

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008  
und Lagebericht

FranconoWest AG  
Düsseldorf

## Bilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA	31.12.2008		31.12.2007
	EUR	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Wohnbauten	69.888.107,19		56.146.751,28
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.131,60		95.401,05
3. Geleistete Anzahlungen	209.054,46		1.422.224,66
		<u>70.179.293,25</u>	<u>57.664.376,99</u>
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		<u>2.025.000,00</u>	<u>0,00</u>
		<u>72.204.293,25</u>	<u>57.664.376,99</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		<u>2.061.847,67</u>	<u>623.297,97</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	308.569,54		279.587,87
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.805,98		3.459,22
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.544.356,63		349.819,43
4. Sonstige Vermögensgegenstände	178.601,66		93.453,38
		<u>2.034.333,81</u>	<u>726.319,90</u>
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>12.440.859,82</u>	<u>15.282.330,16</u>
		<u>16.537.041,30</u>	<u>16.631.948,03</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<u>1.476,91</u>	<u>0,00</u>
		<u>88.742.811,46</u>	<u>74.296.325,02</u>

**FranconoWest AG**

<b>PASSIVA</b>	31.12.2008		31.12.2007
	EUR	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		33.000.000,00	33.000.000,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		2.400.000,00	2.400.000,00
<b>III. Bilanzverlust</b>		-2.709.078,36	-2.462.335,13
		<u>32.690.921,64</u>	<u>32.937.664,87</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		<u>703.195,31</u>	<u>541.574,35</u>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.945.779,29		38.623.393,38
2. Erhaltene Anzahlungen	1.622.639,01		796.889,70
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	295.706,74		343.706,83
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38.230,56		634.447,37
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	424.700,31		242.451,59
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>21.638,60</u>		<u>176.196,93</u>
davon aus Steuern: EUR 21.229,35 (Vj. EUR 176.196,93)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 409,25 (Vj. EUR 0,00)			
		<u>55.348.694,51</u>	<u>40.817.085,80</u>
		<u><u>88.742.811,46</u></u>	<u><u>74.296.325,02</u></u>



**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2008**
**FranconoWest AG**

	01.01. - 31.12.2008		01.01. - 31.12.2007
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.420.269,08		1.798.572,01
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	8.951.100,00		0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>352,09</u>		<u>67,95</u>
		15.371.721,17	1.798.639,96
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		1.438.549,70	623.297,97
3. Sonstige betriebliche Erträge		80.190,68	665.135,15
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		-7.580.272,25	0,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.720.402,75		-983.166,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-4.800,46		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-2.470,87</u>		<u>0,00</u>
		-3.727.674,08	-983.166,35
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-439.431,70		-329.980,38
b) Soziale Abgaben	<u>-34.431,54</u>		<u>-8.823,92</u>
		-473.863,24	-338.804,30
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		-1.135.356,75	-405.389,39
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.024.916,75	-3.388.791,70
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		521.305,91	255.994,08
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.715.503,62	-601.306,54
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-245.819,23</u>	<u>-2.374.391,12</u>
12. Sonstige Steuern		-924,00	0,00
13. Jahresfehlbetrag		-246.743,23	-2.374.391,12
14. Verlustvortrag		-2.462.335,13	-87.944,01
15. Bilanzverlust		<u><u>-2.709.078,36</u></u>	<u><u>-2.462.335,13</u></u>



**HGB**  
**ANHANG**  
**FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR**  
**VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2008**

**FRANCONOWEST AG**

**DÜSSELDORF**



## Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN.....	1
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN .....	1
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ .....	4
A. Anlagevermögen .....	4
B. Umlaufvermögen .....	6
C. Eigenkapital.....	7
D. Rückstellungen.....	11
E. Verbindlichkeiten .....	11
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	14
(1) Umsatzerlöse .....	14
(2) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen.....	14
(3) Sonstige betriebliche Erträge .....	14
(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen .....	14
(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen .....	15
(6) Zinsergebnis.....	15
SONSTIGE ANGABEN .....	16
I. Angaben gemäß § 285 Satz 1 Nr. 18 (Derivative Finanzinstrumente) .....	16
II. Mitarbeiter .....	16
III. Vorstand.....	17
IV. Mitglieder und Bezüge des Aufsichtsrats .....	18
V. Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien .....	19
VI. Abschlussprüfer.....	19
VII. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen .....	20
VIII. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle) .....	20
IX. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.....	21
X. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21f WpHG .....	21
XI. Mutterunternehmen .....	22
XII. Unterschrift des Vorstands .....	22



## **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 und Gliederung der Posten des Jahresabschlusses sind die handelsrechtlichen Vorschriften 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 des abnutzbaren **Sachanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die Abschreibungen werden nach den steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommen und erfolgen linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 Jahren für Gebäude und von 3 bis 11 Jahren für Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Abweichend zum Vorjahr erfolgt die Bewertung der geringwertigen Wirtschaftsgüter entsprechend der ab 01. Januar 2008 geltenden neuen steuerrechtlichen Regelung. Hierbei werden Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis EUR 150,00 sofort als Aufwand und Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen EUR 150,00 und EUR 1.000,00 in einem Sammelposten erfasst, der linear über 5 Jahre abgeschrieben wird.

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

Abschreibungen des **Anlagevermögens** auf einen niedrigeren beizulegenden Wert waren nicht erforderlich.

Die Bewertung des **Finanzanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn voraussichtlich dauernde Wertminderungen vorliegen.

Unter den **Vorräten** werden Vermögenswerte - 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 fortgeführten Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertberichtigungen. 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.

**Guthaben bei Kreditinstituten** sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und tragen allen am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken Rechnung. Sie werden mit dem Betrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt.

Bei den Zinssicherungsgeschäften (Swaps), die zum Bilanzstichtag negative Marktwerte aufweisen, wird eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe des ineffektiven Teils der negativen Marktwerte berücksichtigt. Die Marktwerte wurden nach der Critical Terms Match Method ermittelt.

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 2007 enthalten.

## ***Erläuterungen zur Bilanz***

### **A. Anlagevermögen**

#### **(I) Sachanlagevermögen**

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 209.054,46 (Vorjahr: EUR 1.422.224,66) betreffen Kaufpreisanzahlungen sowie Erwerbsnebenkosten für notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, die künftig als Sachanlagevermögen ausgewiesen werden, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst nach dem Bilanzstichtag erfolgt.

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

#### **(II) Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen betreffen Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.025.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00).

Im April 2008 hat die FranconoWest AG von ihrer Gesellschafterin, der Franconofurt AG, zwei GmbHs zu jeweils EUR 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 EUR 25.000,00) für einen Kaufpreis von EUR 12.500,00 übernommen. Mit notariellem Vertrag vom 08.09.2008 hat die FranconoWest AG die weiteren 50 % Anteile (Stammkapital EUR 25.000,00) an der RheinAcquisition GmbH zu einem Betrag von EUR 12.500,00 zum Stichtag 08.09.2008 übernommen.

Mit Beschluss vom 27.05.2008 und Eintragung in das Handelsregister am 04.06.2008 wurde bei der 1. FranconoWest GmbH sowie mit Beschluss vom 13.05.2008 und Eintragung in das Handelsregister am 29.05.2008 bei der 2. FranconoWest GmbH das Grundkapital um jeweils EUR 975.000,00 auf EUR 1.000.000 erhöht. Die Kapitalerhöhungen wurden in bar durch die FranconoWest AG geleistet, die auch jeweils zu 100 % die Kapitalanteile übernommen hat. Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr an folgenden drei Gesellschaften beteiligt, und hielt jeweils 100 % der Kapitalanteile:

<b>in EUR</b>			
<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>Eigenkapital zum 31.12.2008</b>	<b>Jahresergebnis</b>
1. FranconoWest GmbH vormals RheinProperty GmbH	Düsseldorf	919.919	-27.384
2. FranconoWest GmbH vormals Global Communication GmbH	Düsseldorf	994.386	-33.652
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	-24.627	-89.542

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

## **B. Umlaufvermögen**

### **(I) Vorräte**

Die Vorräte in Höhe von EUR 2.061.847,67 (Vorjahr: EUR 623.297,97) betreffen unter dem Bilanzposten „Unfertige Leistungen“ in der Berichtsperiode abgegrenzte, noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten.

