KPMG

Bestätigungsvermerk

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 und Lagebericht

Franconofurt AG
Frankfurt am Main

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA		31.12.2009	31.12.2008
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		513.888,74	732.067,32
II. Sachanlagen			
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		133.562,53	225.101,08
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		29.507.047,06	39.202.894,47
		30.154.498,33	40.160.062,87
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	326.069,60		192.858,35
2. andere Vorräte	24.565.140,14		22.582.192,89
3. geleistete Anzahlungen	1.184.416,18		1.967.873,69
		26.075.625,92	24.742.924,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	54.083,01		28.973,32
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken und Gebäuden	129.879,37		479.149,98
3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.194,98		238.954,64
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.285.892,10		336.836,91
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.454.348,59		3.458.451,16
		10.927.398,05	4.542.366,01
III. Wertpapiere			
1. eigene Anteile	2.074.145,28		461.821,46
2. sonstige Wertpapiere	0,00		25.007.940,04
		2.074.145,28	25.469.761,50
IV. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		875.451,53	2.851.934,64
		39.952.620,78	57.606.987,08
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		24.240,00	0,00
		70.131.359,11	97.767.049,95

PASSIVA	EUR	31.12.2009 EUR	31.12.2008 EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		8.800.000,00	8.800.000,00
II. Kapitalrücklage		49.900.000,00	49.900.000,00
III. Gewinnrücklagen			
1. gesetzliche Rücklage	94.635,89		94.635,89
2. Rücklage für eigene Anteile	2.074.145,28		461.821,46
		2.168.781,17	556.457,35
IV. Bilanzgewinn		1.283.295,22	4.586.722,99
		62.152.076,39	63.843.180,34
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	19.232,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	500.638,57		1.478.790,93
		519.870,57	1.478.790,93
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.509.885,57		31.904.205,47
2. Erhaltene Anzahlungen	210.933,81		170.510,63
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	135.898,50		163.283,98
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.473.429,02		27.482,89
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	92.332,39		115.420,27
6. Sonstige Verbindlichkeiten	36.932,86		64.175,44
davon aus Steuern: EUR 35.800,67 (Vj. EUR 49.987,90)			
		7.459.412,15	32.445.078,68
		70.131.359,11	97.767.049,95

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2009 — Franconofurt AG

		01.01. - 31.12.2009	01.01. - 31.12.2008
	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	1.364.768,81	1.290.125,85
	b) aus dem Verkauf von Grundstücken	8.837.500,00	10.638.000,00
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	1.371,21
		10.202.268,81	11.929.497,06
2.	Erhöhung / Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	133.211,25	-71.375,38
3.	Sonstige betriebliche Erträge	598.611,64	7.903.003,15
4.	Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert	-7.229.925,81	-9.095.038,99
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-668.487,39	-426.618,28
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-314.855,50	-299.291,12
		-983.342,89	-725.909,40
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-556.290,43	-1.377.371,57
	b) Soziale Abgaben	-44.899,08	-74.731,64
		-601.189,51	-1.452.103,21
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen	-259.498,34	-270.364,33
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.902.476,11	-3.041.095,26
9.	Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 475 (Vj. TEUR 9)	475.901,50	9.000,00
10.	Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages	1.000.429,34	0,00
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen TEUR 145 (Vj. TEUR 8)	269.644,94	332.056,05
12.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	-800.000,00	0,00
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen TEUR 225 (Vj. TEUR 9)	-478.592,77	-546.196,98
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	425.042,05	4.971.472,71
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15.202,00	0,00
16.	Jahresüberschuss	409.840,05	4.971.472,71
17.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	2.485.778,99	77.071,74
18.	Einstellung in die Rücklage für eigene Anteile	-1.612.323,82	-461.821,46
19.	Bilanzgewinn	1.283.295,22	4.586.722,99

HGB

ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009

FRANCONOFURT AG

FRANKFURT AM MAIN

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN 1

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN 1

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ 4

A. Anlagevermögen 4
B. Umlaufvermögen 7
C. Eigenkapital 9
D. Rückstellungen 15
E. Verbindlichkeiten 15

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 18

(1) Umsatzerlöse 18
(2) Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen 18
(3) Sonstige betriebliche Erträge 18
(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen 18
(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen 19
(6) Erträge aus Beteiligungen 19
(7) Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages 19
(8) Abschreibungen auf Finanzanlagen 19
(9) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 20

SONSTIGE ANGABEN 21

I. Mitarbeiter 21
II. Vorstand 21
III. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands 23
IV. Aufsichtsrat 23
V. Bezüge des Aufsichtsrats 23
VI. Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien 24
VII. Abschlussprüfer 24
VIII. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle und außerbilanzielle Verpflichtungen 25
IX. Angaben gemäß § 285 Nr. 21 HGB n.F. (nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahe stehenden Personen) 25
X. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle) 25
XI. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex 26
XII. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21 ff WpHG 26
XIII. Unterschrift des Vorstands 26

Allgemeine Angaben

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Die Bewertung der geringwertigen Wirtschaftsgüter erfolgt entsprechend der ab 01.01.2008 geltenden neuen steuerrechtlichen Regelung.

Die geleisteten **Anzahlungen** sind mit ihrem Nennwert aktiviert.

Die Bewertung des **Finanzanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten oder bei dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert. Abschreibungen des Finanzanlagevermögens auf einen niedrigeren beizulegenden Wert wurden bei der Beteiligung an der FranconoAdvisory AG vorgenommen.

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

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bilanziert. Allen erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Wertpapiere** sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

Die **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen und tragen allen am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken Rechnung.

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

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

Die Mieterlöse werden in Höhe der Sollmieten und vermindert um Erlösschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. In den ausgewiesenen Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung sind ebenfalls die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2008 enthalten.

Erläuterungen zur Bilanz

A. Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

(I) Immaterielle Vermögensgegenstände

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

(II) Sachanlagevermögen

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

(III) Finanzanlagen

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Grund-kapital	Eigenkapital zum 31.12.2009	Jahresüber-schuss / -fehlbetrag (-) 2009
		%	EUR	EUR
FranconoResidence GmbH	Frankfurt am Main	100,00	3.000.000	0[1]
FranconoWest AG	**Düsseldorf**	**92,24**	**21.126.105**	**-1.564.816**
1. FranconoInWest GmbH	Düsseldorf	100,00	940.352	20.432
2. FranconoInWest GmbH	Düsseldorf	100,00	1.019.597	25.212
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	100,00	965	25.593
FranconoAdvisory AG	Frankfurt	100,00	3.827.780	-380.340
Francono TopCo S.a.r.l.	Luxemburg	100,00	36.942	-690
Francono Fund SICAV	Luxemburg	100,00	-12.058	-42.808
Francono S.a.r.l. 1	Luxemburg	100,00	10.292	-1.958
Francono S.a.r.l. 2	Luxemburg	100,00	10.490	-74
Franconofurt 1. Vermögens-verwaltungsgesellschaft mbH vormals: Global Acquisition GmbH	Frankfurt am Main	100,00	12.142	-26.333
Franconofurt 2. Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH vormals: Main Property GmbH	Frankfurt am Main	100,00	-561.145	-112.049
Franconofurt 3. Vermögensverwaltungs-gesellschaft mbH vormals: Global Property GmbH	Frankfurt am Main	100,00	-158.689	5.934
Francono SA	Luxemburg	100,00	-8.317	-26.578

[1] nach Ergebnisabführung

Die Aktien der FranconoWest AG waren am geregelten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse ab 13.11.2007 notiert. Mit Wirkung zum 24.09.2009 hat die Deutsche Börse AG den von der Gesellschaft am 04.03.2009 gestellten Antrag zum Widerruf der Zulassung der Aktien zum regulierten Markt, General Standard, und damit auch zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard), stattgegeben, so dass die Aktien der Gesellschaft ab 24.09.2009 in den Freiverkehr (Open Market), Entry Standard, der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen werden. Die Aktien der FranconoWest AG tragen die Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) A0KFRM und die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A0KFRM5. Das Börsenkürzel lautet 4FR.ETR.

Mit Beschluss der Hauptversammlung FranconoWest AG vom 20.05.2009 wurde das Grundkapital der FranconoWest AG um EUR 10.000.000,00 auf EUR 23.000.000,00 herabgesetzt. Hierzu hatte die FranconoWest AG mit Beschluss des Vorstands vom 02.07.2009 am 06.07.2009 ein öffentliches Angebot zum Kauf von 10.000.000 Stückaktien der FranconoWest AG im Bundesanzeiger veröffentlicht. Zum 23.07.2009 wurde der Kauf von 10.000.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) bekanntgegeben und die Satzungsänderung über ein neues Grundkapital der FranconoWest AG von EUR 23.000.000,00 am 31.08.2009 ins Handelsregister eingetragen.

Die Franconofurt AG hält zum 31.12.2009 21.213.638 beziehungsweise 92,24 % (Vorjahr: 30.079.880 – 91,15 %) der Anteile an der FranconoWest AG. In der Angebotsphase hat sie 9.937.646 Aktien zu einem Wert von EUR 9.937.646,00 verkauft.

