

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

III. QUARTAL 2008

30. SEPTEMBER 2008

FRANCONOWEST AG

DÜSSELDORF

FRANCONOWEST AG, DÜSSELDORF

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2008

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

INHALTSVERZEICHNIS

KONZERNBILANZ ZUM 30.09.2008	1
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2008 BIS 30.09.2008	2
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	3
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	4
KONZERNANHANG	5

Konzernbilanz zum 30.09.2008

FranconoWest AG, Düsseldorf

VERMÖGENSWERTE

(in Euro)

Anhang 30.09.2008 31.12.2007

LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte		552,91	0,00
Sachanlagen		119.045,81	95.401,05
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(1)	84.641.066,25	55.005.000,00
Geleistete Anzahlungen	(2)	797.368,13	1.422.224,66
Latente Steueransprüche		24.463,65	0,00

Langfristige Vermögenswerte

85.582.496,75 56.522.625,71

KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Vorräte	(3)	2.138.890,95	623.297,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		205.264,83	632.866,52
Steuerforderungen		144.494,37	82.569,07
Sonstige kurzfristige Forderungen	(4)	82.464,10	166.427,03
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		0,00	8.767.000,00
Zahlungsmittel	(5)	16.142.617,70	15.282.330,16

Kurzfristige Vermögenswerte

18.713.731,95 25.554.490,75

Summe Vermögenswerte

104.296.228,70 82.077.116,46

Konzernbilanz zum 30.09.2008

FranconoWest AG, Düsseldorf

(in Euro)	Anhang	<u>30.09.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Gezeichnetes Kapital		33.000.000,00	33.000.000,00
Kapitalrücklage		1.764.525,09	1.764.525,09
Cashflow Hedge Rücklage		- 197.222,09	- 198.615,95
Sonstige Rücklagen		6.797.755,95	4.246.727,00
<u>Summe Eigenkapital</u>	(6)	<u>41.365.058,95</u>	<u>38.812.636,14</u>
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige verzinsliche Schulden	(7)	56.153.175,36	38.552.859,21
Latente Steuerschulden		2.851.620,95	1.591.094,30
<u>Langfristige Schulden</u>		<u>59.004.796,31</u>	<u>40.143.953,51</u>
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Abgegrenzte Schulden		202.520,00	332.160,00
Steuerschulden		44.053,00	0,00
Kurzfristige verzinsliche Schulden		505.960,90	70.534,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		180.258,88	1.130.386,20
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(8)	2.993.580,66	1.587.446,44
<u>Kurzfristige Schulden</u>		<u>3.926.373,44</u>	<u>3.120.526,81</u>
<u>Summe Eigenkapital und Schulden</u>		<u>104.296.228,70</u>	<u>82.077.116,46</u>

Konzerngewinn- und –Verlustrechnung

vom 01.01. bis 30.09.2008

FranconoWest AG, Düsseldorf

		3. Quartal 2008			
		01.01. - 30.09.2008	01.01. - 30.09.2007	01.07. - 30.09.2008	01.07. - 30.09.2007
Anhang	(in Euro)				
	Mieteinnahmen	4.299.148,02	848.850,02	1.589.197,99	600.781,47
	Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten	- 729.855,87	- 93.672,42	- 342.854,50	- 86.149,17
	Ergebnis aus der Vermietung	3.569.292,15	755.177,60	1.246.343,49	514.632,30
	Verwaltungsaufwendungen	(9) - 2.165.205,60	- 968.189,28	- 619.247,25	- 419.696,57
	Vertriebsaufwendungen	- 142.109,10	0,00	- 122.951,19	0,00
	Sonstige betriebliche Erträge	83.941,16	8.016,62	42.375,04	1.481,02
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 13.730,41	- 100.000,00	- 4.647,06	- 100.000,00
	Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	70.210,75	- 91.983,38	37.727,98	- 98.518,98
	Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	4.033.811,78	4.565.298,15	749.164,16	2.777.489,26
	Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	0,00	- 178.873,57	0,00	- 178.873,57
	Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	4.033.811,78	4.386.424,58	749.164,16	2.598.615,69
	Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.951.100,00	0,00	1.100,00	0,00
	Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 8.768.100,00	0,00	- 1.100,00	0,00
	Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	183.000,00	0,00	0,00	0,00
	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	5.548.999,98	4.081.429,52	1.291.037,19	2.595.032,44
	Finanzierungsaufwendungen	- 2.073.879,09	- 457.669,58	- 933.766,38	- 350.573,55
	Zinserträge	312.268,82	198.852,50	5.956,44	- 24.437,27
	Finanzergebnis	(10) - 1.761.610,27	- 258.817,08	- 927.809,94	- 375.010,82
	Ergebnis vor Steuern	3.787.389,71	3.822.612,44	363.227,25	2.220.021,62
	Ertragsteuern	- 1.236.360,77	- 1.112.125,95	- 148.753,24	- 470.819,08
	Periodenergebnis	2.551.028,94	2.710.486,49	214.474,01	1.749.202,54
	Ergebnis je Aktie (EPS), das den FranconoWest Aktionären zuzuordnen ist:				
	Ergebnis je Aktie, unverwässert	(11) 0,08	0,16		
	Ergebnis je Aktie, verwässert	(11) 0,08	0,16		