### **(II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten verzinsliche Darlehen zur Refinanzierung der Immobilienkäufe in Höhe von TEUR 1.523 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Forderungen aus dem Leistungsverkehr zwischen den beteiligten Gesellschaften.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten anrechenbare Zinsabschlagsteuer, Solidaritätszuschlag sowie Körperschaft- und Gewerbesteuererstattungsansprüche für die Erhebungszeiträume 2006, 2007 und 2008.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

### **(III) Guthaben bei Kreditinstituten**

Unter Guthaben bei Kreditinstituten werden mit EUR 12.440.859,82 (Vorjahr: EUR 15.282.330,16) Bankguthaben ausgewiesen. Die Bankguthaben enthalten vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von EUR 424.700,31 (Vorjahr: EUR 242.451,59), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Korrespondierend hierzu sind sonstige Verbindlichkeiten erfasst. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrumente und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden.

## **C. Eigenkapital**

### **(I) Gezeichnetes Kapital**

Die Gesellschaft hatte zum 31.12.2008 ein Grundkapital von EUR 33.000.000,00 (Vorjahr: EUR 33.000.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 33.000.000 (Vorjahr: 33.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Die Franconofurt AG hält zum 31.12.2008 30.079.880 Aktien beziehungsweise 91,15 % (Vorjahr: 28.000.000 – 84,85 %) der Anteile an der FranconoWest AG.

Zum Bilanzstichtag werden 2.920.120 Aktien beziehungsweise 8,85 % (Vorjahr: 15,15 %) der Aktien im Streubesitz gehalten.

### **(II) Kapitalrücklage**

Die Erlöse aus der Emission neuer Aktien in 2007 wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, in Höhe von EUR 2.400.000,00 (Vorjahr: EUR 2.400.000,00) in die Kapitalrücklage eingestellt.

### **(III) Bilanzverlust**

In der Berichtsperiode erhöhte sich der Bilanzverlust um den Jahresfehlbetrag der Berichtsperiode in Höhe von EUR 246.743,23 auf EUR 2.709.078,36.

## Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2007, eingetragen im Handelsregister am 20.07.2007, ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13.06.2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist ein Bezugsrecht einzuräumen, soweit das Bezugsrecht nicht aus den nachfolgenden Gründen ausgeschlossen wird. Die Aktien können dabei auch von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

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

Die Gesellschaft besitzt zurzeit kein bedingtes Kapital.

## Erwerb eigener Aktien

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 02.10.2007 wurde beschlossen, den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates wie folgt zum Erwerb eigener Aktien zu ermächtigen:

- a. Der Vorstand wird bis 18 Monate nach Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, Aktien der Gesellschaft zu erwerben.
- b. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von EUR 3 Mio. beschränkt, das sind 10 % des bei Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals von EUR 30 Mio. Die Ermächtigung kann unmittelbar durch die Gesellschaft oder durch von der Gesellschaft beauftragte Dritte ganz oder in mehreren Teilbeträgen im Rahmen der vorgenannten Beschränkung ausgeübt werden.
- c. Der Erwerb erfolgt nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen über die Börse oder mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder eine an die Aktionäre der Gesellschaft gerichtete öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten oder durch die Ausübung von Andienungsrechten durch die Aktionäre:
  - Erfolgt der Erwerb über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie -ohne Erwerbsnebenkosten- den Eröffnungskurs an den drei Börsentagen vor Eingehen der Verpflichtung zum Erwerb eigener Aktien nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Der Eröffnungskurs wird bestimmt durch die Eröffnungsauktion im Xetra-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main.
  - Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot an alle Aktionäre der Gesellschaft oder eine an die Aktionäre der Gesellschaft gerichtete öffentliche Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen der gebotene Kauf- bzw. Verkaufspreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne je Aktie -ohne Erwerbsnebenkosten- den an drei Börsentagen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebotes geltenden, durch die Schlussauktion ermittelten durchschnittlichen Schluss-

kurs im Xetra-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main während der letzten zwei Wochen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots um nicht mehr als 20 % über- oder unterschreiten. Ergeben sich nach Veröffentlichung eines formellen Angebots bzw. einer formellen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis oder den Grenzwerten der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne, so kann das Angebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Anpassung; die 20 %-Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden. Das Volumen des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Angeboten kann begrenzt werden.

- Erfolgt der Erwerb mittels den Aktionären zur Verfügung gestellter Andienungsrechte, so können diese pro Aktie der Gesellschaft zugeteilt werden. Gemäß dem Verhältnis des Grundkapitals der Gesellschaft zum Volumen der von der Gesellschaft zurückzukaufenden Aktien berechtigt eine entsprechend festgesetzte Anzahl Andienungsrechte zur Veräußerung einer Aktie der Gesellschaft an diese.

Der Preis oder die Grenzwerte der angebotenen Kaufpreisspanne (ohne Erwerbsnebenkosten), zu dem bei Ausübung des Andienungsrechts eine Aktie an die Gesellschaft veräußert werden kann, wird nach Maßgabe der Regelungen im vorstehenden Absatz bestimmt und ggf. angepasst. Die nähere Ausgestaltung der Andienungsrechte, insbesondere ihren Inhalt und die Laufzeit bestimmt der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Vorstand wird die Aktionäre über die Gründe und den Zweck des Erwerbs eigener Aktien, über die Zahl der erworbenen Aktien und den auf sie entfallenden Betrag des Grundkapitals sowie über den Gegenwert, der für die Aktien bezahlt wurde, jeweils in der nächsten Hauptversammlung unterrichten. Bisher ist von der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien kein Gebrauch gemacht worden.

## D. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 703.195,31 (Vorjahr: EUR 541.574,35) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von EUR 489.781,31 (Vorjahr: EUR 209.414,35) für Zinssicherungsgeschäfte in Form von Swap-Verträgen, die zum Bilanzstichtag negative Marktwerte aufweisen, sowie Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 40.000,00 (Vorjahr: EUR 75.000,00) und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 170.570,00 (Vorjahr: EUR 228.000,00).

## E. Verbindlichkeiten

Der Verbindlichkeitspiegel der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

in TEUR				
	Buchwert	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre
<b>Zum 31.12.2008</b>				
1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.946	777	3.108	49.061
2.) Erhaltene Anzahlungen	1.623	1.623	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	296	296	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	38	38	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	425	425	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	22	22	0	0
<b>Summe</b>	<b>55.350</b>	<b>3.181</b>	<b>3.108</b>	<b>49.061</b>

## **(1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 52.945.779,29 (Vorjahr: EUR 38.623.393,38) betreffen langfristige, variabel verzinsliche Darlehen, die zur Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden.

Von den Darlehen waren zum Bilanzstichtag EUR 52.945.779,29 (Vorjahr: EUR 38.623.393,38) durch Grundpfandrechte besichert.

Darüber hinaus sind als sonstige Sicherheiten auch teilweise Ansprüche aus Miet- und Mietpachterträgen, aus zukünftigen Kaufverträgen für Grundstücke, Ansprüche aus Versicherungsverträgen, Ansprüche aus Verträgen über die Verwaltung von Immobilien, Kontoguthaben sowie aus Zinssicherungsgeschäften verpfändet. Für die meisten Darlehen ist zudem auf Teilportfolioebene die Einhaltung von Kennzahlen (z.B. Kapitaldienstfähigkeit) vereinbart.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben in Höhe von TEUR 777 (Vorjahr: TEUR 71) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und in Höhe von TEUR 49.061 (Vorjahr: TEUR 28.879) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Für Teilportfolien in Höhe von TEUR 11.685 erfolgt die Prolongation gemäß Zusatzvereinbarung in langfristige Darlehen nach dem Bilanzstichtag.

## **(2) Erhaltene Anzahlungen**

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von EUR 1.622.639,01 (Vorjahr: EUR 796.889,70) beinhalten Vorauszahlungen der Mieter für die Mietnebenkosten und haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Korrespondierend hierzu sind unter dem Bilanzposten „Vorräte“ als unfertige Leistungen noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von EUR 2.061.847,67 (Vorjahr: EUR 623.297,97) ausgewiesen.

### **(3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### **(4) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Leistungsverkehr zwischen den Gesellschaften und haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### **(5) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kauttionen**

Die Verbindlichkeiten aus überlassenen Kauttionen betreffen die Sicherheitsleistungen von Mietern im Rahmen der abgeschlossenen Mietverträge und haben mit EUR 424.700,31 (Vorjahr: EUR 242.451,59) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

### **(6) Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen abzuführende Umsatzsteuer sowie Lohn- und Kirchensteuer.

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 839.664,86 (Vorjahr: EUR 0,00) enthalten, die für die jeweiligen Abrechnungsperioden bis zum 31.12.2007 durchzuführen waren.

### **(2) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen**

Der gemäß FormblattVO Wohnungsunternehmen auszuweisende Posten „Erhöhung 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 80.190,68 (Vorjahr: EUR 665.135,15) betreffen Erträge aus dem Leistungsverkehr (Konzernverrechnung) zwischen den Gesellschaften im Franconofurt-Konzernverbund (Vorjahr: anteilige, von der Muttergesellschaft Franconofurt AG übernommene Kosten des Börsengangs) sowie Erträge aus in Rechnung gestellten Versicherungsfällen.

### **(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten 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 betreffen unter anderem Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 339.949,35 (Vorjahr: EUR 253.699,47), Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand in Höhe von EUR 332.815,29 (Vorjahr: EUR 85.986,56), Drohverlustrückstellungen für den ineffektiven Anteil der Zinssicherungsgeschäfte mit negativen Marktwerten in Höhe von EUR 280.366,96 (Vorjahr: EUR 209.414,35), Mietkosten für selbst genutzte Büroräume in Höhe von EUR 192.289,90 (Vorjahr: EUR 94.158,96), Gutachterkosten in Höhe EUR 164.937,16 (Vorjahr: EUR 119.459,00), SAP-Aufwendungen in Höhe von EUR 125.639,65 (Vorjahr: EUR 244.931,16), Grundschuldbestellungskosten in Höhe von EUR 102.247,59 (Vorjahr: EUR 100.711,44) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs und Kosten der Bewirtschaftung der im Anlagevermögen gehaltenen Immobilienbestände.

## **(6) Zinsergebnis**

Die Gesellschaft hat Zinsen in Höhe von EUR 35.364,37 (Vorjahr: EUR 0,00) für Darlehensausleihungen an verbundene Unternehmen erhalten.

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **I. Angaben gemäß § 285 Satz 1 Nr. 18 (Derivative Finanzinstrumente)**

Die FranconoWest AG ist durch die hohe Fremdfinanzierung einem Zinsänderungsrisiko in der Eurozone ausgesetzt. Um die Auswirkungen von Zinsschwankungen, die im Wesentlichen auf die Aufnahme von langfristigen Darlehen mit variabler Verzinsung zurückzuführen sind, auf das Zinsergebnis zu minimieren, strebt der Konzern eine Zinssicherung von mindestens 80 % der Konzernnettoverschuldung an. Die FranconoWest AG managt das Zinsänderungsrisiko durch den Abschluss von Zinsderivaten (Zinsswaps). Zum 31. Dezember 2008 war ein Nominalvolumen von EUR 43,5 Mio. (zum 31.12.2007: EUR 49,2 Mio.) der Nettofinanzverbindlichkeiten mittels 13 Zinsswaps gegen Zinsänderungen gesichert. Die Laufzeit variiert von einem Vertragsende zum 30.12.2013 und längstens bis zum 31.12.2018. Dies entspricht einer durchschnittlichen Laufzeit von 6 Jahren. Die Gesellschaft erhält den 3-Monats-EURIBOR und zahlt einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,89 % zuzüglich einer vereinbarten Bankenmarge zwischen 90 und 150 Basispunkten. Zum Bilanzstichtag weisen die Zinsswaps negative Marktwerte in Höhe von insgesamt EUR 3.565.466,74 (Vorjahr: EUR 524.140,22) aus. Sowohl für die abgeschlossenen Zinsswaps als auch für die Zinsswaps wird die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung prospektiv mit der Critical Terms Match Method überprüft. Den Risiken aus dem ineffektiven Anteil der Zinssicherungsgeschäfte nach der Critical Terms Match Methode wird im Jahresabschluss durch die Bildung einer Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von EUR 489.781,31 (Vorjahr: EUR 209.414,35) Rechnung getragen.

### **II. Mitarbeiter**

Die Gesellschaft verfügte im Geschäftsjahr neben zwei Vorständen, bestehend aus Frau Christiane Möller und Herrn Guido Dollhaus, im Durchschnitt über vier Angestellte (Vorjahr: drei) und seit 2008 einen Auszubildenden.

### III. Vorstand

Die Vorstände erhalten neben einem fixen Gehalt auch in Abhängigkeit vom Unternehmensergebnis nach HGB variable Gehaltsbestandteile von 5 % des Jahresüberschusses. Der Vorstand ist gewinnberechtigt seit dem Jahr 2007. Die Gesamtvergütung der Vorstände stellt sich wie folgt dar:

#### Vorstandsbezüge

in TEUR	2008		2007	
	fix	variabel	fix	variabel
Christiane Möller	150,8	-	114,4	-
Guido Dollhausen	152,4	-	144,0	-
<b>Vorstandsbezüge</b>	<b>303,2</b>	<b>-</b>	<b>258,4</b>	<b>-</b>

Der Aufsichtsrat hat durch Beschluss vom 17.10.2006 Herrn Guido Dollhausen für die Dauer bis zum 31.10.2010 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Der Aufsichtsrat hat durch Beschluss vom 12.03.2007 Frau Christiane Möller für die Dauer bis zum 29.02.2012 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Beide Vorstände sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Anstellungsverträge von Frau Christiane Möller und Herrn Guido Dollhausen mit der FranconoWest AG sind jeweils befristet für die Dauer der Bestellung abgeschlossen worden und sehen jährlich fixe Bezüge von jeweils TEUR 144 vor. Die Verträge beinhalten keine besondere Vergütung für die Beendigung des Dienstvertrages. Es bestehen keine weiteren Dienstleistungsverträge zwischen den Vorständen und der Gesellschaft, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen.

Die Vorstände halten keine Aktien der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat den Mitgliedern des Vorstands keine Pensionszusagen gemacht.

Die Gesellschaft hat den Vorstandsmitgliedern weder Darlehen noch Bürgschaften gewährt oder Gewährleistungen für sie übernommen.

Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand am 17.04.2007 eine Geschäftsordnung erlassen.

Die Geschäftsverteilung des Vorstands teilt sich auf in:

Frau Möller	Finanz- und Rechnungswesen, Steuern, Recht und Marketing
Herr Dollhausen	Immobilienan- und -verkauf, Asset- und Portfoliomanagement, Personalwesen

#### **IV. Mitglieder und Bezüge des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Metehan Sen:	Vorstandssprecher der Franconofurt AG, Frankfurt am Main; Aufsichtsratsvorsitzender seit 06.05.2008, Frankfurt am Main
Christian Wolf:	Mitglied des Vorstands der Franconofurt AG, Frankfurt am Main; Stv. Vorsitzender, Mitglied des Aufsichtsrats seit 06.05.2008, Frankfurt am Main
Kai-Michael Goerke:	Rechtsanwalt, Chefsyndikus der Franconofurt AG, Frankfurt am Main; Frankfurt am Main
Dr. Karsten von Köller:	Chairman Lone Star Germany GmbH, Frankfurt am Main; Mitglied des Aufsichtsrats bis 05.05.2008, Frankfurt am Main

Der Aufsichtsrat hat in der Berichtsperiode EUR 75.437,50 (Vorjahr: EUR 30.350,00) an Vergütung erhalten.

## **V. Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien**

Weitere Aufsichtsratsstätigkeiten der Aufsichtsräte bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

Metehan Sen:	Aufsichtsrat der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main; Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoOst AG, Leipzig
Christian Wolf:	Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main; Aufsichtsrat der FranconoOst AG, Leipzig
Kai-Michael Goerke:	Aufsichtsrat der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main

Die Vorstände der FranconoWest AG sind in keinen Kontrollgremien vertreten.

## **VI. Abschlussprüfer**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 06.05.2008 wurde als Abschlussprüfer der FranconoWest AG die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (ehemals: KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft), Frankfurt am Main ("KPMG"), gewählt.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar (ohne Auslagen und Umsatzsteuer) des Abschlussprüfers beträgt TEUR 65.

## VII. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- Bis zum Bilanzstichtag wurden Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von EUR 3,4 Mio. notariell beurkundet, für die bis zum Bilanzstichtag noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte.
- Property Management-Vertrag mit der Gebau Vermögen GmbH mit einer Laufzeit von 36 Monaten bis zum 31.12.2010. Gesamtverpflichtung von EUR 1.000.000,00, davon EUR 500.000,00 fällig innerhalb eines Jahres.
- Vertrag über Beratung, Führung der Buchhaltung und Abschlusserstellung mit Steuerberater Peter Dörfler mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2009. Gesamtverpflichtung EUR 144.000,00, davon EUR 144.000,00 fällig innerhalb eines Jahres.
- Finanzielle Verpflichtungen gegenüber der Muttergesellschaft gliedern sich wie folgt:

in TEUR	sonstige finanzielle Verpflichtungen	
	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre
Zum 31.12.2008		
Mietverpflichtungen	182	363
Lizenzgebühren SAP	79	318

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

Die Franconofurt AG, 60313 Frankfurt am Main, („oberste Konzernmutter“) hält zum Stichtag 31.12.2008 30.079.880 Aktien (dies entspricht 91,15 %). Herr Christian Wolf, Deutschland, hält über die Christian und Nadja Wolf GmbH, Frankfurt am Main, 6,56 % (das entspricht 2.166.000 Stimmrechten) der Anteile.

## **IX. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

Die FranconoWest AG hat den Aktionären die vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG in 2008 auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.frw.ag](http://www.frw.ag) >Investor Relations >Corporate Governance dauerhaft zugänglich gemacht.

## **X. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21f WpHG**

Herr Christian Wolf, Deutschland, hat der Gesellschaft gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der FranconoWest AG, Düsseldorf, am 28.10.2008 die Schwellen von 3 % und 5 % überschritten hat und nunmehr 6,56 % (das entspricht 2.166.000 Stimmrechten) beträgt. Sämtliche Stimmrechte sind ihm nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WpHG über die Christian und Nadja Wolf GmbH, Frankfurt am Main, zuzurechnen.

Die Franconofurt AG hält zum 31.12.2008 30.079.880 91,15 % (Vorjahr: 28.000.000 – 84,85 %) der Anteile an der FranconoWest AG.

Die Christian und Nadja Wolf GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland, hat der Gesellschaft gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 19.01.2009 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der FranconoWest AG, Düsseldorf, Deutschland, am 16.01.2009 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 3,38 % (das entspricht 1.116.000 Stimmrechten) beträgt.

Die Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A., Luxembourg, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Köln, an der FranconoWest AG am 30. September 2008 die Schwellen 5 % und 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Des Weiteren hat uns die Gesellschaft gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A., Luxembourg, an der FranconoWest AG am 30. September 2008 die Schwellen von 5 % und von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt. Sämtliche dieser Stimmrechte wurden der Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A. dabei über die Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Köln, gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.

## **XI. Mutterunternehmen**

Die FranconoWest AG wird in den Konzernabschluss der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, die zugleich oberste Konzerngesellschaft ist (oberster Konzernkreis), einbezogen. Der Konzernabschluss der Franconofurt AG wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

## **XII. Unterschrift des Vorstands**

Düsseldorf, den 06.03.2009

---

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](http://www.franconowest.de)

**historische Anschaffungskosten**

	Vortrag				Stand
	01.01.2008	Zugänge	Um- gliederungen	Abgänge	31.12.2008
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Wohnbauten	56.533.794,31	21.393.842,38	1.045.786,19	7.684.068,95	<b>71.289.353,93</b>
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.859,44	4.086,89	0,00	92,98	<b>114.853,35</b>
3. Geleistete Anzahlungen	1.422.224,66	0,00	- 1.045.786,19	167.384,01	<b>209.054,46</b>
<i>Summe Sachanlagen</i>	<b>58.066.878,41</b>	<b>21.397.929,27</b>	<b>0,00</b>	<b>7.851.545,94</b>	<b>71.613.261,74</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	2.025.000,00	0,00	0,00	<b>2.025.000,00</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>58.066.878,41</b>	<b>23.422.929,27</b>	<b>0,00</b>	<b>7.851.545,94</b>	<b>73.638.261,74</b>

Abschreibungen				Buchwert	
Vortrag	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Stand 31.12.2008	31.12.2008	31.12.2007
01.01.2008					
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
387.043,03	1.118.000,41	103.796,70	1.401.246,74	69.888.107,19	56.146.751,28
15.458,39	17.356,34	92,98	32.721,75	82.131,60	95.401,05
0,00	0,00	0,00	0,00	209.054,46	1.422.224,66
<b>402.501,42</b>	<b>1.135.356,75</b>	<b>103.889,68</b>	<b>1.433.968,49</b>	<b>70.179.293,25</b>	<b>57.664.376,99</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	2.025.000,00	0,00
<b>402.501,42</b>	<b>1.135.356,75</b>	<b>103.889,68</b>	<b>1.433.968,49</b>	<b>72.204.293,25</b>	<b>57.664.376,99</b>



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 der FranconoWest AG, Düsseldorf

## 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

### 1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorausgegangenen Jahren. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) war das preis- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nur um moderate 1,0 % höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5 % und 2006 um 3,0 % gestiegen. Die deutsche Wirtschaft ist 2008 im Wesentlichen aufgrund der Finanzmarktkrise in einen Abschwung eingetreten.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts (preisbereinigt) trugen alle Wirtschaftsbereiche positiv zum Wachstum bei.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland.

Die Konsumausgaben nahmen 2008 um 0,5 % zu. Das ist ausschließlich auf eine Erhöhung des Staatskonsums um 2,2 % zurückzuführen. Die privaten Konsumausgaben blieben im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Die Bruttolöhne und -gehälter stiegen 2008 um 3,9 % auf EUR 996 Milliarden. In diesem kräftigen Zuwachs, dem höchsten seit 1992, spiegeln sich sowohl die Lohn- und Gehaltssteigerungen des Jahres 2008 als auch der erneute Beschäftigungszuwachs wider. Die Nettolöhne lagen um 3 % über dem Niveau des Vorjahres.

Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm 2008 um 2,6 % auf 1.553 Milliarden Euro zu. Das ist die höchste Wachstumsrate seit 2001. Wie bereits im Jahr 2007 blieb auch 2008 die Entwicklung der in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte mit 2,2 % hinter dem Anstieg des verfügbaren Einkommens zurück. Die Sparquote der privaten Haushalte stieg dementsprechend um 0,6 % Prozentpunkte auf 11,4 %. Einen so hohen Wert gab es zuletzt 1994.

### 1.2 Branchensituation

#### Immobilienmarkt in Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde in 2008 durch die von der Finanzkrise ausgehenden Schockwellen für die deutsche Wirtschaft maßgeblich beeinflusst. Nach einem guten Start im ersten Quartal hat sich die Situation so stark eingetrübt, dass Deutschland an den Rand einer Rezession geraten ist.

Die im Juli 2007 erstmals aufgetretenen Erschütterungen im globalen Finanzsystem haben im September 2008 eine neue Dimension erreicht. Die überraschende Insolvenz von „Lehman Brothers“ hat das Vertrauen in die Stabilität von Banken und Versicherungen so massiv beschädigt, dass die Kreditbeziehungen zwischen den Finanzinstituten nahezu zum Erliegen

gekommen sind. Staatliche Interventionen verhinderten den Zusammenbruch des gesamten Finanzsystems, denn nicht nur die Kreditvergabe zwischen den Banken, sondern auch die an Unternehmen und private Haushalte wäre zum Stillstand gekommen.

Durch weit reichende Liquiditätshilfen und Zinssenkungen haben die Zentralbanken es den Banken ermöglicht, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Regierungen mussten Lösungen für teilweise sehr gravierende Solvenzprobleme der Banken finden und haben über staatliche Rettungsschirme die Gefahr eines Zusammenbruchs des Finanzsystems vorläufig abgewendet. Es wird jedoch damit gerechnet, dass es in 2009 bei vielen Banken noch zu weiteren gravierenden Schief lagen kommen wird.

Bei so gravierenden Schocks im Finanzsystem ist und war es unvermeidlich, dass auch die Realwirtschaft in Mitleidenschaft gezogen wird. Mit der Finanzkrise einhergehend gab es in 2008 ungewöhnlich große Schwankungen von Wechselkursen, Rohstoffpreisen, Aktienindizes und Zinssätzen. Deutsche Immobilienaktien haben zwischen Januar und Anfang Dezember 2008 im Durchschnitt einen Kursverlust von rund 64 % erfahren, im gleichen Zeitraum sank der wichtigste deutsche Aktienindex DAX um 41 %. Die Europäische Zentralbank hat drei Leitzinssenkungen innerhalb von drei Monaten in den Monaten Oktober, November und Dezember auf 2,5 % vorgenommen, nachdem sie noch im Juli 2008 den Leitzins von 4,00 auf 4,25 % angehoben und vor dem Hintergrund einer drastisch gestiegenen Teuerungsrate von rund 4 % im Juli noch weitere Zinsschritte nach oben bis Jahresende angekündigt hatte.

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. Gleichwohl haben beispielsweise deutsche Immobilien-AG's in 2008 deutlich weniger gehandelt als in 2007. Nach Berechnungen des internationalen Immobilienberaters Cushman & Wakefield wurden 2008 Wohnimmobilienportfolios mit insgesamt 150.000 Wohneinheiten und einem Volumen von rund 6,1 Mrd. Euro gehandelt. Dies entspricht einem Rückgang der gehandelten Wohneinheiten von etwa 44 %. Verglichen mit den beiden Vorjahren ist dieser Einbruch gravierend, wobei gesehen werden muss, dass gerade in den Vorjahren auf dem Immobilienmarkt eine ausnahmebedingte Sonderkonjunktur herrschte durch niedrige Zinsen, globales Wirtschaftswachstum, attraktive Renditen und Produktverfügbarkeit.

Bremseffekte gingen insbesondere von den Problemen im Bankensektor durch eine vorsichtigere Kreditvergabe und bei vielen Instituten fehlendem Eigenkapital aus, so dass keine expansivere Geschäftspolitik möglich war bzw. ist. Auch wird erwartet, dass der Konjunkturabschwung zu sinkenden Mieten und steigenden Leerständen insbesondere bei gewerblich genutzten Immobilien führen wird. Die Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern fallen derzeit auseinander, was zusätzlich zur Finanzkrise auch die geringe Anzahl an Transaktionen erklärt.

In den vergangenen Jahren wurde das Interesse internationaler kapitalstarker Opportunity Fonds und Private Equity-Unternehmen an deutschen Wohnportfolios geweckt. Ursächlich waren eine unterdurchschnittliche Wertentwicklung am deutschen Wohnungsmarkt, einhergehend mit einer geringen Eigentumsquote, sowie günstige Kreditkonditionen.

Die bedeutendste Transaktion in 2008 war der Verkauf der Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) im Juni mit 93.000 Wohneinheiten an Whitehall Fund von Goldman Sachs. Transaktionen in dieser Größenordnung sind selten geworden. Gehandelte Wohnportfolios sind mittlerweile deutlich kleiner strukturiert.

Für die FranconoWest AG konnten trotz der Verwerfungen durch die Finanzkrise keine bestandsgefährdenden Auswirkungen für die Gesellschaft festgestellt werden. Gründe hierfür sind 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 dar, mehr als die Hälfte sind Mietwohnungen. Weiterhin sind die Neubauaktivitäten auf sehr zurückhaltendem Niveau, so dass in einigen westdeutschen Städten bereits eine Wohnungsknappheit befürchtet wird.

Die Wohnungsnachfrage steigt trotz Bevölkerungsrückgang. Hauptursache ist die durch Alterung der Gesellschaft zunehmende Singularisierung. Erst ab 2020 wird die Nachfrage stagnieren. Die Zahl der Haushalte wird bis 2020 um 1,1 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.

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

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

### **1.2.1 Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen**

Nordrhein-Westfalen (NRW) ist einer der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands. Als das wirtschaftlich stärkste und mit 18 Mio. Einwohnern bevölkerungsreichste Bundesland profitiert NRW von der zentralen Lage in Europa, der guten Infrastruktur und der hohen Qualifikation der Bevölkerung. Die Wirtschaft in NRW hat in den vergangenen dreißig Jahren einen Strukturwandel vollzogen und ist vom einstigen Zentrum der Schwerindustrie zu einem Standort mit einem Mix aus Industrie und Dienstleistungen gewachsen.

FranconoWest AG konzentriert sich auf den Erwerb und die Vermietung von Wohnimmobilien in attraktiven Lagen in Nordrhein-Westfalen. Daher wird mit besonderem Interesse die Entwicklung der Region und des Immobilienmarktes verfolgt.

Die Gesellschaft findet in Nordrhein-Westfalen ein großes Marktpotenzial für den Einkauf der Immobilien und profitiert mit Blick auf die demographische Entwicklung von der alternden Gesellschaft, die zunehmend Immobilienvermögen verkauft, sowie von einem hohen Liquidationsbedürfnis der Erbgeneration.

Es ist nicht auszuschließen, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auch die Wertentwicklung von Wohnimmobilien in NRW beeinträchtigen wird. Erfahrungsgemäß sind Wohnimmobilien aber im Vergleich zu Gewerbeimmobilien hinsichtlich ihrer Wertentwicklung weniger volatil und gelten als (vergleichsweise) sichere Anlageklasse. Zudem war nicht festzustellen, dass es in der Rhein-Ruhr-Region in den letzten Jahren extreme preisliche Übertreibungen gab, die nun schmerzhaft Abschlüge erfahren müssten.

Der Markt für Mietwohnungen war in 2008 ebenfalls von einer ungebrochen konstanten Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gekennzeichnet.

Daher rechnet die Gesellschaft im Großen und Ganzen mit einem gleich bleibenden Preisniveau auf dem Wohnimmobilien- und Mietwohnungsmarkt.

### **1.3 Marktumfeld der FranconoWest AG**

Die FranconoWest AG ist in NRW einem intensiven Wettbewerb im Einkauf ausgesetzt, da die Markteintrittsbarrieren generell niedrig sind. Dabei treten in erster Linie regionale Investoren bzw. Immobiliengesellschaften, national und international investierende Fonds sowie institutionelle Investoren auf.

Bedingt durch die Finanzkrise wird das Interesse ausländischer Immobiliengesellschaften, sich in diesem Markt zu positionieren, bis auf weiteres deutlich verringert sein. In der Vergangenheit fehlten diesen Immobiliengesellschaften oftmals neben dem regionalen Netzwerk insbesondere auch die Bereitschaft und die strukturellen Voraussetzungen, um durch regelmäßige Käufe im kleinteiligen Immobiliensegment (ab EUR 400.000) insbesondere von Maklern als interessante und nachhaltige Geschäftspartner anerkannt zu werden. Die großen überregional tätigen Investoren bewegen sich in der Regel im Segment der Portfolio-transaktionen. Die FranconoWest AG erwirbt die Immobilien jedoch in der Regel einzeln und bewegt sich daher schon bei dem jeweiligen Transaktionsvolumina unterhalb der überregional tätigen Investoren.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist für die derzeitige und zukünftige Marktlage nach Auffassung des Vorstands nach wie vor aussichtsreich aufgestellt. Unter den deutschen börsennotierten Immobiliengesellschaften ist die FranconoWest AG die einzige Gesellschaft, die über ein auf Nordrhein-Westfalen beschränktes Portfolio mit dem Schwerpunkt auf kleinteilige Wohnimmobilien verfügt.

Wohnimmobilien bieten weiterhin ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Profil in der Wert-schätzung vieler institutioneller Investoren. Studien von Feri und von Ernst & Young Real Estate belegen, dass die meisten deutschen institutionellen Investoren ihren Immobilienbestand erhöhen wollen. Der Anteil der Immobilienanlagen bei europäischen Vorsorgeeinrichtungen ist heute vergleichsweise gering und liegt in allen europäischen Ländern deutlich unter den gesetzlichen Quoten. Unter der Voraussetzung einer soliden Liquiditätsausstattung erlaubt diese Situation vor allem eigenkapitalstarken Käufern, in diesen Markt einzusteigen. Sie waren in den vergangenen Jahren häufig nicht zum Zuge gekommen, als Finanzinvestoren mit hohem Fremdkapital die Immobilientransaktionen dominierten.

### **1.4 Positionierung der FranconoWest AG**

Die FranconoWest AG hat sich seit ihrer Geschäftsaufnahme in Nordrhein-Westfalen im Bereich des Portfolio-Aufbaus durch den Ankauf einzelner Mehrfamilienhäuser und der Bestandsbewirtschaftung etabliert.

Die gesteigerte Aufmerksamkeit durch den Börsengang und die erweiterten finanziellen Möglichkeiten infolge der Erhöhung des Eigenkapitals haben die Wettbewerbssituation der Gesellschaft auf dem Immobilienmarkt gestärkt.

Im Zuge der Finanzkrise ist ein Zukauf von weiteren Immobilien bis auf weiteres nicht geplant. Die Konzentration liegt daher auf der Erhöhung bzw. Optimierung der Renditen und Wertsteigerungspotenziale durch ein qualifiziertes Asset- und Unternehmensmanagement. Dies beinhaltet die konsequente Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen im Bestand und bei Neuvermietung sowie niedrige Leerstandsquoten und eine solide Mieterstruktur. Die durchschnittliche Leerstandsquote lag im Geschäftsjahr bei 6,0 % (Vorjahr: 3,5 %)

Die Gesellschaft wird auch künftig sich ergebende Verkaufschancen gezielt nutzen, um weitere Abverkäufe zu tätigen.

### **1.5 Unternehmensstrategie**

Die Gesellschaft verfolgte bislang die Unternehmensstrategie des Aufbaus eines Immobilienportfolios durch den selektiven Erwerb einzelner Objekte in Nordrhein-Westfalen mit der Absicht, durch Optimierung der wirtschaftlichen und technischen Potenziale bei den Bestandsobjekten eine hohe Mietrendite zu generieren. Im Zuge der Finanzkrise ist jedoch ein weiterer Zukauf von Immobilien bis auf weiteres nicht geplant. Der Schwerpunkt wird auf der Bestandsoptimierung des bisher erworbenen Portfolios liegen.

Im Zuge von Veräußerungsprozessen einzelner Immobilien oder Teilportfolien sollen attraktive Margen erzielt werden und das Portfolio optimiert werden.

Durch die geographische Streuung des Immobilienbestandes innerhalb des Gebietes auf verschiedene Städte und Regionen werden Klumpenrisiken bei Vermietung und Verkauf vermieden.

Die Gesellschaft nimmt eine Nischenposition durch kleinteiligen Ankauf von Wohnimmobilien bereits ab EUR 0,4 Mio. und Zusammenstellung zu großvolumigen Portfolien ein.

Durch strenge Anlagekriterien an die Objektstandorte, die Qualität der Mieterstruktur, die Bauqualität und die wirtschaftlichen Kennziffern werden immobilienpezifische Risiken reduziert und die Grundlage für nachhaltige Renditen geschaffen.

### **1.6 Forschung und Entwicklung**

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

### **1.7 Auslandsgeschäft**

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

## **1.8 Organe, MitarbeiterInnen, Personalentwicklung**

Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag und im Berichtszeitraum außer den beiden Vorständen über vier weitere MitarbeiterInnen und einen Auszubildenden.

## **1.9 Vergütungsbericht**

Die Vorstandsvergütungen werden vom Aufsichtsrat festgelegt und schreiben den Vorständen 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. Die konkrete, individualisierte Darstellung der Vorstandsvergütungen kann dem Anhang des Jahresabschlusses entnommen werden.

## **1.10 Erklärung des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Wir erklären, dass die FranconoWest AG, Düsseldorf, für alle hier berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft angemessene Gegenleistungen erhalten hat. Es sind keine Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens unterlassen oder getroffen worden.

## **2. Ertrags-, Finanz - und Vermögenslage**

### **2.1 Ertragslage**

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft wurden im Wesentlichen im Kerngeschäftsbereich Vermietung erwirtschaftet und stiegen im Geschäftsjahr auf EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.). Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert aus dem fortschreitenden Bestandsaufbau der Gesellschaft.

Volle Auswirkungen des Bestandsaufbaus werden sich aufgrund der zeitlichen Verzögerungen zwischen Kauf und wirtschaftlichem Übergang noch über das Jahresende 2008 hinziehen. Die vollen Mieteinnahmen sind daher erst ab Q2/2009 zu erwarten.

Durch Abverkauf eines Portfolios aus den im Sachanlagevermögen gehaltenen Immobilien waren erstmals Umsatzerlöse aus dem Verkauf in Höhe von EUR 9,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) im zweiten Quartal 2008 zu verzeichnen. Die Buchwerte dieser Immobilien betragen insgesamt EUR 7,6 Mio.

Die Gesellschaft weist für das Berichtsjahr 2008 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Vorjahr: EUR -2,4 Mio.) aus. Wesentlich beeinflusst wurde dieses Ergebnis durch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von EUR 2,0 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.), die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von EUR 2,7 Mio. sowie die Abschreibungen in Höhe von EUR 1,1 Mio. Der Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen steht im Zusammenhang mit dem planmäßigen Anstieg der Fremdkapitalquote der Gesellschaft. Die Zunahme des Abschreibungsvolumens ist auf die Ausweitung des Immobilienportfolios der Gesellschaft zurückzuführen. Aufgrund der stark gesunkenen Zinsentwicklung belasten Drohverlustrückstellungen aus negativen Barwerten aus der Bewertung von Zinssicherungsinstrumenten (Swaps) das Ergebnis.

Da der Immobilienbestand sukzessive im Laufe des Jahres aufgebaut wurde, flossen die Mieten teilweise nicht für das volle Geschäftsjahr zu. Die Verwaltungskosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen hingegen schlugen voll zu Buche.

## **2.2.Vermögenslage**

Die FRW weist im Jahr 2008 einen Jahresfehlbetrag von EUR 0,2 Mio. aus. Die Gesellschaft konnte im dritten Jahr nach Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit in Nordrhein-Westfalen fast ein ausgeglichenes Ergebnis erzielen. Insgesamt war das Jahr für die Gesellschaft von der Fortsetzung des Aufbaus des Immobilienbestandes, der Bestandsoptimierung und der Abwicklung des Verkaufes des ersten Immobilien-Portfolios geprägt.

Der Bestand an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten erhöhte sich von EUR 56,1 Mio. auf EUR 69,9 Mio.

Im Vordergrund des operativen Geschäftsverlaufs stand der Ausbau des Bestandsportfolios in Nordrhein-Westfalen mit dem Schwerpunkt auf der Rhein-Ruhr-Region. Im Rahmen dieser Tätigkeit wurden in 2008 42 Objekte (58 Mehrfamilienhäuser) mit 456 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 30.000 qm und mit einem Wert von EUR 21,4 Mio. bilanziell übernommen.

Zum Aufbau regionaler Immobilien-Teilportfolios in Einzelgesellschaften wurden zwei Objektgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH erworben. Diese Gesellschaften wurden in 1. FranconInWest GmbH und 2. FranconInWest GmbH umfirmiert und mit entsprechendem Eigenkapital durch die FRW ausgestattet. Geschäftsführer dieser Gesellschaften ist Herr Guido Dollhausen, Mitglied des Vorstands der FranconoWest AG.

Weiterhin hat die FRW im Hinblick auf die noch in der ersten Jahreshälfte 2009 geplante Weiterführung der Einkaufsstrategie und zwecks Optimierung der Kostenstruktur entschieden, zu 100 % die RheinAcquisition GmbH zu übernehmen.

Eine weitere Aufgabe während des Jahres 2008 bestand außerdem darin, die Hausverwaltung an eine externe Verwaltungsgesellschaft zu übertragen. Diese Gesellschaft verfügt über jahrelange Erfahrung am Markt und wird weiterhin auf dem im Jahr 2007 konzernweit eingeführten SAP-System arbeiten. Durch diese Entscheidung nimmt die FRW Einsparpotenziale wahr. Aufgrund von Skaleneffekten kann die externe Hausverwaltung die Verwaltungsleistung kostengünstiger erbringen als die konzerneigene Hausverwaltung dies unter Berücksichtigung der Größe des aktuellen Bestandes könnte.

Der Anstieg der Bilanzsumme der Gesellschaft von EUR 74,3 Mio. (31.12.2007) auf EUR 88,7 Mio. (31.12.2008) verdeutlicht das kontinuierliche Wachstum der Gesellschaft. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf des ersten Teilportfolios im zweiten Quartal 2008 durch entsprechende Neukäufe zu kompensieren war, und mit Blick auf die weiterhin aufgrund der Finanzkrise anhaltenden Unsicherheiten am Kapitalmarkt ein noch selektiverer Einsatz des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals geboten war.

Das Immobilienportfolio, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten, erhöhte sich auf EUR 69,9 Mio. von EUR 56,1 Mio. Das Umlaufvermögen verminderte sich nur leicht auf EUR 16,5 Mio. (Vorjahr: EUR 16,6 Mio.). Die nahezu gleichbleibende Höhe des Umlaufvermögens der Gesellschaft ist im Wesentlichen auf die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,6 Mio.) sowie auf die Verminderung der liquiden Mittel um EUR 2,8 Mio. auf EUR 12,4 Mio. zurückzuführen. Die Verminderung des Bestandes an liquiden Mitteln resultiert aus den im Geschäftsjahr 2008 vorgenommenen Investitionen bzw. aus noch nicht valuierten Krediten für bereits erworbene Objekte.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 44,3 % zum Vorjahresende auf 36,8 % zum 31.12.2008. Die Quote für verzinsliches Fremdkapital erhöhte sich dagegen von 52,0 % auf 59,7 % zum 31.12.2008. Das Sachanlagevermögen deckt zu 132,5 % (Vorjahr: 149,3 %) das verzinsliche Fremdkapital ab.

## **2.3 Finanzlage**

Aufgrund des Geschäftsmodells besitzt die Gesellschaft einen hohen Finanzierungsbedarf. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen ausreichend liquide Mittel als Guthaben bei Kreditinstituten zur Verfügung. Diese Mittel decken einen Teil des Finanzbedarfes ab, zusätzlich wurde der Finanzbedarf aber auch durch die Aufnahme von Bankverbindlichkeiten gedeckt.

Aus der operativen Geschäftstätigkeit wurde ein negativer Cashflow in Höhe von EUR 1,3 Mio. erwirtschaftet.

Die Auszahlungen aus dem Erwerb von Immobilienbeständen betrugen 21,4 Mio. Dem stehen liquide Zuflüsse aus der Nettoaufnahme von verzinslichen langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von EUR 14,4 Mio. gegenüber. Weiterhin wurden Darlehen an die Tochtergesellschaften in Höhe von EUR 1,5 Mio. ausgezahlt.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden notarielle Kaufverträge über Immobilienkäufe mit einem Vertragsvolumen von EUR 23,0 Mio. abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten bis zum Bilanzstichtag teilweise noch nicht erfolgt war. Hieraus resultierend Zahlungsverpflichtungen in Höhe von EUR 3,4 Mio. Diese sind über den Bestand an liquiden Mitteln sowie über bereits zugesagte Kredite abgedeckt.

Der Gesellschaft standen am Ende des Geschäftsjahres 2008 kurzfristig verfügbare liquide Mittel in Höhe EUR 12,0 Mio. (Vorjahr: EUR 15,3 Mio.) zur Verfügung. Weiterhin hält die Gesellschaft als Sicherungsinstrumente aus erhaltenen Kautionen liquide Mittel in Höhe von EUR 0,4 Mio.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Am 31.12.2008 hatte die Gesellschaft langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 52,9 Mio. aufgenommen. Zusätzlich bestanden zugesagte, aber noch nicht abgerufene Kredite in Höhe von insgesamt EUR 5,2 Mio. bei der Hypo Vereinsbank, der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, der Stadtparkasse Düsseldorf und der Kreissparkasse Köln.

Für den überwiegenden Teil der Finanzierungen sind in den Kredit- bzw. Darlehensverträgen als Sicherungsmittel Vereinbarungen (Financial Covenants) dahingehend getroffen worden, dass sich aus dem finanzierten Immobilienportfolio eine bestimmte Rendite (DSCR Debt-Service Coverage Ratio) ergeben muss. Das Verhältnis der Ist-Miete abzüglich festgelegter Werte für die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum Zins- und Tilgungsdienst darf dabei eine festgelegte Grenze nicht unterschreiten. Vereinzelt konnten diese festgelegten Untergrenzen auf Einzelobjektebene bzw. Portfolioebene pro Kreditvertrag leerstandsbedingt zum Stichtag 31.12.2008 nicht eingehalten werden. Der Vorstand sieht hieraus aber keine Gefährdung für die Kreditbeziehungen, da die Covenants für das jeweils finanzierte Gesamtportfolio pro Kreditinstitut eingehalten werden bzw. die Abweichungen nicht gravierend sind und sich somit ggfs. in einem überschaubaren finanziellen Rahmen halten, da zurzeit ausschließlich liquide Mittel als Sicherung zu hinterlegen sind.

Die Gesellschaft ist durch die Aufnahme von Bankverbindlichkeiten Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Um dieses Risiko auch langfristig zu minimieren, hat die Gesellschaft neben der Vereinbarung langfristiger fester Zinssätze den überwiegenden Teil der Fremdmittel auf variabler Basis aufgenommen. Diese sind mit Sicherungsinstrumenten in Form von Swaps gegen steigende Zinsen abgesichert. Die Laufzeiten variieren von einem Vertragsende zum 30.06.2012 bis längstens zum 30.12.2018. Dies entspricht einer durchschnittlichen Laufzeit von sechs Jahren. Die Gesellschaft erhält hieraus den 3-Monats-EURIBOR und zahlt einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,89 % zusätzlich zu der vereinbarten Bankemarge zwischen 90 und 150 Basispunkten.

Für den Teil der variablen Kreditmittel, für die bisher keine Sicherungsinstrumente in Form von Swaps oder Festsatzkonditionen abgeschlossen wurden, konnte die Gesellschaft an der Entwicklung des Zinsniveaus durch niedrigere Zinsen partizipieren.

Durch das gefallene Zinsniveau sind dagegen negative Marktwerte für die in der Vergangenheit auf höherem Zinsniveau abgeschlossenen Sicherungsinstrumente entstanden, die sich bei einer Realisierung negativ auf die Ertrags- und Liquiditätssituation auswirken würden, wenn das Zinsniveau nicht wieder auf die Marktpreise von 2007 bzw. 2008 ansteigen sollte.

Den Marktwert Risiken aus Zinssicherungsgeschäften, die zum Bilanzstichtag negative Marktwerte aufweisen und keine Bewertungseinheit mit dem zu Grunde liegenden Grundgeschäft bilden, wird im Jahresabschluss zum 31.12.2008 durch eine Drohverlustrückstellung in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.) Rechnung getragen.

### **3. Aktienbestand und Satzung**

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 33,0 Mio. und ist eingeteilt in 33,0 Mio. nennwertlose Stückaktien.

Die Gesellschaft hat derzeit lediglich von einem Aktionär Kenntnis, dessen Anteil am Kapital 10 von Hundert der Stimmrechte überschreitet. Es handelt sich hierbei um die Franconofurt AG, Frankfurt am Main, die zum Bilanzstichtag 91,15 % der Anteile hält.

Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht, Arbeitnehmer oder Mitglieder des Vorstands halten keine Aktien.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2007 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 13.06.2012 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 15,0 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.

Die Satzung der Gesellschaft ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

#### 4. Chancen- und Risikobericht

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

Für die Gesellschaft ergeben sich im aktuellen Marktumfeld und aufgrund ihrer aktuellen Strategie verschiedene Chancen und Risiken, dazu gehören:

- Die Gesellschaft ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen tätig, dadurch kann sie 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 sie auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Die Gesellschaft ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), wo aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die stärkere Finanzkraft der Gesellschaft im Vergleich zu Privatpersonen kann dazu führen, dass die Gesellschaft 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 die Gesellschaft den Portfolioaufbau nicht zeitnah abschließen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften oder Subportfolien entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die Gesellschaft auch dem Risiko der Verzögerung des Bestandsaufbaus sowie einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist auf die langfristige Bestandshaltung angelegt. Der Verkauf von Immobilien dient der abschließenden Wertschöpfung und der Steigerung des Gewinns. Das Geschäftsmodell basiert jedoch darauf, den (wenigstens größten) Teil der Aufwendungen aus den Erträgen des bestehenden Portfolios zu bestreiten. Andererseits kann die Gesellschaft aufgrund ihrer geringen personellen Größe und der flachen Struktur sich leicht geänderten Marktbedingungen anpassen. Dieses erfordert eine Optimierung der Mieteinnahmen bei gleichzeitig deutlicher Begrenzung der Verwaltungsaufwendungen, um den derzeit hohen Liquiditätsabfluss zu vermeiden.
- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft 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. Dementsprechend können Wertminderungen des Immobilienvermögens das Ergebnis der Gesellschaft beeinflussen. Die Gesellschaft hält alle Immobilien als Anlagevermögen. Wertänderungen zwischen Marktwert und Anschaffungskosten können gegebenenfalls die Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand beeinflussen und damit das Ergebnis der Gesellschaft.
- Die Gesellschaft ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Die Gesellschaft 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 Gesellschaft haben. Diese Risiken werden durch langfristige Zinssicherungen vermindert, die nicht an bestimmte Objekte oder Darlehensverträge gebunden sind. Dadurch kann die Gesellschaft auch bei einem deutlichen Zinsanstieg von konstan-

ten Zinskonditionen ausgehen bzw. von den aktuell vergleichsweise niedrigen Zinsen profitieren. Bei vorzeitiger Rückzahlung von Darlehen mit Festzinssätzen oder einem Verkauf von Swaps kann es zu Verlusten kommen, da das Zinsniveau im Zuge der Finanzkrise erheblich gegenüber den Vorjahren gesunken ist.

- Für den überwiegenden Teil der Finanzierungen sind in den Kredit- bzw. Darlehensverträgen Vereinbarungen (Financial Covenants) getroffen worden, dass sich aus dem finanzierten Immobilienportfolio eine bestimmte Rendite (DSCR Debt-Service Coverage Ratio) ergeben muss. Das Verhältnis der Ist-Miete abzüglich festgelegter Werte für die Bewirtschaftungskosten im Verhältnis zum Zins- und Tilgungsdienst darf dabei eine festgelegte Grenze nicht überschreiten. Für einen Teil der Kreditverträge ist darüber hinaus vereinbart, dass das Verhältnis des Marktwertes für die Immobilie, festgestellt durch einen Sachverständigen des Kreditinstitutes, zur Valuta des Darlehens eine bestimmte Grenze nicht unterschreiten darf. Es besteht das Risiko, dass diese Vereinbarungen aufgrund von Wohnungs-Leerständen oder veränderten Marktbewertungen für die Immobilien nicht eingehalten werden können. Für diesen Fall sind für einen Teil der Finanzierungen Sondertilgungen in die Finanzierungen einzubringen oder auf einem separaten Konto bei dem finanzierenden Kreditinstitut zu hinterlegen. Teilweise bestehen für die Kreditinstitute für diese Fälle außerordentliche Kündigungsrechte. Das Risiko besteht darin, dass es ggfs. nicht gelingt, die Finanzierungen neu zu beschaffen oder zu ordnen und die freie Liquidität der Gesellschaft nicht ausreicht, um die Verbindlichkeiten zurückzuführen oder entsprechende Guthaben als Sicherheit zu hinterlegen.
- Bei der Vermarktung der Immobilien kann die Gesellschaft eventuell den Effekt der Losgrößentransformation als Vorteil nutzen. Die Gesellschaft erwirbt die Immobilien einzeln von Privat und bietet diese nach einer Phase der Optimierung im Paket zu mehreren Millionen institutionellen Investoren an. Für große Immobilienpakete wurden in der Vergangenheit teilweise Portfolioaufschläge gezahlt. Die Gesellschaft kann grundsätzlich auch aufgrund der guten Durchdringung des lokalen, aber immer mehr auch des überregionalen Marktes die Immobilien auch einzeln verkaufen.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag können sich negativ auf den Geschäftserfolg der Gesellschaft auswirken. Die Gesellschaft 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 die regionale 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 Gesellschaft auswirken.
- Es gibt Anzeichen für einen deutlichen Rückgang der Weltwirtschaft, so dass eine Rezession nicht ausgeschlossen werden kann. Sollte es zu einer weltweiten Rezession kommen, von der auch Deutschland betroffen ist, könnte die Geschäftsentwicklung der FranconoWest AG z.B. durch Begrenzung der Mietsteigerungspotenziale und steigende Mietausfälle beeinträchtigt werden.

Die Gesellschaft hat 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 kumulativ realisiert werden bzw. eintreten können, da sie teilweise auch von externen Faktoren abhängig sind.

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

## **Risikomanagement**

Um entsprechend den gesetzlichen Regelungen ein Überwachungssystem zur frühzeitigen Lokalisierung von den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen einzurichten, hat der Vorstand ein Risikomanagementsystem installiert. Es dient der frühzeitigen Identifikation möglicher bestandsgefährdender Risiken, deren Einschätzung und der Einführung von Schritten zur Begegnung der Risiken. Um dem starken Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen, hat der Vorstand die Implementierung leistungsstarker Softwarelösungen veranlasst.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat der Vorstand verschiedene Mechanismen eingerichtet, deren weitere Optimierung für 2009 vorgesehen ist. Aufgrund der Größe und flachen Hierarchiestruktur der Gesellschaft liegen die Verantwortlichkeiten allesamt bei den Vorständen oder den Vorständen direkt unterstellten Personen. Hierdurch ist nach Ansicht der Gesellschaft sichergestellt, dass alle wesentlichen Informationen zeitnah den Entscheidungsträgern vorliegen, um so auch umgehend reagieren zu können. Grundlage für das Risikomanagementsystem ist unter anderem das im Jahr 2007 installierte IT-System, das Mietbuchhaltung und Finanzbuchhaltung der Gesellschaft zusammengeführt hat. Dieses System ermöglicht eine regelmäßige Überwachung der Kosten im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung und der wesentlichen Daten des Portfolios. Externe Risiken, die außerhalb des Portfolios liegen (Gesamtwirtschaft, Kapitalmarktzinsen, Verfügbarkeit von Finanzierungen u.Ä.) werden einerseits durch externe Beratungen, die regelmäßige Sitzungen beinhalten, und andererseits durch ständigen Kontakt der Vorstände mit den finanzierenden Banken und Gutachtern überwacht. Die Risikoüberwachungssysteme unterliegen der Beobachtung und Optimierung teilweise durch interne Kräfte, teilweise durch externe Berater. Auch wenn es grundsätzlich eher unwahrscheinlich ist, dass diese Risiken gleichzeitig eintreten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass trotz der regelmäßigen Überwachung aller Risiken diese kumuliert eintreten können.

## **5. Prognosebericht**

Schwerpunkt der kommenden beiden Jahre 2009 und 2010 wird die Erhöhung bzw. Optimierung der Renditen und Wertsteigerungspotenziale durch ein qualifiziertes Asset- und Unternehmensmanagement sein. Dies beinhaltet die Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen im Bestand sowie bei Neuvermietung, ein effizientes Kostenmanagement, eine schlanke Unternehmensstruktur sowie eine geringe Leerstandsquote durch ein effektives Vermietungsmanagement.

Daneben ist auch ein Abverkauf von Immobilien zur Generierung zusätzlicher Erträge und Optimierung des Portfolios geplant.

Die Mieteinnahmen werden im Vergleich zum Vorjahr voraussichtlich höher ausfallen, da die Einnahmen des in 2008 erworbenen Immobilienbestandes ganzjährig enthalten sein werden. Zusätzlich wird das Zinsergebnis negativer ausfallen, da die Zinsen für aufgenommenes Fremdkapital ganzjährig das Ergebnis der Gesellschaft belasten werden.

Insgesamt planen wir für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 positive Ergebnisse.

## 8. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat bis zum 31.12.2008 Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von EUR 3,4 Mio. notariell beurkunden lassen, für die bis zum Bilanzstichtag (31.12.2008) noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte.

Vorstand und Aufsichtsrat der FranconoWest AG, Düsseldorf, haben am 27.02.2009 den Wechsel vom regulierten Markt, Teilbereich Prime Standard, in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, Teilbereich Entry Standard, beschlossen.

Die entsprechenden Anträge wurden bei der Deutsche Börse AG eingereicht. Die Einbeziehung der Aktien in den Entry Standard wird in den kommenden Monaten erwartet. Die Preisquotierung auf XETRA sowie die Liquiditätsunterstützung durch die Beauftragung von Designated Sponsoring werden aufrecht erhalten.

Grund für den Segmentwechsel ist eine damit einhergehende, deutlich reduzierte Kostenbelastung.

Düsseldorf, den 06.03.2009

---

Guido Dollhausen

---

Christiane Möller



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der FranconoWest AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 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 FranconoWest 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 6. März 2009

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(vormals  
KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft)

Pürsün	Schrum
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer