01.01.-30.09.2005
Ergebnis vor Steuern	3.658.089	892.252
Effektiver Steuersatz	41%	41%
Erwarteter Steueraufwand	1.499.817	365.824
steuerfreie Erträge		
bei Anteilsverkauf der FranconoRhein Main AG	- 504.207	0
Sonstige Effekte	4.185	6.761
Effektiver Steueraufwand	999.795	372.585

(32) Ergebnis je Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie beträgt € 0,40 (Vorjahr € 0,12). Zum 30.09.2006 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 (12).

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 30.09.2006 von 5.791.852 Aktien (Vorjahr 4.000.000).

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

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 €-10.708.440,44 (Vergleichsperiode €-3.840.464,71) der Investitionstätigkeit in Höhe von €-27.150.040,30 (Vergleichsperiode €-1.658,66) sowie aus der Finanzierungstätigkeit in der Höhe von €61.967.114,82 (Vorjahr €4.197.622,15).

Die Zinseinnahmen in Höhe von €596.065,11 (Vorjahr €217.151,10) und die Zinsausgaben in Höhe von €152.350,01 (Vorjahr €13.103,05) sind dem Finanzmittel-fond laufende Geschäftstätigkeit zugeordnet.

Der Bestand an Zahlungsmitteln war zum Bilanzstichtag €25.820.270,11 (Vergleichsperiode €603.812,04).

Am Bilanzstichtag bestand eine Kreditlinie bei der HypoVereinsbank. Hierbei 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 der Konzern über den Gesamtbetrag von € 17,14 Millionen Sicherungsinstrumente in Form von Swaps abgeschlossen. Diese haben eine Laufzeit von 10 Jahren ab dem 30.12.2006. Die Gesellschaft erhält hieraus den 3-Monats-EURO-EURIBOR und zahlt hierfür einen festen Zinssatz von 4,34%.

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 zum Bilanzstichtag 30.09.2006 inklusive Vorstände 38 Mitarbeiter.

III. Vorstand

In der Berichtsperiode setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Herr Metehan Sen, Frankfurt am Main (seit 01.06.2006), Sprecher des Vorstandes,
Herr Carsten Siegert, Frankfurt am Main,
Herr Christian Wolf, Frankfurt am Main.

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 Franconofurt AG, Frankfurt am Main Aufsichtsratsvorsitzender der MainConstruct 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 Aufsichtsrat der FranconoInvest AG, Frankfurt am Main TDVM Capital AG, Frankfurt am Main
Carsten Siegert:	Aufsichtsrat der: MainConstruct AG, Frankfurt am Main FranconoResidence AG, Frankfurt am Main
Christian Wolf:	Aufsichtsrat der MainConstruct AG, Frankfurt am Main FranconoResidence AG, Frankfurt am Main

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 1.500.000 Aktien
(mit einer Lock-up Frist bis 2009 für 1.425.000 Aktien).

Herr Metehan Sen

13.000 Aktien

VI. 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 22,73% vom Grundkapital hält.

Die Vorstandsverträge sehen zum Teil variable Vergütungsbestandteile vor, die aufwandswirksam im Zwischenabschluss berücksichtigt wurden, wenn und soweit die Bedingungen erfüllt waren. Ein Vorstandsmitglied erhält auch eine erfolgsabhängige Vergütung in Höhe von 10 % des Jahresüberschusses im handelsrechtlichen Einzelabschluss der Franconofurt AG. Die Vorstände der Franconofurt AG haben in der Berichtsperiode laufende Bezüge in der Höhe von T€ 434 (Vorjahr T€ 229) erhalten.

Die Lewenhagen Siegert GmbH hat mit notariellem Kaufvertrag vom 31.03.2006 ein 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 inklusiver 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.

VII. Steuerliche Veranlagung

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

VIII. Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

IX. Ereignisse nach dem Stichtag des Konzernzwischenabschlusses

Die Tochtergesellschaft Francono Rhein-Main AG hat die Zulassung des gesamten Grundkapitals zum geregelten Markt sowie zum Teilbereich des geregelten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse am 8. November 2006 beantragt. Der Zulassungsbeschluss erfolgte am 16. November 2006. Die Notierungsaufnahme der Aktien der Francono Rhein-Main AG im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte am 17. November 2006.

Am 10.10.2006 wurde eine weitere Zinsswap-Vereinbarung für den Zeitraum 02.07.2007 – 31.03.2016 über ein Volumen von € 9,8 Mio., das sich über die vereinbarte Laufzeit des Vertrags bis zum 31.03.2016 sukzessive auf €9,0 Mio. reduziert, abgeschlossen. Aufgrund dieser Vereinbarung wird die Gesellschaft einen Festsatz von 4,03% zahlen und dafür einen variablen Zinssatz in Höhe des 3-Monats-EURIBOR bekommen.

Frankfurt am Main, den 20. November 2006

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