Die GlobalAcquisition GmbH firmiert nunmehr unter Franconofurt 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH. Mit Handelsregistereintragung vom 04.02.2009 wurde die Änderung des Gesellschaftsvertrags vom 18.07.2008 bezüglich der §§ 1 (Firma) und 2 (Gegenstand) sowie die Verschmelzung gemäß Verschmelzungsvertrag vom 18.07.2008 mit der MainAcquisition GmbH eingetragen.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15.09.2009 wurde dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Franconofurt AG als Organträger und der FranconoResidence GmbH als Organgesellschaft zugestimmt.

B. Umlaufvermögen

(I) Vorräte

Die unter den Vorräten ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen in der Berichtsperiode abgegrenzte und noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von EUR 326.069,60 (Vorjahr: EUR 192.858,35).

Unter andere Vorräte werden Immobilienbestände in Höhe von EUR 24.565.140,14 (Vorjahr: EUR 22.582.192,89) ausgewiesen, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt sind.

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 1.184.416,18 (Vorjahr: EUR 1.967.873,69) betreffen Kaufpreisanzahlungen sowie Erwerbsnebenkosten für notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst nach dem Bilanzstichtag erfolgt.

(II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 8.285.892,10 (Vorjahr: EUR 336.836,91) beinhalten Forderungen aus dem Leistungsverkehr zwischen den verbundenen Unternehmen und zwei (Vorjahr: drei) verzinsliche Darlehen in Höhe von EUR 5.615.000,00 (Vorjahr: EUR 220.000,00), sowie die Forderung aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der FranconoResidence GmbH über einen Betrag von EUR 1.000.429,34 (Vorjahr: EUR 0,00).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 2.454.348,59 (Vorjahr: EUR 3.458.451,16) betreffen im Wesentlichen ein mit EUR 1.681.833,11 an Christian und Nadja Wolf GmbH gewährtes verzinsliches und besichertes Darlehen sowie ein verzinsliches und besichertes Darlehen über EUR 400.000,00 an die Lesire AG.

Bis auf Teilbeträge der gewährten Darlehen in Höhe von EUR 437.833,56 haben die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wie im Vorjahr Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

(III) Wertpapiere

Unter Wertpapiere weist die Gesellschaft 672.123 (Vorjahr: 139.569) eigene Aktien aus, die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 05.06.2008 in Verbindung mit dem Vorstandsbeschluss vom 24.09.2008 in den Jahren 2008 und 2009 erworben wurden. Die eigenen Anteile entsprechen einem Anteil von 7,64 % (Vorjahr: 1,59 %) am Grundkapital der Gesellschaft. Die Aktien wurden in einem Zeitraum vom 23.10.2008 bis 31.12.2009 zu einem durchschnittlichen Aktienpreis von EUR 3,09 (Rückkaufpreis zwischen EUR 2,68 und EUR 3,89 je Aktie) zur Stärkung des Aktienkurses erworben.

(IV) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Ausgewiesen werden im Wesentlichen freiverfügbare Bankguthaben. Die Bankguthaben enthalten vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von EUR 92.332,39 (Vorjahr: EUR 115.420,27), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Korrespondierend hierzu sind Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen erfasst. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden.

C. Eigenkapital

(I) Gezeichnetes Kapital

Die Gesellschaft hat wie im Vorjahr ein Grundkapital von EUR 8.800.000,00. Das Grundkapital ist eingeteilt in 8.800.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

(II) Kapitalrücklage

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

(III) Gewinnrücklage für eigene Aktien

Gemäß § 272 Abs. 4 HGB hat die Gesellschaft für die erworbenen eigenen Aktien eine Gewinnrücklage in Höhe von EUR 2.074.145,28 (Vorjahr: EUR 461.821,46) gebildet.

(IV) Bilanzgewinn

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 15.05.2009 wurden die Zahlung einer Dividende in Höhe von EUR 2.100.944,00 (Vorjahr: EUR 6.600.000,00) und der Vortrag des verbleibenden Gewinnes in Höhe von EUR 2.485.778,99 (Vorjahr: EUR 77.071,74) beschlossen. Zum 31.12.2009 ergibt sich bei einem Jahresüberschuss von EUR 409.840,05 (Vorjahr: EUR 4.971.472,71) unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags und der Einstellung in die Rücklage für eigene Aktien ein Bilanzgewinn von 1.283.295,22 (Vorjahr: EUR 4.586.722,99).

Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 04.05.2007, der am 20.06.2007 in das Handelsregister eingetragen wurde, ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder mehrmalig bis zum 01.05.2012 um bis zu insgesamt EUR 4.400.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen.

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

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

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

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

Die Gesellschaft besitzt zurzeit kein bedingtes Kapital.

Erwerb eigener Aktien

Da der vormalige Beschluss zum Erwerb eigener Anteile im Dezember 2009 auslief, wurde die Gesellschaft durch Beschluss der Hauptversammlung vom 15.05.2009 erneut zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG und zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts wie folgt ermächtigt:

Erwerbsermächtigung

Die Gesellschaft wird bis zum 14. November 2010 ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10,0 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben um:

- Aktien der Gesellschaft im Rahmen des Zusammenschlusses mit Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbes von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen, zu verwenden oder
- Aktien der Gesellschaft an Mitarbeiter der Gesellschaft oder ihrer Konzerngesellschaften zum Erwerb anzubieten oder zu übertragen oder
- sie zu einem Preis zu veräußern, der den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet, oder
- sie einzuziehen.

Die von der Hauptversammlung am 5. Juni 2008 beschlossene Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien endet mit Wirksamwerden dieser neuen Ermächtigung.

Dabei gilt, dass auf die durch diese Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt, oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10,0 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen dürfen. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handelns in eigenen Aktien genutzt werden.

Die Erwerbsermächtigung kann ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals für einen oder mehrere Zwecke ausgeübt werden. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder durch Dritte

für Rechnung der Gesellschaft oder für Rechnung von nach § 17 AktG abhängigen Konzernunternehmen der Gesellschaft durchgeführt werden.

Arten des Erwerbs

Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands entweder über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

a) Erfolgt der Erwerb der Aktien direkt über die Börse, darf der von der Gesellschaft bezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Handelstag durch die Eröffnungsauktion ermittelten Börsenkurs der Aktie im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen Nachfolgesystems um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.

b) Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot bzw. eine öffentliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots, dürfen der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines öffentlichen Kaufangebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots erhebliche Abweichungen des maßgeblichen Kurses, kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall darf der angepasste Kaufpreis oder die angepasste Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten drei Börsenhandelstage vor der öffentlichen Ankündigung einer etwaigen Anpassung um nicht mehr als 10,0% über- oder unterschreiten. Das Kaufangebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots kann weitere Bedingungen vorsehen. Sofern das Kaufangebot überzeichnet ist bzw. falls bei einer Aufforderung zur Abgabe eines Angebots von mehreren gleichwertigen Angeboten

nicht sämtliche angenommen werden, muss die Annahme nach Quoten erfolgen.

Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter bzw. angebotener Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden.

Verwendung der erworbenen Aktien

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der Gesellschaft, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigungen erworben werden, zu allen gesetzlich zulässigen Zwecken zu verwenden, insbesondere zu folgenden:

(1) Die erworbenen Aktien können unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) wieder über die Börse oder über ein Angebot an alle Aktionäre verkauft werden.

(2) Die erworbenen Aktien können eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrages der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden. Von der Ermächtigung zur Einziehung kann mehrfach Gebrauch gemacht werden.

(3) Die erworbenen Aktien können gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere können sie Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, angeboten oder gewährt werden. Gegebenenfalls kommt auch eine Einbringung erworbener Aktien in verbundene Unternehmen der Gesellschaft in Betracht.

(4) Die erworbenen Aktien können Personen, die in einem Arbeitsverhältnis zu der Gesellschaft oder der mit der Gesellschaft im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen stehen oder standen, zum Erwerb angeboten oder mit einer Sperrfrist von nicht weniger als einem Jahr zugesagt bzw. übertragen werden.

(5) Der Vorstand wird ermächtigt, eine Veräußerung aufgrund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen Aktien in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre vorzunehmen. Hierbei dürfen jedoch die erworbenen Aktien gegen Barzahlung nur zu einem Preis veräußert werden, der den Eröffnungskurs von Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Der zusammengenommene, auf die Anzahl der unter dieser Ermächtigung veräußerten Aktien entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals zusammen mit dem anteiligen Betrag des Grundkapitals von neuen Aktien, die während der Laufzeit der Ermächtigung aufgrund von etwaigen Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden, darf insgesamt 10,0 % des Grundkapitals der Gesellschaft nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.

Bezugsrechtsausschluss

Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen, soweit die Aktien der Gesellschaft gemäß den vorstehenden Ermächtigungen nach „Verwendung der Aktien“ Ziffern (3) bis (5) verwendet werden. Darüber hinaus kann der Vorstand im Falle der Veräußerung von Aktien der Gesellschaft im Rahmen eines Verkaufsangebots nach „Verwendung der Aktien“ Ziffer (1) an die Aktionäre der Gesellschaft das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausschließen.