Konzernkapitalflussrechnung

vom 01.01. bis 30.09.2008

FranconoWest AG, Düsseldorf

<u>Operative Geschäftstätigkeit</u>	Berichtsperiode 01.01.- 30.09.2008	Vergleichsperiode 01.01.- 30.09.2007
	<i>in Euro</i>	<i>Notes</i>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	5.548.999,98	4.081.429,52
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 4.033.811,78	- 4.386.424,58
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 183.000,00	0,00
Abschreibungen	15.452,47	13.650,05
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	430.884,66	- 392.731,39
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 1.043.252,32	791.615,98
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	- 149.956,00	440.000,00
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Forderungen	- 29.783,61	- 364.431,10
Veränderung der Vorräte	- 1.515.592,98	- 266.565,44
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Verbindlichkeiten	1.363.276,33	708.533,03
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ohne Finanzierungskosten	403.216,75	625.076,07
Gezahlte Zinsen	- 1.913.252,99	- 281.928,39
Einzahlungen aus Zinserträgen	266.508,79	198.852,50
Steuerzahlungen	- 85.213,10	- 63.649,78
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	- 1.328.740,55	478.350,40
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 24.769.670,25	- 37.387.747,68
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen	- 4.086,89	- 67.996,30
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.950.000,00	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen (zuzüglich erworbener kurzfristigen Finanzschulden)	- 92.111,15	0,00
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 15.915.868,29	- 37.455.743,98
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0,00	27.000.000,00
Tilgung von Finanzschulden aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 5.527.000,00	0,00
Tilgung von Finanzschulden	- 136.893,23	0,00
Aufnahme von Finanzschulden	23.768.789,61	13.319.734,83
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	18.104.896,38	40.319.734,83
Zahlungsmittel zum Beginn der Periode	15.282.330,16	2.908.249,80
Veränderung der Zahlungsmittel	860.287,54	3.342.341,25
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	16.142.617,70	6.250.591,05

(5)

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

FranconoWest AG, Düsseldorf

Vergleichsperiode 2007

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern der FranconoWest AG zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile am Eigenkapital	Eigenkapital
Anhang							(6)
Stand 01.01.2007	3.000.000,00	-5.502,54	0,00	-7.516,64	2.986.980,82	0,00	2.986.980,82
Barkapitalerhöhung	7.000.000,00				7.000.000,00		7.000.000,00
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			53.637,04		53.637,04		53.637,04
Periodenergebnis 01.01.2007 - 31.03.2007				381.721,33	381.721,33		381.721,33
Stand 31.03.2007	10.000.000,00	-5.502,54	53.637,04	374.204,69	10.422.339,19	0,00	10.422.339,19
Barkapitalerhöhung	20.000.000,00				20.000.000,00		20.000.000,00
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			-80.383,38		-80.383,38		- 80.383,38
Sonstiges		-93,26			-93,26		- 93,26
Periodenergebnis 01.04.2007 - 30.06.2007				579.562,62	579.562,62		579.562,62
Stand 30.06.2007	30.000.000,00	-5.595,80	-26.746,34	953.767,31	30.921.425,17	0,00	30.921.425,17
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			-252.829,16		-252.829,16		- 252.829,16
Sonstiges		-839,37			-839,37		- 839,37
Periodenergebnis 01.07.2007 - 30.09.2007				1.749.202,54	1.749.202,54		1.749.202,54
Stand 30.09.2007	30.000.000,00	-6.435,17	-279.575,50	2.702.969,85	32.416.959,18	0,00	32.416.959,18

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

FranconoWest AG, Düsseldorf

Berichtsperiode 2008

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Den Anteilseignern der FranconoWest AG zustehendes Eigenkapital	Minderheitenanteile am Eigenkapital	Eigenkapital
Anhang							(6)
Stand 01.01.2008	33.000.000,00	1.764.525,09	-198.615,95	4.246.727,00	38.812.636,14	0,00	38.812.636,14
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			-897.898,04		-897.898,04		- 897.898,04
Periodenergebnis 01.01.2008 - 31.03.2008				1.494.132,60	1.494.132,60		1.494.132,60
Stand 31.03.2008	33.000.000,00	1.764.525,09	-1.096.513,99	5.740.859,60	39.408.870,70	0,00	39.408.870,70
Zugang Minderheitenanteile					0,00	-5.028,26	- 5.028,26
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			1.384.254,29		1.384.254,29		1.384.254,29
Periodenergebnis 01.04.2008 - 30.06.2008				842.422,33	842.422,33		842.422,33
Stand 30.06.2008	33.000.000,00	1.764.525,09	287.740,30	6.583.281,93	41.635.547,32	-5.028,26	41.630.519,06
Abgang Minderheitenanteile					0,00	5.028,26	5.028,26
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			-484.962,39		-484.962,39		- 484.962,39
Periodenergebnis 01.07.2008 - 30.09.2008				214.474,02	214.474,02		214.474,02
Stand 30.09.2008	33.000.000,00	1.764.525,09	-197.222,09	6.797.755,95	41.365.058,95	0,00	41.365.058,95

KONZERNANHANG

ZUM 30. SEPTEMBER 2008

FRANCONOWEST AG

DÜSSELDORF

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
1) Vorbemerkungen	3
2) Grundlagen	3
3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
4) Konsolidierung	5
5) Ermessensentscheidungen und Schätzungen	6
Erläuterungen zur Konzernbilanz	7
I. Langfristige Vermögenswerte	7
II. Kurzfristige Vermögenswerte	8
III. Eigenkapital und Schulden	10
Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung	11
Allgemeine Angaben	12
I. Mitarbeiter	12
II. Angaben zur Gesellschafterin	12
III. Mitglieder des Aufsichtsrats	12
IV. Haftungsverhältnisse	13

Einleitung

1) Vorbemerkungen

Die FranconoWest AG ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Düsseldorf. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft liegt in der Immobilienbewirtschaftung. Sie erwirbt in diesem Bereich Immobilien zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen und Realisierung von Wertsteigerungen, bei denen es sich somit um als Finanzinvestition gehaltene Immobilien handelt.

2) Grundlagen

Dieser ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der FranconoWest AG steht mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) in Einklang, d.h., dass alle gültigen Standards, so wie sie in der EU gültig sind, angewendet wurden und der Abschluss mit den IFRS-Vorschriften übereinstimmt. Eine frühzeitige Anwendung von Standards, die zum Abschlussstichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, erfolgt nicht. Zudem folgt die Gesellschaft auf freiwilliger Basis den wesentlichen Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand Januar 2006.

Infolge des Erwerbs von Tochtergesellschaften im zweiten Quartal 2008 erstellt die FranconoWest AG seit dem Halbjahresabschluss zum 30.06.2008 einen Konzernzwischenabschluss. Die Zahlen der Vergleichsperiode entsprechen dem IFRS-Einzelabschluss des Vorjahres zum 31.12.2007 bzw. der Vergleichsperiode vom 01.01. bis 30.09.2007.

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses erfolgte auf Basis der historischen Anschaffungskosten, mit der Ausnahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und -- soweit vorhanden -- durch die Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte sowie der zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam angesetzten finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten (inklusive derivative Finanzinstrumente). Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Konzernzwischenabschlüssen erfordert Schätzungen. Des Weiteren macht die Anwendung der unternehmensweiten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Wertungen des Managements erforderlich. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität oder Bereiche, bei

denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Konzernzwischenabschluss sind, sind im Kapitel Ermessensentscheidungen und Schätzungen (Punkt 5) aufgeführt.

3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im vorliegenden ungeprüften Konzernzwischenabschluss der FranconoWest AG zum 30.09.2008 verwendeten Begriffe sind: „Bilanzstichtag“ ist der 30.09.2008, „Berichtsperiode“ ist vom 01.01.2008 bis 30.09.2008, „Vorjahr“ ist 31.12.2007 und der Begriff „Vergleichsperiode“ ist vom 01.01.2007 bis 30.09.2007.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2008 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage in der Berichtsperiode darzustellen. Die im Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2008 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Vorhersagen über die Entwicklung zukünftiger Ergebnisse zu. Die Vergleichbarkeit der Quartalszahlen mit vorherigen Abschlüssen sind nicht durch saisonale oder sonstige Einflüsse beeinträchtigt.

Es gelten, bis auf die nachstehend beschriebenen Änderungen, unverändert die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie für den letzten Abschluss des Gesamtjahres 2007. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Abschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Anhang zum 31. Dezember 2007 in unserem Jahresabschluss 2007 entnommen werden.

In dem Posten Vorräte werden auch Anzahlungen auf im Vorjahr abgegrenzte und noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten ausgewiesen. Die Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten enthalten ausschließlich die nicht umlagefähigen Aufwendungen. Entsprechend werden unter Mieteinnahmen nur die Grundmieten ohne Nebenkosten ausgewiesen.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2008 wurde eine sachgerechtere Kontenzuordnung in der EPRA / Umsatzkostendarstellung der Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen. Dies betrifft insbesondere die Posten Verwaltungskosten und sonstige betriebliche Aufwendungen. Die Zahlen der Vorperiode wurden entsprechend der neuen Kontenzuordnung angepasst.

4) Konsolidierung

a) Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2008 des FranconoWest AG Konzerns sind neben dem Mutterunternehmen alle seit 2008 bestehenden Tochterunternehmen mittels Vollkonsolidierung einbezogen worden, da die FranconoWest 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. 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.

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

b) Konsolidierungskreis

Im April 2008 hat die FranconoWest AG von ihrer Gesellschafterin, der Franconofurt AG, zwei GmbHs zu jeweils € 25.000,00 erworben. Bei den beiden übernommenen Gesellschaften handelt es sich zum Zeitpunkt der Übernahme um inaktive Gesellschaften, die kein eigenes Personal beschäftigten. Es handelt sich hierbei um die 1. FranconoInWest GmbH (vormals RheinProperty GmbH) sowie um die 2. FranconoInWest GmbH (vormals Global Communication GmbH).

Weiterhin wurden im Mai 2008 die Gesellschaftsanteile an der RheinAcquisition GmbH zu 50 % (Stammkapital € 25.000,00) für einen Kaufpreis von € 12.500,00 übernommen.

Mit notariellem Vertrag vom 08.09.2008 hat die FranconoWest AG die weiteren 50 % Anteile (Stammkapital € 25.000,00) an der RheinAcquisition GmbH zu einem Betrag von € 12.500,00 zum Stichtag 08.09.2008 übernommen.

Die sich aus der Konsolidierung der Tochtergesellschaften ergebenden geringfügigen negativen Unterschiedsbeträge sind ergebniswirksam berücksichtigt.

Der Konsolidierungskreis der FranconoWest-Gruppe umfasst folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Stammkapital	IFRS Eigenkapital zum 30.09.2008
1. FranconoInWest GmbH vormals RheinProperty GmbH	Düsseldorf	1.000.000 €	1330 T€
2. FranconoInWest GmbH vormals Global Communication	Düsseldorf	1.000.000 €	1109 T€
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	25.000 €	10 T€

5) Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Bei der Erstellung des Abschlusses muss der Vorstand Ermessensentscheidungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere ausführliche Darstellung im Jahresabschluss nach IFRS der FranconoWest AG zum 31.12.2007. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40.33 werden nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ergeben sich Ermessensspielräume im Rahmen der Schätzung wesentlicher Ausgangsgrößen (wie Diskontierungszinssatz, Marktmieten und Leerstandsquoten) für die Wertermittlung.

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Berichtswährung für alle nachstehend aufgeführten Beträge ist der Euro.

I. Langfristige Vermögenswerte

(1) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	<i>Anschaftungskosten</i>	<i>Wertveränderung</i>	<i>beizulegender Zeitwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2007	0,00	0,00	0,00
Zugänge	4.123.462,98	767.537,02	
Stand 31.03.2007	4.123.462,98	767.537,02	4.891.000,00
Zugänge	13.289.728,13	1.020.271,87	
Stand 30.06.2007	17.413.191,11	1.787.808,89	19.201.000,00
Zugänge	18.622.384,31	2.598.615,69	
Stand 30.09.2007	36.035.575,42	4.386.424,58	40.422.000,00
Stand 01.01.2008	48.851.826,61	6.153.173,39	55.005.000,00
Zugänge	14.781.695,91	2.535.304,09	
Stand 31.03.2008	63.633.522,52	8.688.477,48	72.322.000,00
Zugänge	5.842.656,47	749.343,53	
Stand 30.06.2008	69.476.178,99	9.437.821,01	78.914.000,00
Zugänge	4.977.902,09	749.164,16	
Stand 30.09.2008	74.454.081,08	10.186.985,17	84.641.066,25

Die Zugänge des Jahres 2008 enthalten in Höhe von € 1.019.341,65 Beträge, die im Vorjahr als geleistete Anzahlungen ausgewiesen wurden.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum Mieterlöse in Höhe von € 4.299.148,02 (Vergleichszeitraum € 848.850,02) erzielt. Dem stehen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von € 729.855,87 (Vergleichszeitraum € 93.672,42) gegenüber.

Die Gesellschaft hat, wie im Jahresabschluss zum 31.12.2007 beschrieben, den Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt, auch die im Jahr 2008 neu erworbenen Objekte, die unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert werden, zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die bis zum 31.12.2007 erworbenen

Immobilien wurden nicht erneut bewertet. Für kleinteilige Wohnimmobilien in Westdeutschland ergab sich seitdem keine wesentliche Änderung der Zeitwerte.

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Zwischenabschlusses zum 30.09.2008 werden Ergebnisse aus unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 4.033.811,78 (Vergleichszeitraum € 4.386.424,58) ausgewiesen.

(2) Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 797.368,13 (Vorjahr: € 1.422.224,66) betreffen Kaufpreisanzahlungen sowie Erwerbsnebenkosten für notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, die künftig unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, für die der Übergang von Nutzen und Lasten am 30.09.2008 noch nicht erfolgt war.

II. Kurzfristige Vermögenswerte

(3) Vorräte

Die Vorräte betreffen in der Berichtsperiode abgegrenzte noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von € 2.138.890,95 (Vorjahr: € 623.297,97). Der auf die bilanzierten noch nicht abgerechneten umlagefähige Nebenkosten entfallende Betrag ist reduziert um die vorgenommenen Wertberichtigungen für den erwarteten Forderungsverlust zum Zeitpunkt der Erstellung von Nebenkostenabrechnungen.

(4) Sonstige kurzfristige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von € 82.464,10 (Vorjahr: € 166.427,03) beinhalten vornehmlich die Bilanzierung von zur Zinsabsicherung abgeschlossenen 13 Zinsswaps, bei denen 3 Zinsswaps positive Marktwerte in Höhe von € 20.769,94 (Vorjahr € 155.542,72) ausweisen.

(5) Zahlungsmittel

In dem Posten Zahlungsmittel in Höhe von €16.142.617,70 (Vorjahr: €15.282.330,16) werden neben frei verfügbaren Zahlungsmitteln vereinnahmte Mietkautionen in Höhe von €478.550,29 (Vorjahr €232.351,10), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden, ausgewiesen. Korrespondierend sind in gleicher Höhe sonstige Verbindlichkeiten erfasst.

III. Eigenkapital und Schulden

(6) Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf den Jahresabschluss der FranconoWest AG zum 31.12.2007 sowie die Eigenkapitalveränderungsrechnung in diesem Zwischenabschluss verwiesen.

Cashflow Hedge Rücklage

In dieser Rücklage wird der Teil des Gewinns oder Verlusts aus Zinssicherungsinstrumenten erfasst, der als effektive Absicherung ermittelt wird. Zum 30.09.2008 entstand unter Berücksichtigung von latenten Steuern ein unrealisierter Verlust von € 197.222,09 (Vorjahr: € 198.615,95).

(7) Langfristige verzinsliche Schulden

Die langfristigen verzinslichen Schulden erhöhten sich auf € 56.153.175,36 (Vorjahr: € 38.552.859,21). Sie beinhalten Darlehensverbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien aufgenommen wurden.

(8) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 2.993.580,66 (Vorjahr: € 1.587.446,44) haben eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate und beinhalten vornehmlich Zahlungen im Zusammenhang mit Mietnebenkostenabrechnungen sowie mit € 508.485,89 (Vorjahr: € 524.140,22) die negativen Marktwerte der abgeschlossenen Zinsswaps. Hierzu wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Jahresabschluss der FranconoWest AG zum 31.12.2007 verwiesen.

Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

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

(9) Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen in Höhe von € 2.165.205,60 (Vergleichsperiode € 968.189,28) enthalten unter anderem Personalkosten in Höhe von € 390.183,36 (Vergleichsperiode € 234.377,32), Gutachterkosten in Höhe von € 147.261,16 (Vergleichsperiode € 0,00), Mietaufwendungen von € 144.786,26 (Vergleichsperiode € 82.671,09), Abschlusserstellungs-, Rechts- und Beratungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs, Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von € 16.685,77 (Vergleichsperiode € 13.647,06) sowie Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von € 442.597,94 (Vergleichsperiode € 0,00). Die Wertberichtigungen betreffen erwartete Ausfälle überfälliger und gemahnter Posten von erworbenen Objekten, bei denen die Abrechnungen des Vorjahres teilweise durch die Voreigentümer noch offen sind.

(10) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis in Höhe von €- 1.761.610,27 (Vergleichsperiode €-258.817,08) setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen für Darlehen von €-2.073.879,09 (Vergleichsperiode €-457.669,58) sowie Zinserträgen von € 312.268,82 (Vergleichsperiode € 198.852,50).

(11) Ergebnis je Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie beträgt € 0,08 (Vergleichsperiode € 0,16). Zum Bilanzstichtag 30.09.2008 betrug das Grundkapital € 33.000.000,00 (Vergleichsperiode zum 30.09.2007 € 30.000.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 33.000.000 (Vergleichsperiode zum 30.09.2007 30.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien. Als Grundlage für die Berechnung des Ergebnisses pro Aktie wurde das Ergebnis nach Steuern verwendet. Dies wurde ins Verhältnis zum durchschnittlichen Be-

stand an Aktien während des Berichtszeitraums von 33.000.000 Aktien (Vergleichsperiode 17.148.148 Aktien) gesetzt. Es existieren keine Instrumente, die zu einer Verwässerung des Ergebnisses pro Aktie führen. Daher sind das verwässerte und das unverwässerte Ergebnis pro Aktie betragsgleich.

Allgemeine Angaben

I. Mitarbeiter

Die Gesellschaft beschäftigte im Berichtszeitraum außer dem Vorstand, bestehend aus Frau Christiane Möller und Herrn Guido Dollhausen, vier Mitarbeiter.

II. Angaben zur Gesellschafterin

Die Franconofurt AG, Frankfurt am Main, Mehrheitsaktionärin der FranconoWest AG hielt zum Bilanzstichtag 30.09.2008 29.907.339 Aktien von den 33.000.000 ausgegebenen Aktien. Dies entspricht einem Anteil von 90,63 %.

III. Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Metehan Sen: Vorstandssprecher der Franconofurt AG, Frankfurt am Main
Aufsichtsratsvorsitzender (seit 06.05.2008),
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender (bis 06.05.2008),
Frankfurt am Main

Christian Wolf: Vorstand der Franconofurt AG, Frankfurt am Main,
stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
(seit 06.05.2008), Frankfurt am Main

Kai-Michael Goerke: Rechtsanwalt, Chefsyndikus der Franconofurt AG,
Frankfurt am Main

Dr. Karsten von Köller: Chairman Lone Star Germany GmbH, Frankfurt am
Main, Aufsichtsratsvorsitzender (bis 06.05.2008),

Frankfurt am Main.

IV. Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Düsseldorf, den 21.11.2008

Guido Dollhausen

Christiane Möller

FranconoWest AG
Kaistraße 20
40221 Düsseldorf (MedienHafen)

Telefon +49 (211) 90 99 6 -200
Fax +49 (211) 90 99 6 -201

dollhausen@franconowest.de
www.franconowest.de