Sonstiges

Von den vorstehenden Ermächtigungen unter „Verwendung der Aktien“ kann einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam, ganz oder bezogen auf Teilvolumina der erworbenen Aktien Gebrauch gemacht werden.

D. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen stellten sich wie folgt dar:

in TEUR	31.12.2008	31.12.2009
Rückstellung für ausstehende Rechnungen und Baukosten	625	418
Rückstellungen für Personalkosten	594	11
Übrige sonstige Rückstellungen	260	72
Gesamt	**1.479**	**501**

E. Verbindlichkeiten

in TEUR	Buchwert	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre
Zum 31.12.2009			
1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.510	3.509	2.001
2.) Erhaltene Anzahlungen	211	211	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136	136	0
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.473	1.473	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	92	92	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	37	37	0
Summe	**7.459**	**5.458**	**2.001**

(1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 5.509.885,57 (Vorjahr: EUR 31.904.205,47) betreffen im Wesentlichen kurzfristige Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden.

Die Vertragslaufzeiten variieren und sind längstens bis zu einem Vertragsende zum 31.05.2019 abgeschlossen. Die Gesellschaft zahlt entweder variable Zinssätze zum 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Bankenmarge von 1,5 %-Punkten oder über Festzinssatz zwischen 1,92 % und 4,30 % p.a.

Von den Darlehen waren zum Bilanzstichtag EUR 4.993.483,00 (Vorjahr: EUR 6.904.205,47) durch Grundpfandrechte besichert.

Darüber hinaus sind als sonstige Sicherheiten auch teilweise Ansprüche aus Miet- und Mietpachtverträgen, aus zukünftigen Kaufverträgen für Grundstücke, Ansprüche aus Versicherungsverträgen, Ansprüche aus Verträgen über die Verwaltung von Immobilien, Kontoguthaben sowie aus Zinssicherungsgeschäften verpfändet.

(2) Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von EUR 210.933,81 (Vorjahr: EUR 170.510,63) beinhalten Vorauszahlungen der Mieter für die Mietnebenkosten und haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

(4) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.473.429,02 (Vorjahr: EUR 27.482,89) resultieren aus dem Leistungsverkehr zwischen den Konzerngesellschaften sowie einem verzinslichen Darlehen (einschließlich Zinsen) von der FranconoWest AG in Höhe von EUR 1.462.354,00 (Vorjahr: EUR 0,00). Die Verbindlichkeiten haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(5) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen

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

(6) Sonstige Verbindlichkeiten

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(1) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. In den ausgewiesenen Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung sind ebenfalls Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe von EUR 234.235,22 (Vorjahr: EUR 362.995,07) enthalten, die für die jeweiligen Abrechnungsperioden bis zum 31.12.2008 (Vorjahr: 31.12.2007) durchzuführen waren.

(2) Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen

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

(3) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 598.611,64 (Vorjahr: EUR 7.903.003,15) resultieren im Wesentlichen aus Weiterberechnungen an Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 535.181,03 (Vorjahr: EUR 614.777,82) und aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 31.739,58 (Vorjahr: EUR 204.000,00).

(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

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

(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

in TEUR	Berichtsjahr	Vorjahr
Raumkosten	665	996
Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen	455	0
Verwaltungskosten	196	353
Kapitalmarktkosten	183	702
Rechts- und Beratungkosten inklusive Abschluss- und Prüfungskosten	156	230
IT/SAP Kosten	136	199
Wertberichtungen auf den Forderungsbestand	91	386
Marketingkosten	11	100
Kosten des Geldverkehrs	9	75
Gesamt	**1.902**	**3.041**

(6) Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteilungen sind der Gesellschaft durch Gewinnausschüttungen des Tochterunternehmens FranconoResidence GmbH für das Geschäftsjahr 2008 zugeflossen. Der Vorjahresbetrag resultierte aus Ausschüttungen des ehemaligen Tochterunternehmens GlobalCommunication GmbH.

(7) Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages

Die Erträge betreffen das Jahresergebnis 2009 der FranconoResidence GmbH, das aufgrund des am 30. März 2009 mit Wirkung zum 1. Januar 2009 abgeschlossenen und von der Hauptversammlung am 15. Mai 2009 genehmigten Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages an die Gesellschaft abgeführt wurde.

(8) Abschreibungen auf Finanzanlagen

Wegen dauerhafter Wertminderung wurde eine Abschreibung von EUR 800.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) auf die Anteile an der FranconoAdvisory AG vorgenommen.

(9) Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Infolge der Nutzung des steuerlichen Verlustvortrages fielen Ertragsteuern nur in geringem Umfang an.

SONSTIGE ANGABEN

I. Mitarbeiter

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

II. Vorstand

Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus:

Herrn Metehan Sen	Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main, Sprecher des Vorstands
Herrn Christian Wolf	Dipl.-Betriebswirt, Frankfurt am Main

Der Geschäftsverteilungsplan des Vorstands sieht folgende Aufgabenverteilung vor:

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

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

Die Vergütung der Vorstände stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2009		2008	
	fix	variabel	fix	variabel
Christian Wolf	163	0	163	288
Metehan Sen	198	0	214	288
Carsten Siegert	0	0	13	0
Vorstandsbezüge	**361**	**0**	**390**	**576**

Herr Metehan Sen und Herr Christian Wolf erhalten neben ihrem Fix-Gehalt als Gewinnbeteiligung 8 1/3 Prozent des Jahresüberschusses (nach HGB) der Franconofurt AG für das jeweilige Geschäftsjahr (nach Steuern). Dazu gehören auch Erträge aus dem Börsengang einer Tochtergesellschaft. Die monatliche Vergütung ist mit der Gewinnbeteiligung zu verrechnen; sie stellt einen Vorschuss auf die Gewinnbeteiligung dar, die jedoch nicht zurückzugewähren ist, falls die Gewinnbeteiligung die vorausgezahlten Gehälter nicht deckt. Die Auszahlung erfolgt nach Prüfung und Feststellung des Konzernabschlusses eines jeden Jahres.

Werden von den Gesellschaften Kapitalerhöhungen oder andere das Stammkapital verändernde Maßnahmen durchgeführt, so mindert sich die Gewinnbeteiligung entsprechend der Erhöhung der Anzahl der Aktien (Ausnahme: Aktiensplit). Basis für die Gewinnbeteiligung in Höhe von 8 1/3 Prozent sind die vorhandenen 8,8 Millionen Aktien. Bei einer Verdoppelung der Aktien würde sich also die Gewinnbeteiligung halbieren. Finden solche Maßnahmen unterjährig statt, so erfolgt die Reduzierung der Gewinnbeteiligung auf das Datum des Wirksamwerdens der konkreten Maßnahme.

Den Mitgliedern des Vorstands sind keine Pensionszusagen erteilt worden. Leistungen für den Fall einer Beendigung der Tätigkeit wurden nicht vereinbart. Mit dem Vorstand wurden folgende Geschäftsvorfälle durchgeführt, die zu marktüblichen Bedingungen erfolgten und vorher durch den Aufsichtsrat genehmigt wurden:

Dem Vorstand Christian Wolf wurde im Geschäftsjahr 2008 über die Christian und Nadja Wolf GmbH ein verzinsliches Darlehen in Höhe EUR 3.032.400,00 über einen Zeitraum von zunächst neun Monaten bis zum 30.06.2009 gewährt, das anschließend bis zum 31. Dezember 2010 prolongiert wurde. Das Darlehen, das mit 5,0 % p. a. verzinst wird, wurde bis zum Bilanzerstellungszeitpunkt ca. zur Hälfte wieder zurückgezahlt. Zur Sicherung der Rückzahlung des Darlehens sowie der Zinsansprüche hat sich die Christian und Nadja Wolf GmbH verpflichtet, den Gesamtbestand an jetzt oder künftig verbuchten Wertpapieren und sonstigen Werten einschließlich der Zins- und Gewinnanteilsscheine (jedoch nicht über einen Betrag in Höhe von EUR 3.146.115,00 hinaus) in ihrem Depot bei der Degussa Bank AG zu verpfänden.

Der Vorstand Christian Wolf hat im Berichtsjahr mit notariellem Vertrag vom 08.06.2009 der Franconofurt AG die Immobilie Sternstrasse 7 zu einem Wert von EUR 1.300.000,00 unter Anrechnung der bei der Degussa Bank AG bestehenden Darlehensverpflichtung in Höhe von EUR 1.200.000,00, verkauft.

Der Vorstand Christian Wolf hat im Berichtsjahr mit Vertrag vom 13.01.2009 der Franconofurt AG 1.050.000 Stückaktien der FranconoWest AG zu einem Wert von EUR 1.470.000,00 verkauft.

III. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands

Zum Bilanzstichtag halten die Vorstandsmitglieder nachstehend aufgeführte Aktienbestände:

Herr Christian Wolf	
über die Christian und Nadja Wolf GmbH	2.291.254 Aktien
Herr Metehan Sen	33.029 Aktien

IV. Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Bruno Otto Kling	Bankkaufmann, Bad Vilbel, Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Heinrich Wolf	Dipl.-Chemiker, Neu-Isenburg, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Peter G. Heinz	Bankkaufmann, Frankfurt am Main

V. Bezüge des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat Vergütungen in Höhe von EUR 53.550,00 (Vorjahr: EUR 59.500,00) erhalten.

Die Aufsichtsratsmitglieder halten zum 31.12.2009 keine Aktien der Gesellschaft.

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

Metehan Sen:	Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoWest AG, Düsseldorf Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoAdvisory AG, Frankfurt am Main
Christian Wolf:	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoWest AG, Düsseldorf Aufsichtsratsmitglied der FranconoAdvisory AG, Frankfurt am Main

Weitere Aufsichtsratstätigkeiten der Aufsichtsräte bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

Bruno Kling:	Aufsichtsratsvorsitzender der EVB Energie AG, Velbert Aufsichtsratsvorsitzender der Agrarius AG, Bad Homburg v. d. Höhe
Dr. Heinrich Wolf:	Board Member der Qingdao Meteor Rubber & Plastic Co. Ltd., Quingdao, Volksrepublik China
Peter G. Heinz:	Aufsichtsrat der AVECO Holding Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main Aufsichtsrat der Diskus Werke AG, Frankfurt am Main Aufsichtsrat der Maschinenfabrik Heid AG, Stockerau / Österreich Aufsichtsrat der KMS AG, Frankfurt am Main

VII. Abschlussprüfer

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 15.05.2009 wurde als Abschlussprüfer der Franconofurt AG die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin ("KPMG"), gewählt.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar (ohne Auslagen und Umsatzsteuer) des Abschlussprüfers beträgt TEUR 81 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

VIII. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle und außerbilanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse und außerbilanziellen Verpflichtungen.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- Bis zum 31.12.2009 wurden Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von TEUR 1.148 notariell beurkundet, bei denen der Nutzen- / Lastenübergang erst nach dem 31.12.2009 erfolgt.
- Bis zum Bilanzerstellungstag wurden Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von TEUR 6.195 notariell beurkundet.
- Mieten für Büroräume in Frankfurt am Main und Düsseldorf von TEUR 519 Davon sind fällig innerhalb eines Jahres TEUR 257.
- Softwarewartungsvertrag mit einer Gesamtverpflichtung von TEUR 200, davon TEUR 100 fällig innerhalb eines Jahres.

IX. Angaben gemäß § 285 Nr. 21 HGB n.F. (nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahe stehenden Personen)

Zwischen den nahe stehenden Personen und der Gesellschaft sind die Geschäfte zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen.

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

Herr Carsten Siegert hält über die Lesire AG 21,78 % (1.917.000 Aktien) und Herr Christian Wolf hält über die Nadja Wolf GmbH 26,04 % (2.291.254 Aktien) der Stimmrechte an der Franconofurt AG.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft keine weiteren Mitteilungen erhalten.

XI. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

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

XII. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21 ff WpHG

Herr Carsten Siegert hält über die Lesire AG 21,78 % (1.917.000 Aktien) und Herr Christian Wolf hält über die Nadja Wolf GmbH 26,04 % (2.291.254 Aktien) der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Herr Metehan Sen hält 0,38 % (33.029 Aktien) der Stimmrechte an der Franconofurt AG. Im Streubesitz werden 3.870.174 Aktien gehalten.

XIII. Unterschrift des Vorstands

Frankfurt am Main, den 20.03.2010

Metehan Sen

Christian Wolf

Franconofurt AG
Rossmarkt 11
D-60311 Frankfurt am Main
Telefon 069/920 374 100
Fax 069/920 374 101

sen@franconofurt.de
www.franconofurt.de

Anlagenspiegel

	historische Anschaffungskosten			
	Vortrag 01.01.2009	**Zugänge**	**Abgänge**	**Stand 31.12.2009**
	EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.108.854,42	0,00	0,00	**1.108.854,42**
Sachanlagen				
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	496.303,51	0,00	250.124,46	**246.179,05**
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	39.202.894,47	1.496.555,56	10.392.402,97	**30.307.047,06**
Anlagevermögen	**40.808.052,40**	**1.496.555,56**	**10.642.527,43**	**31.662.080,53**

Abschreibungen				Buchwert	
Vortrag 01.01.2009	**Abschreibungen des Geschäftsjahres**	**Abgänge**	**Stand 31.12.2009**	**Stand 31.12.2009**	**Stand 31.12.2008**
EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
376.787,10	218.178,58	0,00	**594.965,68**	**513.888,74**	**732.067,32**
271.202,43	41.319,76	199.905,67	**112.616,52**	**133.562,53**	**225.101,08**
0,00	800.000,00	0,00	**800.000,00**	**29.507.047,06**	**39.202.894,47**
647.989,53	**1.059.498,34**	**199.905,67**	**1.507.582,20**	**30.154.498,33**	**40.160.062,87**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 der Franconofurt AG, Frankfurt am Main

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2009 deutlich negativ von der weltweiten Finanzmarktkrise beeinflusst worden. Der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) war der bislang deutlichste seit 1945. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) ist das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 5% gefallen, nachdem im Vorjahr der Rückgang lediglich 1% betrug. Somit war 2009 das zweite Jahr in Folge mit einer negativen BIP-Entwicklung. Zum Vergleich: Das BIP war in 2007 noch um 2,5% und 2006 um 3,0% gestiegen. Insbesondere die Tatsache, dass die deutsche Wirtschaft als Exportnation von der weltweiten Nachfrage nach Investitionsgütern abhängig ist, hat zu einem drastischen Rückgang beim deutschen BIP geführt.

Die Konsumausgaben nahmen 2009 um 0,5% zu. Das ist ausschließlich auf eine Erhöhung des Staatskonsums um 3,0% zurückzuführen. Die privaten Konsumausgaben blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Parallel zum signifikant rückläufigen BIP sind die durchschnittlichen Bruttolöhne im Jahr 2009 zum ersten Mal seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges gefallen. Dieser Rückgang ist eine Folge der weltweiten Finanzmarktkrise und des damit einhergehenden Ausbaus der Kurzarbeit und des Abbaus von Überstunden. Zum Vergleich: Im Vorjahr stiegen die Bruttolöhne und -gehälter um 2,3%.

Laut Destatis ist das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte 2009 lediglich um 0,4% gestiegen und belief sich auf rund 1 564 Milliarden Euro. Das ist die kleinste Zuwachsrate seit der Wiedervereinigung im Jahr 1989. Anders als in den beiden Vorjahren stiegen 2009 die in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte mit 0,5% etwas stärker als das verfügbare Einkommen. Die Sparquote der privaten Haushalte verharrte mit 11,2% auf dem hohen Niveau des Vorjahres.

1.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde auch in 2009 wie auch in 2008 durch die von der Finanzmarktkrise ausgehenden Schockwellen für die deutsche Wirtschaft maßgeblich beeinflusst. Eine als rezessiv zu beschreibende Wirtschaftslage mit einem sich verschlechternden Arbeitsmarkt und Umsatzeinbrüchen in fast allen Industriezweigen hat insbesondere dem gewerblichen Immobilienmarkt stark zugesetzt. Im Gegensatz zum schwachen Gewerbeimmobilienmarkt war der Wohnimmobilienmarkt geprägt von einer guten Widerstandsfähigkeit, was der Tatsache geschuldet ist, dass der Neubau von Wohnimmobilien auf einem historisch niedrigen Niveau angelangt ist.

Nach der Pleite der Investmentbank Lehman Brothers am 15. September 2008 und der damit einhergehenden weltweiten Kredit- und Finanzmarktkrise hat sich die wirtschaftliche Situation bei vielen Banken und Finanzdienstleistern wieder stabilisiert, so dass es zu einer leichten Erholung bei der Vergabe von Krediten kam, während im Jahr 2008 im Kreditbereich eine Schockstarre zu erleben war.

Das Jahr 2009 war gekennzeichnet durch eine zunehmende Stabilisierung der weltweiten Finanzsysteme. Insbesondere durch die Stützungsmaßnahmen von Staaten konnten weitere größere Bankenzusammenbrüche verhindert werden. Zudem half die massive Unterstützung von Seiten der Notenbanken, die durch international abgestimmte Maßnahmen den Banken und dem Finanzsystem Liquidität in bisher nicht gekannten Dimensionen zur Verfügung stellten. Hierdurch haben die Zentralbanken erreicht, dass eine „Asset Reflation" (Anstieg der Preise von Vermögensgütern) stattfand und ein schlimmeres Abrutschen in eine weltweite Depression verhindert werden konnte. Durch die massiven Liquiditätsstützen und das gleichzeitige Absenken der Refinanzierungs-Zinsen bei den Notenbanken sind die Anleihe- und Aktienkurse weltweit gestiegen, während ein historisch niedriges Zinsniveau insbesondere bei kurzfristigen Laufzeiten erreicht wurde.

Die Auswirkungen der Bereitstellung von Liquidität durch die Zentralbanken waren insbesondere an den positiven Kursentwicklungen an den weltweiten Aktienbörsen zu erkennen. Ungefähr im März 2009, also knapp sechs Monate nach der Insolvenz der Bank Lehman Brothers, erreichte der Deutsche Aktienindex (DAX) seinen tiefsten Stand bei ca. 3.600 Punkten (ein Minus von ca. 25 %) gegenüber dem Jahreswechsel 2008/09, bevor durch die konzertierten Aktionen der Notenbanken eine signifikante Trendwende an vielen Weltbörsen eingeleitet wurde. Der DAX legte um mehr als 60% im Vergleich zum Tiefstand im März 2009 zu und lag um ca. 30% über dem Jahresanfangskurs. Andere Börsen verzeichneten ähnliche Kursaufschläge (z.B. Nasdaq Composite Index ca. +50%, Hang Seng Index ca. +50%). Zum Vergleich: Im Jahr 2008 sank der DAX um ca. 40% und viele Immobilienaktien verzeichneten Kursverluste von ca. 60-70%.

Parallel hierzu wurden weltweit die Zinsen von den führenden Notenbanken gesenkt. So beträgt der Leitzins der Fed aktuell 0,00% bis 0,25% und der Leitzins der EZB 1,0%. Die wichtigen kurzfristigen Refinanzierungssätze sind auf Rekord-Tiefststände gefallen, insb. der 3-Monats-Euribor, welcher der in der Immobilienfinanzierung wichtigste Referenzzinssatz für kurzfristige variable Finanzierungen ist. Der 3-Monats-Euribor sank von circa 2,89% zum Jahresende 2008 auf circa 0,70% zum Jahresende 2009*. Es ist mit einer weiter anhaltenden Niedrigzinsphase zu rechnen, vorausgesetzt dass inflationäre Tendenzen aktuell nicht auszumachen sind. So sind weiterhin die weltweiten Industriekapazitäten nicht voll ausgelastet, so dass aufgrund der anhaltend hohen Arbeitslosenquoten in den USA und Europa nicht mit einer schnellen Belebung auf der Nachfrageseite zu rechnen ist, zumal das weltweite BIP-Wachstum hauptsächlich von den sogenannten BRIC-Staaten (Brasilien, Russland, Indien und China) getragen wird, jedoch deren Nachfrage nicht ausreichend ist, um die weltweiten Produktionskapazitäten kurzfristig und nachhaltig voll auszulasten.

Laut einer Umfrage des Deutschen Städtetages ist die Preisentwicklung im Markt für Wohnimmobilien im Durchschnitt stabil, die Umsätze nach Kaufverträgen sind in vielen Städten allerdings rückläufig. In einzelnen Städten liegen jedoch zum Teil deutliche Abweichungen vor. Laut dieser Umfrage ist ein positiver Trend beim Kauf von Wohnungseigentum zu beobachten. In diesem Bereich stieg der Umsatz in 50% der Städte an. Über 30% der Städte meldeten zudem höhere Preise für Wohnungseigentum sowie Mehrfamilienhausgrundstücke.

Der Ausblick für 2010 ist laut der Umfrage des Deutschen Städtetages positiv. Hiernach erwartet der Deutsche Städtetag für das Jahr 2010 weiterhin konstante Preis- und Umsatzverhältnisse für Wohnimmobilien.

* http://www.bankenverband.de/pic/artikelpic/012010/2-2-2-2-IV-09-Wechselkurse.pdf

Viele Länder sehen sich derzeit mit einer Krise am Immobilienmarkt durch stark gefallene Preise und rückläufige Transaktionen konfrontiert. Der deutsche Immobilienmarkt ist davon weniger stark betroffen, weil Deutschland den europäischen Preistrend nicht mitvollzogen hat. Nachdem im Jahr 2008 schon das Handelsvolumen in deutschen Wohnimmobilien um ca. 44% rückläufig war und ein Volumen von geschätzten 6,1 Mrd. EUR erreichte; gab es in 2009 einen weiteren Rückgang um ca. 50% auf 3,2 Mrd. EUR. Allerdings entfielen im Vorjahr 3,4 Mrd. EUR auf den Verkauf von 93.000 Wohnungen der Landesentwicklungsgesellschaft NRW an den Whitehall Fund von Goldman Sachs; so dass unter Herausrechnung dieser Transaktion der Wohnimmobilienmarkt in 2009 aktiver war als im Jahr 2008.

Für die Franconofurt AG war das Jahr wiederum von einer regen Aktivität im Ankauf und Verkauf von Frankfurter Wohnimmobilien gekennzeichnet. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise haben keine bestandsgefährdenden Effekte für die Gesellschaft ausgelöst. Es bleibt zu konstatieren, dass insbesondere in Krisenzeiten Wohnimmobilien als relativ sichere Investments angesehen werden und die Nachfrage relativ zu anderen Asset-Klassen ansteigt.

Einer der Gründe für die Attraktivität von Wohnimmobilen ist insbesondere die Stabilität des deutschen Mietwohnungsmarktes, der durch ein sich reduzierendes Angebot und eine steigende Nachfrage geprägt ist. Die Eigentümerquote ist in Deutschland nach wie vor niedrig; sie liegt bei rd. 43% und ist damit eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten in Europa. Deutschland stellt mit ca. 39 Mio. Wohnungen den mit Abstand größten Wohnungsmarkt in Europa dar. Davon sind mehr als die Hälfte Mietwohnungen. Weiterhin sind die Neubauaktivitäten auf sehr zurückhaltendem Niveau, so dass in einigen westdeutschen Städten bereits eine Wohnungsknappheit befürchtet wird.

Die Wohnungsnachfrage steigt trotz Bevölkerungsrückgangs. Hauptursache ist der durch die Alterung der Gesellschaft zunehmende Trend zu Einpersonenhaushalten (Singularisierung). Erst ab 2020 wird die Nachfrage stagnieren. Die Zahl der Haushalte wird bis 2020 um 1,5 Millionen auf 40,5 Millionen steigen. Das Wachstum wird durch mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte getrieben. Die Zahl der Familienhaushalte geht hingegen um 1,8 Millionen zurück. Es werden künftig mehr altersgerechte und kleinere Wohnungen vor allem in Städten gefragt sein, als Wohnraum für Familien. Durch die Binnenmigration wird insbesondere in den wachstumsstarken Regionen – vor allem in und um die Großstädte – die Zahl der Haushalte zunehmen. Die zunehmende Einkommensspreizung der Haushalte dürfte zum einen die Nachfrage nach preisgünstigen städtischen Wohnungen und zum anderen nach qualitativ hochwertigen Wohnungen, vorwiegend als Eigentumsobjekte, erhöhen.

Mit Blick auf den deutschen Wohnungsmarkt ist festzustellen, dass die Entwicklung der Angebotsseite primär durch die geringe Zahl an neu errichteten und auf den Markt kommenden Wohnungen geprägt ist. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2008 in Deutschland nur knapp 174.600 Wohnungsneubauten genehmigt. Dies sind rund 4,2% weniger als im Vorjahreszeitraum. Rückblickend wurden im vergangenen Jahr lediglich 148.300 Genehmigungen im Wohnungsneubau erteilt. **1)**

1) Quelle: BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Gemäß den Prognosen des Pestel-Instituts beläuft sich aber der jährliche Bedarf bis 2025 auf bis zu 425.000 neue Wohnungen. Der Grund hierfür liegt in der demografischen Entwicklung, wobei vor allem der Bevölkerungsrückgang, die Singularisierung und die hiermit einhergehende wachsende Zahl der Privathaushalte sowie der Trend zur Landflucht einbezogen wurden. Von der geringen Neubautätigkeit ist vor allem der Geschosswohnungsbau betroffen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl der pro Jahr erteilten Genehmigungen zum Bau von neuen Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren um mehr als die Hälfte; die Zahl der Fertigstellungen ging um 17.990, d. h. um 73% zurück.

Diese Entwicklung wird sich vermutlich auch nicht in den nächsten Jahren ändern: Bis 2011 wird das jährliche Fertigstellungsvolumen in Deutschland voraussichtlich auf 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner sinken. Damit läge die Zahl der neu errichteten Wohngebäude weiterhin unter dem Bedarf der Bevölkerung.

Gemäß dieser Perspektive ist eine weiterhin stabile Nachfrage nach Mietwohnraum zu erwarten. Das Risiko einer negativen Wertentwicklung im Segment „Wohnimmobilien“ wird trotz der Finanmarktzkrise als gering eingeschätzt, da die deutschen Wohnimmobilien den europäischen Trend nicht mitvollzogen haben und seitens privater und institutioneller Investoren nach wie vor als wirksamer Inflationsschutz eingeschätzt werden.

Nach diesem Szenario lässt sich mindestens eine stabile Nachfrage nach Mietwohnraum erwarten. Zudem haben die deutschen Wohnimmobilien den europäischen Preistrend nicht mitvollzogen. Eine negative Wertentwicklung im Segment „Wohnimmobilien“ wird daher trotz der Finanzmarktkrise als gering eingeschätzt.

Aufgrund dieser Marktsituation sieht die Gesellschaft keine Veranlassung, die Bewertungsansätze zu ändern oder zum Bilanzstichtag Wertkorrekturen vorzunehmen.

1.3 Immobilienmarkt in Frankfurt am Main

Auch im Jahr 2009 haben sich Wohnimmobilien in Frankfurt am Main einer guten Nachfrage erfreut, während Gewerbeimmobilien eine schwache Nachfrage von Seiten der Firmenkunden infolge der anhaltenden Finanzmarktkrise zu verspüren hatten.

Auf der einen Seite ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in guten Lagen von Frankfurt am Main (Westend, Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim/Diplomatenviertel etc.) weiterhin rege.

Diese gute Nachfrage ist ein Resultat der Tatsache, dass die Zinsen in der Eurozone Rekordtiefststände erreicht haben und somit Wohnimmobilien als Renditeinvestments lukrativer geworden sind. Ein konträres Bild zeichnet sich im Frankfurter Büroimmobilienmarkt ab, der in 2009 durch gefallene Mieten und weiter gestiegene Leerstände geprägt war, wo in 2009 die Mieten gefallen und die Leerstände weiter gestiegen sind.

Der Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt am Main ist gekennzeichnet durch eine sehr niedrige Eigentumsquote. Nach Schätzungen der Gesellschaft (vgl. Vorjahr) beträgt die Wohneigentumsquote in Frankfurt am Main weniger als 20%. Dies vergleicht sich mit einer Eigentumsquote von ca. 43% für die BRD und ca. 60% und mehr für Länder wie England und Spanien. Der Grund für die geringe Eigentumsquote in Frankfurt am Main liegt in der Tatsache, dass sich die meisten Mietshäuser in den begehrten Lagen von Frankfurt am Main in Privateigentum befinden und nicht in Eigentumswohnungen aufgeteilt sind und somit auch nicht zum Verkauf gestellt werden.

Insgesamt hat sich die Bevölkerungszahl in Frankfurt 2009 nach Schätzungen des Konzerns leicht erhöht. Lebten Ende 2008 noch 664.800 Einwohner in Frankfurt am Main, so ist die Zahl zum Halbjahr 2009 auf 667.330 angestiegen (+0,4%). Aufgrund der strukturell guten Positionierung von Frankfurt als „Metropole“ im Rhein-Main-Gebiet ist laut Schätzung der Bertelsmann Stiftung bis zum Jahr 2020 mit weiter steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen unter anderem auch begünstigt durch den Trend zur Landflucht.

Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main als recht stabil anzusehen was Miet- und Preisschwankungen anbelangt. Dies hängt u.a. auch damit zusammen, das dass Angebot von Eigentumswohnungen in Frankfurt, die zum Verkauf stehen, unter der aktuellen Nachfrage liegt, weil ein Großteil der Häuser in Frankfurt am Main nicht aufgeteilt ist. Zudem sind im Vergleich zu anderen europäischen Metropolregionen insbesondere zu London die Miet- und Preisschwankungen weniger volatil.

Die Franconofurt AG geht weiterhin davon aus, dass sich die Abverkaufspreise in den Stadtteilen, in denen das Unternehmen investiert, mittelfristig bei ca. EUR 2.200,00 bis 3.000,00 pro Quadratmeter bewegen werden.

1.4 Positionierung der Franconofurt AG

Die Franconofurt AG wurde im Jahr 2000 gegründet. Das Geschäftsmodell zielt auf den Kauf von Mehrfamilienhäusern in guten Wohnlagen von Frankfurt am Main ab mit dem Ziel, ganze Wohnhäuser mit mehreren Mietparteien zu erwerben und die Wohnungen sukzessive an Eigennutzer zu verkaufen. Im Jahr 2005 erfolgte der Börsengang der Firma im Entry Standard und der Wechsel in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse erfolgte im November 2007. Mit der Kapitalerhöhung der Franconofurt AG in den Jahren 2006 und 2007 wurde mit dem zusätzlichen Eigenkapital die bundesweite Expansion begonnen.

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

Im Zuge dieser Expansionsstrategie wurden drei regionale Portfolien aufgebaut: Im Rhein-Main-Gebiet die FranconoRheinMain AG, im Rhein-Ruhr-Gebiet die FranconoWest AG und in Ostdeutschland die FranconoAdvisory AG (ehemals FranconoOst AG). Die FranconoRheinMain AG wurde im Jahr 2006 an die Börse geführt und im April 2008 an den englischen börsennotierten Immobilieninvestor Grainger plc verkauft. Die FranconoWest AG ist seit dem November 2007 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse börsennotiert. Im Zuge von Kostensparmaßnahmen ist die FranconoWest AG im September 2009 in den Entry Standard gewechselt.

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

Die Franconofurt AG verfolgt eine sehr aktive Beteiligungspolitik und behält sich vor, Arrondierungen an den Beteiligungen vorzunehmen, was dazu führen kann, dass sich die Beteiligungshöhe am Aufteilergeschäft, der FranconoAdvisory AG und/oder FranconoWest AG signifikant ändern kann. Dementsprechend wurden/werden auch mit interessierten Parteien Gespräche geführt.

1.5 Unternehmensstrategie

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

Die Gesellschaft ist hauptsächlich wohnungswirtschaftlich orientiert. Dabei wird nicht ausgeschlossen, auch im gewerblichen Immobiliengeschäft zu investieren. Dies resultiert im Wesentlichen daraus, dass in Mehrfamilienhäusern teilweise auch Gewerbeeinheiten enthalten sind. Immobilien mit ausschließlich gewerblicher Nutzung hat die Gesellschaft nicht im Bestand.
Die Gesellschaft ist spezialisiert auf den Ankauf von Mehrfamilienhäusern, die Vermietung der eigenen Liegenschaften sowie auf den Verkauf von Wohnungen, nachdem die Mietshäuser in Wohneigentum aufgeteilt worden sind.

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

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

1.6 Unternehmenssteuerung

Zur Kontrolle und Steuerung ihrer Unternehmensziele setzt die Franconofurt AG ein effizientes Kennzahlensystem ein, durch das Änderungen von Wertzuwächsen und Renditen liquiditäts- und ergebnisbezogen ermittelt werden können. Regelmäßige Sitzungen mit Asset-, Property-Vermietungs- und Forderungsmanagement sichern schnelle Entscheidungen und die kurzfristige Umsetzung von strategischen sowie operativen Maßnahmen.

1.7 Forschung und Entwicklung

Die Franconfurt AG betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG nicht abhängig. Die Franconofurt AG betreibt aber eigene Beobachtungen und Analysen hinsichtlich des Immobilienmarktes in ihren Kerninvestitionsgebieten.

1.8 Auslandsgeschäft

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

1.9 Organe, Mitarbeiter/innen, Personalentwicklung

Die Gesellschaft verfügte im Geschäftsjahr neben den zwei Vorständen über vier Mitarbeiter und eine Auszubildende.

1.10 Vergütungsbericht

Die Vorstandsvergütungen werden vom Aufsichtsrat festgelegt und schreiben dem Vorstand neben einer fixen auch eine variable Vergütung zu. Die variable Vergütung stellt eine Gewinnbeteiligung dar, die sich am Jahresüberschuss gemäß Handelsgesetzbuch orientiert und damit auf der gleichen Grundlage erfolgt wie die Dividendenberechnung. Für den Fall der Beendigung der Tätigkeit sind keine zusätzlichen Leistungen zugesagt. Die konkrete, individualisierte Darstellung der Vorstandsvergütung kann dem Anhang des Jahresabschlusses entnommen werden.

1.11 Erklärung zur Unternehmensführung

Die Erklärung gemäß § 289a HGB ist auf der Homepage der Gesellschaft hinterlegt und kann dort eingesehen werden. (www.franconofurt.de)

2. Ertrags- , Finanz- und Vermögenslage

2.1 Ertragslage

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

Parallel zu den gefallenen Umsatzerlösen der Franconofurt AG aus dem Verkauf von Wohnungen und Häusern auf EUR 8,8 Mio. (Vorjahr: EUR 10,6 Mio.) fielen die Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken von EUR 9,1 Mio. auf EUR 7,2 Mio. Die Bruttomarge ist auf 18,2% im Vergleich zu 14,5% im Vorjahr gestiegen. Der Anstieg der Marge ist insbesondere auf die anziehende Nachfrage nach Wohneigentum in Frankfurt am Main und auf die Tatsache zurückzuführen, dass die Franconofurt AG in 2008 sogenannte „Restanten“ auch zu niedrigeren Margen abverkauft hat, um das Portfolio zu bereinigen und um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen.

Die Mieteinnahmen in der Franconofurt AG lagen auf einem stabilen Niveau mit EUR 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.). Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beliefen sich auf EUR 0,67 Mio. (Vorjahr: EUR 0,43 Mio.) und können zum Teil auf den gestiegenen Bestand an Wohnimmobilien in der Franconofurt AG zurückgeführt werden.

Die Erträge aus der Konzernverrechnung, die insbesondere aus der Weiterbelastung von IT-Dienstleistungen resultieren, sind von EUR 0,6 Mio. auf EUR 0,5 Mio. zurückgegangen insbesondere aufgrund des fehlenden Beitrags der verkauften Beteiligung FranconoRheinMain AG.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von EUR 3,0 Mio. auf EUR 1,9 Mio. resultiert im Wesentlichen aus den eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen. In den EUR 1,9 Mio. sind Abgangsverluste von EUR 0,5 Mio. aus dem Verkauf von Aktien der FranconoWest AG enthalten, die im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms an die FranconoWest AG angedient wurden.

Weiterhin wurde das Ergebnis durch Erträge aufgrund des mit der FranconoResidence GmbH abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags und einer Ausschüttung von insgesamt EUR 1,5 Mio positiv beeinflusst, denen Abschreibungen auf den Beteiligungsbuchwert der FranconoAdvisory AG von EUR 0,8 Mio. gegenüberstehen.

Die Gesellschaft weist für das Berichtsjahr 2009 einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 4,97 Mio.) aus. Das Ergebnis in 2008 war positiv beeinflusst worden durch den Abverkauf der Beteiligung an der FranconoRheinMain AG in Höhe von EUR 6,8 Mio. Ein Beteiligungsverkauf war in 2009 nicht zu wiederholen.

2.2 Vermögenslage

Die Franconofurt AG weist wiederum einen Gewinn für das Jahr 2009 aus. Der Jahresüberschuss beträgt EUR 0,4 Mio. Das Unternehmen hat nach der Veräußerung der Beteiligung an der FranconoRheinMain AG im April 2008 verstärkt den Fokus auf die Intensivierung des Aufteilergeschäftes gelegt und die Optimierungsmaßnahmen auf der Kostenseite sowohl in der Franconofurt AG als auch bei der wesentlichen Beteiligung FranconoWest AG forciert.

Die Bilanzsumme der Franconofurt AG zum Jahresende 2009 beträgt EUR 70 Mio. (Vorjahr: EUR 98 Mio.). Der Rückgang resultiert insbesondere aus der Verringerung des Beteiligungsbuchwertes an der FranconoWest AG und der FranconoAdvisory AG sowie aus der Rückführung eines Kredits in Höhe von EUR 25 Mio. durch den Verkauf von Wertpapieren in gleichem Umfang. Das Umlaufvermögen in Höhe von EUR 40 Mio. entspricht einem Anteil von 57% (Vorjahr: 59%) an der Bilanzsumme.

Bei den anderen Vorräten resultiert der Anstieg auf EUR 24,6 Mio. (Vorjahr: EUR 22,6 Mio.) aus der Tatsache, dass der Ankauf von Mehrfamilienhäusern im Jahre 2009 vermehrt über die Franconofurt AG und weniger über die Tochtergesellschaft FranconoResidence GmbH erfolgte.

Das Anlagevermögen, das mit EUR 30,2 Mio. 43% (Vorjahr: 41%) der Bilanzsumme ausmacht, entfällt mit EUR 29,5 Mio. im Wesentlichen auf die im Finanzanlagevermögen ausgewiesene, über 90%ige Beteiligung der Franconofurt AG an der FranconoWest AG.

Während die Aktivseite durch eine gute Balance aus Umlauf- und Anlagevermögen geprägt ist, beweist die Passivseite mit einer Eigenkapitalquote von 89% (Vorjahr: 65%) die konservative und solide Struktur der Bilanz der Franconofurt AG. Absolut ist das Eigenkapital mit EUR 62,2 Mio geringfügig unter dem Vorjahr (EUR 63,8 Mio). Für im Geschäftsjahr erworbene eigene Anteile in Höhe von EUR 1,6 Mio wurde eine entsprechende Rücklage gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind von EUR 31,9 Mio auf EUR 5,5 Mio. gefallen. Der starke Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Rückführung einer kurzfristigen Kreditaufnahme von EUR 25,0 Mio. Weiterhin hatte sich die Franconofurt AG unterjährig bei der FranconoWest AG refinanziert. Zum Jahresende erfolgte hierbei die teilweise Rückführung der erhaltenen Darlehen (EUR 9,9 Mio.) durch zahlungsunwirksame Verrechnung mit der Forderung aus dem Verkauf der Aktien aufgrund der Kapitalherabsetzung bei der FranconoWest AG.

2.3 Finanzlage

Die Franconofurt AG hat im Geschäftsjahr 2009 sowohl aus der operativen Geschäftstätigkeit als auch aus der Investitionstätigkeit positive Cashflows in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR -5,3 Mio.) bzw. EUR 1,1 Mio. (Vorjahr: EUR -20,0 Mio.) erwirtschaftet. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug EUR -3,5 Mio. (Vorjahr EUR -16,3 Mio.) und resultierte insbesondere aus der Auszahlung der Dividende in Höhe von EUR 2,1 Mio., so dass der Finanzmittelbestand um insgesamt EUR 2,0 Mio. auf EUR 0,9 Mio. zurückgegangen ist.

Im Jahr 2009 gab es wie auch im Jahr 2008 bei der Franconofurt AG keine Kapitalerhöhungen oder Emission von Schuldpapieren. Somit hat sich die Franconofurt AG aus ihrem laufenden Cashflow finanziert.

Die Franconofurt AG hat an ihre Aktionäre einen Werktag nach Beendung der Hauptversammlung EUR 0,25 pro Aktie (Vorjahr: EUR 0,75 pro Aktie) an Dividende ausgeschüttet. Dies entspricht einem Betrag von insgesamt EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 6,6 Mio).

Der Finanzierungsbedarf erstreckt sich bei der Franconofurt AG auf den Einkauf von Mehrfamilienhäusern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen der Franconofurt AG ausreichende Mittel zur Verfügung, um den laufenden Finanzmittelbedarf zu decken. Insbesondere wurde der Barmittelbestand der FranconoWest AG durch Erhalt von Darlehen genutzt, um die hypothekarisch besicherten Kreditvolumina von EUR 6,9 Mio. auf EUR 5,0 Mio. zu reduzieren. Diesem Kreditvolumen standen Wohnimmobilien (einschließlich geleisteter Anzahlungen) im Gegenwert von EUR 25,8 Mio. (Vorjahr: EUR 24,6 Mio.) gegenüber, so dass der Beleihungsauslauf bei einer komfortablen Quote von ca. 19% lag (Vorjahr: 28%).

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

Wie bereits erwähnt, erfolgte zum Jahresende 2009 die teilweise Rückführung der erhaltenen Darlehen (EUR 9,9 Mio.) durch zahlungsunwirksame Verrechnung mit der Forderung aus dem Verkauf der Aktien aufgrund der Kapitalherabsetzung bei der FranconoWest AG.

3. Aktienbestand und Satzung

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 8,8 Mio. und ist eingeteilt in 8,8 Millionen nennwertlose Stückaktien.

Die Gesellschaft hat derzeit von zwei Aktionären Kenntnis, deren Anteil am Kapital 20 vom Hundert der Stimmrechte überschreitet. Es handelt sich hierbei um die Lesire AG (ehemals Lewenhagen Siegert GmbH) und die Christian und Nadja Wolf GmbH mit 22% bzw. 26% Anteil am Grundkapital der Franconofurt AG.

Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 04.05.2007 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 01.05.2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 4,4 Mio. gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (genehmigtes Kapital). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in verschiedenen in der Satzung definierten Fällen auszuschließen. Die

wesentlichen Fälle sind der Ausschluss im Falle einer Kapitalerhöhung um nicht mehr als 10% des Grundkapitals, oder, wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Gesellschaften oder Beteiligungen erfolgt.

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

Durch Beschlüsse der Hauptversammlungen vom 05.06.2008 und 15.5.2009 wurde der Vorstand ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben (Beschlussfassung über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien durch die Gesellschaft sowie zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts). Der Rückkauf der eigenen Aktien ist bis zum 14.11.2010 befristet. Zum Bilanzstichtag besitzt die Gesellschaft eigene Anteile von ca. 8%.
Die Satzung ist auf der Internetseite der Gesellschaft www.franconofurt.de veröffentlicht.

4. Chancen- und Risikobericht

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

Für den Franconofurt AG ergeben sich im aktuellen Marktumfeld und aufgrund der aktuellen Strategie verschiedene Chancen und Risiken, dazu gehören:

- Der Franconofurt AG ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt der Stadt Frankfurt am Main tätig. Dadurch kann er schneller als überregionale Investoren auf Veränderungen in der Region reagieren und hat eine stärkere Präsenz am lokalen Markt, was insbesondere beim Einkauf von Immobilien von Vorteil sein kann. Jedoch ist Franconofurt AG auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Der Franconofurt AG ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), in dem aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die stärkere Finanzkraft der Franconofurt AG im Vergleich zu Privatpersonen kann dazu führen, dass die Franconofurt AG für potenzielle Verkäufer von Immobilien bevorzugter Ansprechpartner ist. Es besteht auch das Risiko, dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gesteigerte Nachfrage, können dazu führen, dass der Konzern den Einkauf von Mehrfamilienhäusern nicht in dem geplanten Umfang durchführen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die Franconofurt AG auch dem Risiko einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Das Geschäftsmodell der Franconofurt AG ist zum Teil auf den Verkauf von Eigentumswohnungen ausgerichtet. Der Verkauf von Immobilien dient der abschließenden Wertschöpfung und der Steigerung des Gewinns.
- Es besteht das Risiko, dass die Franconofurt AG den Wert der zu erwerbenden Immobilien oder den Standort falsch einschätzt. Die Wertschöpfung der Immobilie kann durch die anschließende Marktbewertung, eine schlechte Vermietbarkeit und erschwerte Verkaufsmöglichkeiten verhindert sowie die Ertragslage nachhaltig gefährdet sein. Dem entsprechend können Wertminderungen des Immobilienvermögens das Ergebnis der Franconofurt AG beeinflussen.
- Die Franconofurt AG ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Die Franconofurt AG strebt eine Fremdkapitalquote von 80% an. Es besteht somit das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist. Sollte die Aufnahme von Fremdkapital oder

dessen Prolongation zukünftig nicht oder nicht zu angemessenen Konditionen möglich sein, könnte dies negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Franconofurt AG haben. Diese Risiken werden durch langfristige Zinssicherungen vermindert, die nicht an bestimmte Objekte oder Darlehensverträge gebunden sind. Jedoch können Zinssicherungsstrategien keine absolute Sicherheit garantieren.

- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag können sich negativ auf den Geschäftserfolg der Franconofurt AG auswirken. Die Franconofurt AG ist dem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend gegen alle Verluste, Beschädigungen und Nutzungsbeschränkungen ihrer Immobilien sowie gegen Haftpflichtschäden versichert zu sein. Durch die überschaubare Größe des Portfolios und der regionalen Konzentration sowie das leistungsfähige IT-System kann auf Mietausfall, bauliche Mängel, etc. schnell reagiert werden und es können angemessene Gegenmaßnahmen ergriffen werden.
- Eine Verschlechterung der steuerlichen Rahmenbedingungen oder Änderungen im regulatorischen Umfeld in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Franconofurt AG auswirken.

Die Franconofurt AG hat die Vorkehrungen getroffen, um diese Chancen zu nutzen bzw. die Auswirkung dieser Risiken zu minimieren. Dennoch gibt es keine Garantie bzw. kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Chancen bzw. Risiken auch alle kumulativ realisiert bzw. eintreten könnten, da sie teilweise auch von externen Faktoren abhängig sind.

5. Risikomanagement

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements steht die Sicherung und der Fortschritt der Franconofurt AG. Für alle Bereiche der Franconofurt AG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Mit dem Risikomanagement werden Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung der Gesellschaft unterstützt.

Der Vorstand der Franconofurt AG ist für die Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Das Controlling führt regelmäßig für alle internen und externen Unternehmensbereiche methodisch, wiederkehrende Berichtskontrollen durch. Die Risiken werden quartalsweise neu bewertet und weiter verfolgt. Zudem werden über festgelegte Berichtswege Vorstände und Aufsichtsräte regelmäßig informiert. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Grundlage für das Risikomanagementsystem ist unter anderem auch das im Jahr 2007 installierte IT-System, das Mietenbuchhaltung und Finanzbuchhaltung der Franconofurt AG zusammengeführt hat. Dieses System ermöglicht eine regelmäßige Überwachung der Kosten im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung und der wesentlichen Daten des Portfolios.

Um Risiken zu erkennen, überwacht die Franconofurt AG das gesamtwirtschaftliche Umfeld, die Entwicklungen sowohl der Immobilien- wie auch der Finanzbranche und interne Prozesse. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die z. B. durch Nutzung von Checklisten in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch heutiges und zukünftiges Handeln voraussichtlich entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen und Einzelgespräche dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung. Zudem erfolgt ein ständiger Kontakt und regelmäßiger Austausch des Vorstands mit den finanzierenden Banken und Gutachtern.

Derzeit sind in der Franconofurt AG (Franconofurt AG) keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sein könnten oder die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Dennoch können Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Rechnungslegungsbezogenes Risikomanagementsystem und Internes Kontrollsystem

Grundsätzlich umfassen das Risikomanagementsystem und Interne Kontrollsystem auch die rechnungslegungsbezogenen Prozesse sowie alle Risiken und Kontrollen der Rechnungslegung. Dies bezieht sich auf alle Teile des Risikomanagementsystems und Internen Kontrollsystems, die den Abschluss wesentlich beeinflussen können.

Ziel des Risikomanagementsystems in Bezug auf die Rechnungslegungsprozesse sind die Identifizierung und Bewertung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Abschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Abschluss zu bewerten, ggf. auch durch Hinzuziehen externer Spezialisten. Die Zielsetzung des Internen Kontrollsystems in diesem Kontext ist, durch Implementierung von entsprechenden Kontrollen ausreichende Sicherheit zu gewährleisten, so dass trotz der identifizierten Risiken ein regelungskonformer Abschluss erstellt wird.

Wesentliche Elemente zur Risikosteuerung und Kontrolle in der Rechnungslegung sind die klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten bei der Abschlusserstellung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen sowie die eindeutige Regelung von Verantwortlichkeiten bei der Einbeziehung externer Spezialisten. Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind gerade unter Berücksichtigung der geringen Komplexität der Franconofurt AG im Rechnungslegungsprozess wichtige Kontrollprinzipien.

Die identifizierten Risiken und entsprechend ergriffenen Maßnahmen werden im Rahmen der laufenden Berichterstattung vom Vorstand dem Aufsichtsrat berichtet. Bezogen auf die rechnungslegungsrelevanten Prozesse nimmt zudem der Abschlussprüfer eine Beurteilung im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit vor.

6. Prognosebericht

Die Franconofurt AG hat im Jahr 2009 insgesamt profitabel gewirtschaftet. Für die Jahre 2010 und 2011 ist davon auszugehen, dass Einnahmen aus dem Verkauf von Beteiligungen nicht zu erzielen sind, obwohl der Vorstand an einer Optimierung der Konzernstruktur durch den Verkauf von Beteiligungen arbeitet. Grund für die zurückhaltende Situation ist die Tatsache, dass im Zuge der weltweiten Finanzmarktkrise die Nachfrage nach Beteiligungen an Immobilienunternehmen erheblich reduziert ist. Somit wird ein entscheidender Teil des Ertrags vom Aufteilergeschäft erwirtschaftet werden müssen.

Unter Berücksichtigung des umgesetzten Kostensenkungsprogramms erwarten wir für 2010 erneut ein positives Ergebnis, welches insbesondere nachhaltig durch die Effekte aus den eingeleiteten Kostensenkungsmaßnahmen beeinflusst wird. Über die Höhe des positiven Ergebnisses kann aufgrund der Nachwirkungen aus der Finanzmarktkrise keine stabile Prognose abgeleitet werden. Der Vorstand der Franconofurt AG ist zuversichtlich, mindestens das Ergebnis aus dem Jahr 2009 zu erreichen. Dabei rechnen wir nicht mit einer vergleichbaren Ergebnisbelastung aus Abschreibungen, die in 2009 auf Beteiligungen vorgenommen wurden. Bei der Prognose ist ein wichtiger Faktor, dass das Zinsniveau weiterhin auf einem niedrigen Niveau als in den vorangegangenen Jahren verbleibt. Gleichzeitig wird die Franconofurt AG das Zinsumfeld nutzen, um den Beleihungsauslauf der Immobilienkredite zu erhöhen, um vom niedrigen Zinsniveau operativ zu profitieren. Für 2011 rechnen wir soweit sich das wirtschaftliche Umfeld infolge der Nachwirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise nicht erneut eintrübt, mit einem leicht höheren Ergebnis als 2010.

7. Nachtragsbericht

Die Franconofurt AG hat im Zuge des von der Hauptversammlung am 05.06.2008 genehmigten Beschlusses über den Rückkauf eigener Aktien weitere Aktien über die Börse erworben. Die notwendigen Informationen über den Rückkauf sind auf der Homepage der Franconofurt AG unter www.franconofurt.de zugänglich.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden seit dem 01.01.2010 bis zum Bilanzaufstellungstag Immobilienkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von EUR 6,2 Mio. beurkundet und bis zum Bilanzaufstellungstag Immobilienverkäufe in der Franconofurt AG im Umfang von EUR 0,5 Mio. beurkundet.

Frankfurt am Main, den 20.03.2010

Metehan Sen, Christian Wolf

- Vorstand -

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

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

Frankfurt am Main, den 20. März 2010

Metehan Sen Christian Wolf

KPMG

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Frankfurt am Main, den 20. März 2010

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün	Schrum
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer