

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008  
nach den International Financial Reporting  
Standards (IFRS) und Konzernlagebericht

FranconoWest AG  
Düsseldorf

## Konzernbilanz zum 31.12.2008

### FranconoWest AG, Düsseldorf

#### VERMÖGENSWERTE

( in Euro )

	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(1)	445,05	0,00
Sachanlagen	(2)	112.413,96	95.401,05
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3)	86.614.356,63	55.005.000,00
Geleistete Anzahlungen	(4)	528.607,83	1.422.224,66
Latente Steueransprüche		27.758,15	0,00
<b><u>Langfristige Vermögenswerte</u></b>		<b>87.283.581,62</b>	<b>56.522.625,71</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Vorräte	(5)	2.093.463,25	623.297,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	370.256,26	632.866,52
Steuerforderungen	(7)	195.889,35	82.569,07
Sonstige kurzfristige Forderungen	(8)	12.338,41	166.427,03
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(9)	0,00	8.767.000,00
Zahlungsmittel	(10)	13.690.441,53	15.282.330,16
<b><u>Kurzfristige Vermögenswerte</u></b>		<b>16.362.388,80</b>	<b>25.554.490,75</b>
<b><u>Summe Vermögenswerte</u></b>		<b>103.645.970,42</b>	<b>82.077.116,46</b>

## Konzernbilanz zum 31.12.2008

### FranconoWest AG, Düsseldorf

( in Euro )	Anhang	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
Gezeichnetes Kapital		33.000.000,00	33.000.000,00
Kapitalrücklage		1.764.525,09	1.764.525,09
Cashflow Hedge Rücklage		- 2.122.222,95	- 198.615,95
Sonstige Rücklagen		6.710.880,77	4.246.727,00
<b><u>Summe Eigenkapital</u></b>	(12)	<u>39.353.182,91</u>	<u>38.812.636,14</u>
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Langfristige verzinsliche Schulden	(13)	55.127.669,35	38.552.859,21
Latente Steuerschulden	(14)	1.977.723,73	1.591.094,30
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(15)	3.565.466,74	0,00
<b><u>Langfristige Schulden</u></b>		<u>60.670.859,82</u>	<u>40.143.953,51</u>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Abgegrenzte Schulden	(16)	223.414,00	332.160,00
Steuerschulden		44.209,00	0,00
Kurzfristige verzinsliche Schulden	(17)	853.993,44	70.534,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(18)	297.154,33	495.941,83
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		25.204,14	634.444,37
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(19)	2.177.952,78	1.587.446,44
<b><u>Kurzfristige Schulden</u></b>		<u>3.621.927,69</u>	<u>3.120.526,81</u>
<b><u>Summe Eigenkapital und Schulden</u></b>		<u><u>103.645.970,42</u></u>	<u><u>82.077.116,46</u></u>



# Konzerngewinn- und -verlustrechnung

vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

## FranconoWest AG, Düsseldorf

( in Euro )	Anhang	Berichtsperiode 01.01.- 31.12.2008	Vergleichsperiode 01.01.- 31.12.2007
Mieteinnahmen		5.797.592,92	1.798.572,01
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten		- 1.320.023,22	- 203.734,60
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	(21)	<b>4.477.569,70</b>	<b>1.594.837,41</b>
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		8.950.000,00	0,00
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 8.767.000,00	0,00
<b>Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>		<b>183.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	(22)	- 2.513.422,44	- 1.136.694,47
<b>Vertriebsaufwendungen</b>		- 111.281,80	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		98.859,55	605.135,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 16.181,90	- 1.644.247,58
<b>Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen</b>	(23)	<b>82.677,65</b>	<b>- 1.039.112,43</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		4.240.261,31	7.449.209,26
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		0,00	- 211.003,57
<b>Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</b>	(24)	<b>4.240.261,31</b>	<b>7.238.205,69</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>6.358.804,42</b>	<b>6.657.236,20</b>
Finanzierungsaufwendungen		- 3.164.002,05	- 682.054,84
Zinserträge		493.375,91	255.994,08
<b>Finanzergebnis</b>	(25)	<b>- 2.670.626,14</b>	<b>- 426.060,76</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>3.688.178,28</b>	<b>6.231.175,44</b>
Steueraufwendungen		- 1.224.024,51	- 1.976.931,80
<b>Periodenergebnis</b>		<b>2.464.153,77</b>	<b>4.254.243,64</b>
<b>Ergebnis je Aktie (EPS), unverwässert</b>	(26)	<b>0,07</b>	<b>0,24</b>
<b>Ergebnis je Aktie (EPS), verwässert</b>	(26)	<b>0,07</b>	<b>0,24</b>



# Konzernkapitalflussrechnung

vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

## FranconoWest AG, Düsseldorf

	<b>Berichtsperiode</b> 01.01.- 31.12.2008	<b>Vergleichsperiode</b> 01.01.- 31.12.2007
<b><u>Operative Geschäftstätigkeit</u></b>		
	<i>(in Euro)</i>	
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	6.358.804,42	6.657.236,20
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 4.240.261,31	- 7.238.205,69
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 183.000,00	0,00
Abschreibungen	22.825,80	18.346,36
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	265.893,23	- 632.866,52
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 198.787,50	1.057.698,32
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	- 129.062,00	327.160,00
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Forderungen	- 94.277,54	- 10.884,31
Veränderung der Vorräte	- 1.470.165,28	- 623.297,97
Veränderungen sonstiger Verbindlichkeiten	275.559,00	1.063.306,22
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ohne Finanzierungskosten</b>	<b>607.528,82</b>	<b>618.492,61</b>
Gezahlte Zinsen	- 2.754.845,09	- 601.306,54
Einzahlungen aus Zinserträgen	486.979,48	255.994,08
Steuerzahlungen	- 136.452,08	- 76.243,86
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>	<b>- 1.796.788,87</b>	<b>196.936,29</b>
<b><u>Investitionstätigkeit</u></b>		
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 26.154.825,12	- 57.860.693,11
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen	- 4.086,89	- 73.904,41
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.950.000,00	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen (zuzüglich erworbener kurzfristiger Finanzschulden)	- 92.111,15	0,00
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 17.301.023,16</b>	<b>- 57.934.597,52</b>
<b><u>Finanzierungstätigkeit</u></b>		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0,00	31.488.348,21
Aufnahme von Finanzschulden	28.579.390,74	38.623.393,38
Tilgung von Finanzschulden	- 11.073.467,34	0,00
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>17.505.923,40</b>	<b>70.111.741,59</b>
<b>Zahlungsmittel zum Beginn der Periode</b>	<b>15.282.330,16</b>	<b>2.908.249,80</b>
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	- 1.591.888,63	12.374.080,36
<b>Zahlungsmittel zum Ende der Periode</b>	<b>13.690.441,53</b>	<b>15.282.330,16</b>

(10)



# Eigenkapitalveränderungsrechnung

zum 31.12.2008

FranconoWest AG, Düsseldorf

## Geschäftsjahr 2007

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Eigenkapital
Anhang					( 12 )
<b>Stand 01.01.2007</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>-5.502,54</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.516,64</b>	<b>2.986.980,82</b>
Barkapitalerhöhung	30.000.000,00	2.400.000,00			32.400.000,00
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedge			-198.615,95		- 198.615,95
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-629.039,74			- 629.039,74
Sonstiges		-932,63			- 932,63
Periodenergebnis 01.01.2007-31.12.2007				4.254.243,64	4.254.243,64
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>33.000.000,00</b>	<b>1.764.525,09</b>	<b>-198.615,95</b>	<b>4.246.727,00</b>	<b>38.812.636,14</b>

## Geschäftsjahr 2008

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Eigenkapital
Anhang					( 12 )
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>33.000.000,00</b>	<b>1.764.525,09</b>	<b>-198.615,95</b>	<b>4.246.727,00</b>	<b>38.812.636,14</b>
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedge			-1.923.607,00		- 1.923.607,00
Periodenergebnis 01.01.2008 - 31.12.2008				2.464.153,77	2.464.153,77
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>33.000.000,00</b>	<b>1.764.525,09</b>	<b>-2.122.222,95</b>	<b>6.710.880,77</b>	<b>39.353.182,91</b>



**IFRS - ANHANG**

**ZUM 31. DEZEMBER 2008**

**FRANCONOWEST AG**

**DÜSSELDORF**



## Inhaltsverzeichnis

Informationen zur Gesellschaft.....	1
I.    Firma und Sitz .....	1
II.   Gegenstand des Unternehmens.....	1
Einleitung.....	2
1)  Vorbemerkungen .....	2
2)  Grundlagen.....	2
3)  Konsolidierung.....	4
4)  Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	6
5)  Ermessensentscheidungen und Schätzungen .....	17
6)  Segmentberichterstattung .....	18
Erläuterungen zur Bilanz .....	19
I.    Langfristige Vermögenswerte.....	19
II.   Kurzfristige Vermögenswerte .....	21
III.  Eigenkapital und Schulden.....	24
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	32
Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	35
Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen .....	36
Allgemeine Angaben .....	41
I.    Satzung .....	41
II.   Mitarbeiter.....	41
III.  Vorstand.....	41
IV.  Mitglieder und Bezüge des Aufsichtsrats .....	42
V.    Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien .....	43
VI.  Abschlussprüfer.....	43
VII.  Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften .....	44
VIII. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats .....	45
IX.  Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.....	45
Sonstige Erläuterungen .....	46
Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle).....	46
Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21 f. WpHG .....	46
Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.....	47
Unterschrift des Vorstandes .....	47



## **Informationen zur Gesellschaft**

### **I. Firma und Sitz**

Die FranconoWest AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 56440 eingetragen. Die Gesellschaft tritt im Geschäftsverkehr unter der Firma „FranconoWest AG“ auf. Der Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf.

Die Notierung der FranconoWest AG Aktien wurde mit Wertpapierprospekt und Antrag bei der BaFin vom 25.10.2007 zum Handel am geregelten Markt sowie zum Teilbereich des geregelten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Der Zulassungsbeschluss (Billigung) erfolgte am 25.10.2007 und die Notierungsaufnahme am 13.11.2007. Die Aktien tragen die Wertpapier-Kennnummer (WKN) A0KFRM und die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A0KFRM5. Das Börsenkürzel lautet 4FR.ETR.

### **II. Gegenstand des Unternehmens**

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwaltung von Immobilien und sonstigen Kapitalanlagen, soweit diese nicht einer besonderen Genehmigung bedürfen, insbesondere einer Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 InvG, § 34c GewO und § 32 KWG.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, dem Gegenstand des Unternehmens zu dienen. Sie kann andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen sowie Unternehmen leiten oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken.

## Einleitung

### 1) Vorbemerkungen

Die FranconoWest AG erstellt gemäß § 315a HGB diesen IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2008 und für das an diesem Tage endende Geschäftsjahr. Im Vorjahr wurde ein IFRS-Einzelabschluss gemäß § 325 Abs. 2a HGB i.V.m. § 315a HGB erstellt. Ergänzend zu den Regeln der IFRS (**International Financial Reporting Standards**), wie sie in der EU angewandt werden, hat die Gesellschaft auf freiwilliger Basis Empfehlungen der EPRA (**European Public Real Estate Association**), Stand Mai 2008, in diesem Abschluss umgesetzt.

### 2) Grundlagen

Dieser Konzernabschluss 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, das heißt, dass alle gültigen Standards, so wie sie in der EU gültig sind, angewandt wurden und der Abschluss mit den IFRS übereinstimmt. Eine frühzeitige Anwendung von Standards, die zum Abschlussstichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, erfolgt nicht.

Der Vorstand der FranconoWest AG hat den Konzernabschluss am 06.03.2009 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er diesen Konzernabschluss billigt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses 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 Abschlüssen 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 Abschluss sind, sind unter den Erläuterungen zu Ermessensentscheidungen und Schätzungen (Punkt 5) aufgeführt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

***Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die erst in 2009 durch die FranconoWest AG angewandt werden und die von der Europäischen Kommission übernommen worden sind.***

***Nicht vorzeitig angewandte Rechnungslegungsvorschriften:***

Folgender Standard und folgende Änderungen von Standards sowie folgende Interpretationen gelten ab dem Geschäftsjahr 2009 verbindlich:

- IFRS 8 „Geschäftssegmente“
- Überarbeitete Fassung des IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“
- Überarbeitete Fassung des IAS 23 „Fremdkapitalkosten“
- Änderung des IAS 32 und des IAS 1 „kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen“
- Änderung des IFRS 1 und des IAS 27: „Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen“
- Änderung des IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“, „Verbesserungen an den International Financial Reporting Standards“
- IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“
- IFRIC 14 „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung“

Durch die neuen Regelungen erwarten wir aus heutiger Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

***Weiterhin wurden folgende Änderungen von Standards vom International Accounting Standards Board (IASB) sowie folgende Interpretationen vom International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) in englischer Sprache veröffentlicht und noch nicht von der EU anerkannt:***

- Änderung des IAS 39 „Financial Instruments: Recognition and Measurement: Eligible Hedged Items“

- Änderung des IAS 39 und des IFRS 7: „Reclassification of Financial Assets: Effective Date and Transition“
- Überarbeitete Fassung des IFRS 3 „Business Combinations“
- IFRIC 12 „Service Concession Arrangements“
- IFRIC 15 „Agreements for the Construction of Real Estate“
- IFRIC 16 „Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation“
- IFRIC 17 „Distributions of Non-cash Assets to Owners“
- IFRIC 18 “Transfers of Assets from Customers”

Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwarten wir durch die neuen Regelungen aus heutiger Sicht nicht.

### 3) **Konsolidierung**

#### **a) *Konsolidierungsgrundsätze***

In den Konzernabschluss des FranconoWest AG Konzerns sind neben dem Mutterunternehmen alle 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. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens auf den Konzern übergeht. Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird hinsichtlich seiner Werthaltigkeit mindestens einmal im Jahr überprüft und bei vorliegender Wertminderung außerplanmäßig auf den niedrigeren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

Aufwendungen und Erträge sowie Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen konsolidierten Unternehmen werden eliminiert. Zwischenergebnisse sind herausgerechnet. Die Abschlüsse der 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. FranconInWest GmbH (vormals RheinProperty GmbH) sowie um die 2. FranconInWest 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. Bei der 1. FranconInWest GmbH und der 2. FranconInWest GmbH wurde das Grundkapital um jeweils € 975.000,00 auf € 1.000.000 in bar erhöht.

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

Der Konsolidierungskreis der FranconoWest-Gruppe umfasst folgende Gesellschaften:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>IFRS Eigenkapital zum 31.12.2008</b>	<b>IFRS Periodenergebnis 2008</b>
1. FranconInWest GmbH vormals RheinProperty GmbH	Düsseldorf	1.317 T€	320 T€
2. FranconInWest GmbH vormals Global Communication GmbH	Düsseldorf	1.237 T€	232 T€
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	3 T€	13 T€

Die Gesellschaften wurden im Konzernabschluss voll konsolidiert.

#### **4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der vorliegende geprüfte Konzernabschluss zum 31. Dezember 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 Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Vorhersagen über die Entwicklung zukünftiger Ergebnisse zu.

##### **a) Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt. Erlöse aus der Vermietung und aus dem Verkauf sind realisiert, wenn die geschuldete Leistung erbracht worden ist bzw. der Gefahrenübergang erfolgt ist und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Mieteinnahmen werden in Höhe der Sollmieten (Kaltmiete) vermindert um Erlösschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. Die von Mietern erhaltenen Vorauszahlungen für umlagefähige Betriebskosten werden mit Zahlungseingang als sonstige Verbindlichkeiten bilanziert. Entsprechend werden in gleicher Höhe diese umlagefähigen Kosten in dem Bilanzposten Vorräte als noch abzurechnende Leistungen aktiviert. Die in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung ausgewiesenen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten betreffen ausschließlich nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten.

Die von der Gesellschaft im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit mit Mietern abgeschlossenen Mietverhältnisse stellen kein Leasingverhältnis i.S.v. IAS 17 dar, weil die Mietverträge regelmäßig nicht über einen fest vereinbarten Zeitraum, sondern für eine unbegrenzte Nutzungsdauer abgeschlossen werden. Die Mieter haben unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ein einseitiges Kündigungsrecht.

Die Zahlen der Vergleichsperiode entsprechen dem IFRS-Einzelabschluss des Vorjahres zum 31.12.2007 bzw. der Vergleichsperiode vom 01.01. bis 31.12.2007. Durch die Änderung des Konsolidierungskreises ist die Vergleichbarkeit zwischen 2007 und 2008 nicht beeinträchtigt.

## **b) Immaterielle Vermögenswerte**

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Es wird zwischen immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter und solchen mit unbestimmter Nutzungsdauer differenziert:

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen überprüft, sofern ein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode werden im Fall von immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Die erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode und der Nutzungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswertes im Unternehmen entspricht. Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden linear über eine Nutzungsdauer von 2 bis 5 Jahren abgeschrieben.

Bei immateriellen Vermögenswerten mit unbestimmter Nutzungsdauer, soweit vorhanden, wird mindestens einmal jährlich für den einzelnen Vermögenswert oder auf der Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Überprüfung auf Werthaltigkeit durchgeführt. Diese immateriellen Vermögenswerte werden nicht planmäßig abgeschrieben. Die Nutzungsdauer eines immateriellen Vermögenswertes mit unbestimmter Nutzungsdauer wird einmal jährlich dahingehend überprüft, ob die Einschätzung einer unbestimmten Nutzungsdauer weiterhin gerechtfertigt ist. Ist dies nicht der Fall, wird die Änderung der Einschätzung von einer unbestimmten Nutzungsdauer zur begrenzten Nutzungsdauer auf prospektiver Basis vorgenommen.

Sofern die Gründe für außerplanmäßige Wertminderungen entfallen, erfolgt eine Wertaufholung.

### **c) Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten -mit Ausnahme der laufenden Instandhaltung- abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung linear über eine Nutzungsdauer von drei bis elf Jahren.

Sofern die Gründe für außerplanmäßige Wertminderungen entfallen, erfolgt eine Wertaufholung.

### **d) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Der Ansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt zum in der notariellen Urkunde festgelegten Zeitpunkt der Übergabe, zu dem auch alle Rechte und Pflichten bezüglich des Kaufgegenstandes auf den Käufer übergehen (Übergang von Nutzen und Lasten). Voraussetzung für die Übergabe ist in der Regel die vollständige Kaufpreiszahlung, die ihrerseits an die kumulative Erfüllung bestimmter Fälligkeitsvoraussetzungen knüpft: Löschung etwaiger Grundschulden, Eintragung einer Eigentumsvormerkung ins Grundbuch sowie Vorlage einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bzw. eines entsprechenden Negativtestats der Gemeinde.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr der Entstehung erfasst.

Die FranconoWest AG hat den Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt, unabhängige Marktwertgutachten zu erstellen. Die von Jones Lang LaSalle durchgeführte Bewertung wurde auf der Grundlage des Marktwertes, definiert durch die „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS), durchgeführt. Danach entspricht der Marktwert dem geschätzten Betrag, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem

verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei jede der Parteien unabhängig, wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein wirtschaftlicher Nutzen mehr erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### **e) Tatsächliche Steuern**

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Umsatzsteuer auf Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswertes bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem gegebenenfalls darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

#### **f) Vorräte**

Unter den Vorräten werden Vermögenswerte -insbesondere aktivierte, noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten- ausgewiesen, die im normalen Geschäftsgang mit den Mietern bis zur endgültigen Abrechnung in diesem Bilanzposten geführt werden. Gegenläufig zu diesem Bilanzposten sind die von den Mietern entrichteten Nebenkostenvorauszahlungen, die unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertminderungen.

### **g) Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte werden bei der Ersterfassung mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten und gegebenenfalls unter Abzug von Wertminderungen.

### **h) Zahlungsmittel**

Die Zahlungsmittel umfassen Kassenbestände, Bankguthaben sowie kurzfristig verfügbare verzinsliche Geldanlagen. Sie werden mit ihrem Nennwert erfasst. Unter den Zahlungsmitteln werden ebenfalls vereinnahmte Mietkautionen ausgewiesen, die jedoch auf separaten Bankkonten der Gesellschaft geführt werden und nur im Bedarfsfall genutzt werden können.

### **i) Fremdkapitalkosten**

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

### **j) Latente Steuern**

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerforderungen bzw. -schulden wurden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, nicht genutzten Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Unterschiede, nicht genutzten Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in vollem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprü-

che werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in vollem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt dem Eigenkapital zuzurechnen sind, werden im Eigenkapital und nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn die Gesellschaft einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steueransprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

#### ***k) Abgegrenzte Schulden***

Die abgegrenzten Schulden berücksichtigen alle erkennbaren rechtlichen und faktischen Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber Dritten, deren Erfüllung wahrscheinlich ist und deren Höhe zuverlässig eingeschätzt werden kann. Sie werden mit dem erwarteten Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### ***l) Verbindlichkeiten***

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Nennwert beziehungsweise mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

#### ***m) Finanzinstrumente***

Ein **Finanzinstrument** ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswertes und bei einem anderen Unternehmen zur Entstehung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments führt.

**Finanzielle Vermögenswerte** im Sinne von IAS 32 werden in Abhängigkeit des Einzelfalls entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen oder als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert. Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solche, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswertes zuzurechnen sind. Die finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie zu Handelszwecken gehaltene derivative finanzielle Vermögenswerte.

**Finanzielle Verbindlichkeiten** begründen regelmäßig einen Rückgabanspruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen und derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Transaktionskosten werden bei allen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, ebenfalls angesetzt.

Bei den finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten hat die FranconoWest AG von der Anwendung des Wahlrechts, diese bei ihrer erstmaligen bilanziellen Erfassung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten („Financial Assets or Liabilities at Fair Value Through Profit or Loss“) zu designieren, keinen Gebrauch gemacht.

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt entsprechend der Kategorie, der sie zugeordnet sind:

**Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte** werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Darunter fallen ausschließlich derivative Finanzinstrumente, die nicht in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden sind und damit zwingend als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert werden müssen. Der Ausweis erfolgt unter den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten. Ein aus der Folgebewertung resultierender Gewinn oder Verlust wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie Darlehen und Forderungen** werden nach erstmaligem Ansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich der Wertminderungen angesetzt. Wir verweisen auf die Ausführungen unter dem Punkt Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte.

**Finanzielle nicht derivative Vermögenswerte, bei denen beabsichtigt ist, diese bis zur Endfälligkeit zu halten**, werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zum Bilanzstichtag weist die FranconoWest AG keine bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte aus.

Die **Kategorie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte** stellt in der FranconoWest AG die Residualgröße der finanziellen Vermögenswerte dar, die in keiner der anderen Bewertungskategorien erfasst wurden. Im Wesentlichen werden hierunter zum Verkauf anstehende bisher als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie verzinsliche Wertpapiere als auch Eigenkapitalinstrumente ausgewiesen. Zum Zeitpunkt des Zugangs sowie in der Folge erfolgt die Bewertung zum Fair Value. Unrealisierte Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in einer gesonderten Position des Eigenkapitals ausgewiesen. Erst mit Veräußerung des finanziellen Vermögenswertes werden die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne und Verluste aus der Bewertung des beizulegenden Zeitwertes erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Für Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Anteile mit den Anschaffungskosten, gegebenenfalls abzüglich Wertminderungen, bewertet.

Ein **Wertminderungsaufwand** wird erfasst, wenn der Buchwert eines finanziellen Vermögenswertes höher ist als der beizulegende Zeitwert. Eine Überprüfung, ob ein Wertminderungsbedarf besteht, wird zu jedem Bilanzstichtag vorgenommen. Substanzielle Hinweise für eine Wertminderung liegen beispielsweise bei erheblichen finanziellen Schwierigkeiten des Schuldners, bei einer hohen Wahrscheinlichkeit eines Insolvenzverfahrens gegen den Schuldner, bei Vertragsbruch oder aber auch bei Wegfall eines aktiven Marktes für einen finanziellen Vermögenswert vor.

Für die Frage eines Impairments von finanziellen Vermögenswerten, die **der Kategorie Darlehen und Forderungen** zugeordnet werden und deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen wird, erfolgt eine Analyse der bestehenden Kreditverhältnisse.

Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten, die der **Kategorie zur Veräußerung verfügbar** zugeordnet sind, werden grundsätzlich solange im Eigenkapital erfasst, bis der finanzielle Vermögenswert ausgebucht wird. Eine Ausnahme von dieser Regelung ergibt sich bei einem Impairment: Verluste, die aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst wurden, sind bei Vorliegen eines objektiven Hinweises auf eine bestehende Wertminderung zu berücksichtigen. Eine Wertminderung für Eigenkapitalinstrumente der Kategorie zur Veräußerung verfügbar, wird dann vorgenommen, wenn der beizulegende Zeitwert signifikant und dauerhaft unterhalb der ursprünglichen Anschaffungskosten liegt. Dauerhaftigkeit wird angenommen, wenn der Fair Value über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten unter den ursprünglichen Anschaffungskosten liegt.

**Zahlungsmittel** umfassen Sichteinlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. Die Bewertung der Zahlungsmittel erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gezeigt.

**Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte** werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Erhebliche finanzielle Schwierigkeiten eines Schuldners, eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass ein Kreditnehmer in Insolvenz oder in ein sonstiges Sanierungsverfahren geht, sowie ein Vertragsbruch wie z.B. ein Ausfall oder Verzug von Zins- und Tilgungszahlungen gelten als Indikatoren für das Vorhandensein einer Wertminderung. Auf Forderungen, deren Ausfall mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet wird, werden Einzelwertberichtigungen in angemessener Höhe gebildet. Das allgemeine Kreditrisiko wird durch Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand berücksichtigt, die grundsätzlich auf Erfahrungswerten der Vergangenheit beruhen.

Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden in der FranconoWest AG unter Verwendung von Wertberichtigungskonten vorgenommen. Der Betrag der Wertminderung wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

**Finanzschulden** werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert und nach Abzug von im Voraus bezahlten Zinsen und Transaktionskosten, sofern diese nicht für separate Dienstleistungen angefallen sind, angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Darlehensverbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

#### ***n) Derivative Finanzinstrumente und Hedging***

Die Verantwortung für die Durchführung von Sicherungsgeschäften der FranconoWest AG liegt beim Vorstand. Derivative Finanzinstrumente werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen bei Vertragsabschluss beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum jeweiligen am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon abhängig, ob das derivative Finanzinstrument als Sicherungsinstrument designiert wurde und, falls ja, von der Art des abgesicherten Postens. Die FranconoWest AG designiert derivative Finanzinstrumente entweder als (a) Sicherung des beizulegenden Zeitwertes eines bilanzierten Vermögenswertes, einer Verbindlichkeit, eines bilanzunwirksamen festen Anspruchs oder einer bilanzunwirksamen festen Verpflichtung (Fair Value Hedge) oder als (b) Sicherung gegen bestimmte mit einem bilanzierten Vermögenswert oder einer bilanzierten Verbindlichkeit oder einer erwarteten und mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden künftigen Transaktion verbundene Risiken schwankender Zahlungsströme (Cashflow Hedge).

Die FranconoWest AG dokumentiert bei Abschluss der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel ihres Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie beim Abschluss von Sicherungsgeschäften. Für den Abschluss von Sicherungsgeschäften existiert eine Sicherungsstrategie, auf die jedes Sicherungsgeschäft referenziert wird. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in der Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes oder der Cashflows der Grundgeschäfte hocheffektiv kompensieren. Zum Nachweis der Effektivität von Sicherungsbeziehungen wird quartalsweise eine retrospektive Effektivitätsmessung nach der Dollar Offset Methode durchgeführt.

Die beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen derivativen Finanzinstrumente, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, sind ebenso wie die Bewegungen der Rücklage für Cashflow Hedges unter Kapitel „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“ dargestellt. Der volle beizulegende Zeitwert der als Sicherungsinstrumente designierten derivativen Finanzinstrumente wird als langfristiger Vermögenswert bzw. langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, sofern die Restlaufzeit des gesicherten Grundgeschäfts 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt und als kurzfristiger Vermögenswert bzw. Verbindlichkeit, sofern die Restlaufzeit kürzer ist.

#### **(a) Fair Value Hedge**

Die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die zur Sicherung des beizulegenden Zeitwertes eines bilanzierten Vermögenswertes, einer Verbindlichkeit oder einer bilanzunwirksamen festen Verpflichtung designiert und als Fair Value Hedge qualifiziert wurden, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung gemeinsam mit den dem gesicherten Risiko zurechenbaren Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der gesicherten Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten erfasst.

#### **(b) Cashflow Hedge**

Der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die für eine Absicherung des Cashflow bestimmt sind und sie als Cashflow Hedge qualifizieren, wird im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil derartiger Wertänderungen wird dagegen grundsätzlich direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen/Aufwendungen - netto - erfasst, sofern der kumulierte Gewinn oder Verlust des Sicherungsgeschäfts den Fair Value der künftig erwarteten Zahlungsströme aus der mit hoher Wahrscheinlichkeit künftig eintretenden Transaktion übersteigt („Übersicherung“). Im umgekehrten Fall wird der kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsgeschäft im Eigenkapital erfasst („Untersicherung“). Eine erfolgswirksame Erfassung der Ineffektivität erfolgt im Falle einer Untersicherung nicht, da hier die zu sichernde Transaktion nicht erfasst wird.

Im Eigenkapital abgegrenzte Beträge werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht und als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Der Gewinn bzw. Verlust aus der effektiven Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinsswaps wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Finanzierungserträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen erfasst. Resultiert eine abgesicherte zukünftige Transaktion jedoch im Ansatz eines nicht-finanziellen Vermögenswertes

(z.B. Vorratsvermögen) oder einer nicht-finanziellen Verbindlichkeit, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Gewinne oder Verluste mit in die Erstbewertung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswertes bzw. der Verbindlichkeit einbezogen. Wenn ein Sicherungsgeschäft ausläuft, veräußert wird oder nicht mehr die Kriterien zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft erfüllt, verbleibt der bis dahin im Eigenkapital kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn die ursprünglich gesicherte, zukünftige Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, werden die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne oder Verluste sofort in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

## **5) Ermessensentscheidungen und Schätzungen**

Im Rahmen der Abschlussarbeiten hat die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen und Schätzungen vorzunehmen. Aufgrund des Geschäftsmodells ergaben sich Ermessensspielräume nur in dem Bilanzposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden gemäß IAS 40.33 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes ergeben sich Ermessensspielräume im Rahmen der Schätzung wesentlicher Ausgangsgrößen (wie Diskontierungszinssatz, Marktmieten und Leerstandsquoten) für die Wertermittlung.

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bezüglich der erwarteten künftigen Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses vorliegenden Umstände, ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zugrunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende und außerhalb des Einflussbereichs des Managements liegende Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die sich tatsächlich einstellenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen. Wenn die tatsächliche Entwicklung von der erwarteten abweicht, werden die Prämissen und, soweit erforderlich, die Buchwerte der betreffenden Vermögenswerte und Schulden entsprechend angepasst.

## 6) Segmentberichterstattung

Eine Segmentberichterstattung nach den Vorschriften des IAS 14 ist wie im Vorjahr nicht erforderlich, da die FranconoWest AG nur in einem Segment, dem Immobiliengeschäft in Deutschland im Bereich der Bestandsbewirtschaftung, tätig ist.

## Erläuterungen zur Bilanz

Die Berichtswährung für alle nachstehend aufgeführten Beträge ist der Euro.

### I. Langfristige Vermögenswerte

#### (1) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Entwicklung des immateriellen Anlagevermögens im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Restbuchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
<b>Stand 01.01.2007</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Zugänge	0,00	0,00	
<b>Stand 31.12.2007</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Zugänge	1.294,40	849,35	
<b>Stand 31.12.2008</b>	1.294,40	849,35	<b>445,05</b>

#### (2) Sachanlagen

In den Sachanlagen wurden Geschäftsausstattungen bilanziert. Die Entwicklung des Sachanlagevermögens im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Restbuchwert</i>
	Euro	Euro	Euro
<b>Stand 01.01.2007</b>	40.198,67	355,67	<b>39.843,00</b>
Zugänge	73.904,41	18.346,36	
<b>Stand 31.12.2007</b>	114.103,08	18.702,03	<b>95.401,05</b>
Zugänge	4.086,89	21.976,45	
Umgliederung	47.697,85	12.795,38	
<b>Stand 31.12.2008</b>	165.887,82	53.473,86	<b>112.413,96</b>

### (3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Wertveränderung</i>	<i>beizulegender Zeitwert</i>
	Euro	Euro	Euro
<b>Stand 01.01.2007</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Zugänge	56.533.794,31	7.238.205,69	
Abgänge	7.681.967,70	1.085.032,30	
<b>Stand 31.12.2007</b>	48.851.826,61	6.153.173,39	<b>55.005.000,00</b>
Zugänge	27.369.095,32	4.240.261,31	
<b>Stand 31.12.2008</b>	76.220.921,93	10.393.434,70	<b>86.614.356,63</b>

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Abschlusses für 2008 wird das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 4.240.261,31 (Vorjahr: € 7.238.205,69) ausgewiesen.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtsjahr Mieteinnahmen in Höhe von € 5.797.592,92 (Vorjahr: € 1.798.572,01) erzielt. Dem stehen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von € 1.320.023,22 (Vorjahr: € 203.734,60) gegenüber.

### (4) Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 528.607,83 (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 erst nach dem Bilanzstichtag erfolgt.

## II. Kurzfristige Vermögenswerte

### (5) Vorräte

Die Vorräte betreffen in der Berichtsperiode abgegrenzte, nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von €2.093.463,25 (Vorjahr: €623.297,97), die um entsprechende Wertberichtigungen für Leerstand und erwartete Forderungsausfälle vermindert wurden:

in TEUR	Wertberichtigungen	
	2008	2007
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	14	0
Zuführung	128	14
Inanspruchnahme	0	0
Auflösung	0	0
<b>Stand zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>142</b>	<b>14</b>

### (6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Mietforderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In dem Bilanzposten wurden die in der nachstehenden Übersicht dargestellten Wertberichtigungen berücksichtigt:

in TEUR	Wertberichtigungen	
	2008	2007
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	86	0
Zuführung	333	86
Inanspruchnahme	0	0
Auflösung	0	0
<b>Stand zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>419</b>	<b>86</b>

Im Vorjahr waren darin auch Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von €349.819,43 enthalten, die im Wesentlichen aus der anteiligen Weiterberechnung der Kosten des Börsenganges an die Franconofurt AG stammten.

## (7) Steuerforderungen

Die Steuerforderungen resultieren im Wesentlichen aus einbehaltener Zinsabschlagsteuer der Jahre 2006, 2007 und 2008 in Höhe von € 195.889,35 (Vorjahr: € 82.569,07).

## (8) Sonstige kurzfristige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von € 12.338,41 (Vorjahr: € 166.427,03) beinhalten 8 Swaps sowie sonstige kurzfristige Forderungen mit einer Restlaufzeit kleiner 12 Monate. Die Zinsswaps weisen zum 31.12.2008 keinen positiven Marktwert (Vorjahr: € 155.542,72) aus. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“.

Buchwerte in TEUR		31.12.2008	31.12.2007
Zinscap und -swap	positive	0	156
	negative	- 3.565	- 524
- Ohne Sicherungsbeziehung		- 489	- 80
- In Verbindung mit Fair Value Hedges		0	0
- In Verbindung mit Cashflow Hedges		- 3.076	- 288
<b>Gesamt</b>		- 3.565	- 368
<i>Davon kurzfristig</i>		0	0
<i>Davon langfristig</i>		- 3.565	- 368

## (9) Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Zum 18.12.2007 hatte der Vorstand beschlossen, neun als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 8.767.000,00 zu verkaufen. Zum 31.12.2007 wurde eine Umgliederung vom Bilanzposten als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert zu den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten vorgenommen. Die Gesellschaft hat mit notariellem Vertrag vom 31.01.2008 dieses Immobilien-Portfolio an die Grainger Stuttgart Portfolio one Sarl & Co. KG verkauft. Der Verkaufspreis betrug € 8.950.000,00.

## (10) Zahlungsmittel

Unter Zahlungsmitteln in Höhe von €13.690.441,53 (Vorjahr: €15.282.330,16) werden Bankguthaben ausgewiesen. Die Bankguthaben enthalten vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von €440.768,26 (Vorjahr: €240.551,59), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Korrespondierend hierzu sind sonstige Verbindlichkeiten erfasst. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden.

## (11) Zusammenfassung der kurzfristigen Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden in nachstehender Aufstellung gemäß Fälligkeitszeitraster dargestellt:

in TEUR	Davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig						
	Buchwert	Davon zum Abschlussstichtag wertgemindert	Davon zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	Weniger als 30 Tage	Zwischen 31 und 90 Tagen	Zwischen 91 und 180 Tagen	Mehr als 181 Tage
<b>Zum 31.12.2008</b>							
Forderungen gegen Mieter	789	419	370	76	21	273	0
Steuerforderungen	196	0	196	196	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12	0	12	12	0	0	0
<b>Zum 31.12.2007</b>							
Forderungen gegen Mieter	369	86	283	22	261	0	0
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen gegen verbundene Unternehmen	350	0	350	350	0	0	0
Steuerforderungen	83	0	83	83	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	166	0	166	166	0	0	0

### **III. Eigenkapital und Schulden**

#### **(12) Eigenkapital**

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

##### **1. Gezeichnetes Kapital**

Die Gesellschaft hat zum 31.12.2008 ein Grundkapital von €33.000.000,00 (Vorjahr: €33.000.000,00) das in 33.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt ist.

Die Franconofurt AG, die auch gleichzeitig oberste Konzernmutter ist, hält zum 31.12.2008 30.079.880 bzw. 91,15 % (Vorjahr: 28.000.000 bzw. 84,85%) der Anteile an der FranconoWest AG. Zum Bilanzstichtag werden 2.920.120 bzw. 8,85 % (Vorjahr: 15,15 %) der Aktien im Streubesitz gehalten.

##### **2. Kapitalrücklage**

Die Erlöse aus der Platzierung der neuen Aktien aus dem Jahr 2007 wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, unter Abzug der mit der Ausgabe verbundenen Kosten in die Kapitalrücklage in Höhe von € 1.764.525,09 eingestellt.

##### **3. Cashflow Hedge Rücklage**

In dieser Rücklage wird der Teil des Gewinns oder Verlusts aus Sicherungsinstrumenten zur Absicherung des Cashflows erfasst, der als effektive Absicherung ermittelt wird. Zum 31.12.2008 entstand unter Berücksichtigung von latenten Steuern in Höhe von €953.462,48 (Vorjahr: €89.233,25) ein unrealisierter Verlust von €2.122.222,95 (Vorjahr: €198.615,95).

#### **4. Sonstige Rücklagen**

In der Berichtsperiode erhöhten sich die sonstigen Rücklagen um das Periodenergebnis der Berichtsperiode um €2.464.153,77 auf €6.710.880,77 (Vorjahr: €4.246.727,00).

#### **5. Genehmigtes Kapital**

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2007, eingetragen ins Handelsregister am 20.07.2007, ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13.06.2012 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt € 15.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung 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 von 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, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital festzulegen.

Die Gesellschaft besitzt zurzeit kein bedingtes Kapital.

## **6. Erwerb eigener Aktien**

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 02.10.2007 wurde beschlossen, den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 3 Mio. € beschränkt, das sind 10 % des bei Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals von 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 Angebots geltenden, durch die Schlussauktion ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs 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 die Gesellschaft.

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.

### (13) Langfristige verzinsliche Schulden

Die langfristigen verzinslichen Schulden gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von € 55.127.669,35 (Vorjahr: € 38.552.859,21). Um das langfristige Zinsrisiko zu minimieren, hat die Gesellschaft Sicherungsinstrumente in Form von Swaps abgeschlossen. Die Laufzeit variiert von einem Vertragsende zum 30.12.2012 und längstens bis zum 31.12.2018. Die Gesellschaft erhält hieraus den 3-Monats-EURIBOR und zahlt hierfür einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,89 % zusätzlich vereinbarter Bankenmarge zwischen 90 und 150 Basispunkten. Für Darlehen in Höhe von T€ 11.685 erfolgt die Prolongation gemäß Zusatzvereinbarung in langfristige Darlehen nach dem Bilanzstichtag. Für die meisten Darlehen ist zudem auf Teilportfolio- bzw. Objektebene die Einhaltung von Kennzahlen (z.B. Kapitaldienstfähigkeit) vereinbart, die bei Nichteinhaltung u.a. zu veränderten Konditionen bzw. zur vorzeitigen Tilgung führen kann.

### (14) Latente Steuerschulden

Der effektive Steuersatz der Gesellschaft von 31 % ergibt sich aus der Gewerbesteuer von ca. 18,20 % bei einem Hebesatz in Düsseldorf von 445 % und einer nach Abzug der Gewerbesteuer zu berechnenden Körperschaftsteuer von 25 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von 5,5 %.

	<b>Berichtsjahr</b> Euro	<b>Vorjahr</b> Euro
Tatsächliche Ertragsteuern	0	0
Latente Steuern	- 1.224.025	- 1.976.932
<b>Ertragsteuern</b>	<b>- 1.224.025</b>	<b>- 1.976.932</b>

Der Anstieg der bilanzierten latenten Steuerschulden zum Bilanzstichtag auf € 1.977.723,73 (Vorjahr: € 1.591.094,30) ergibt sich aus den folgenden Sachverhalten:

	Berichtsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
<b><u>Aktive latente Steuern</u></b>		
steuerliche Verlustvorträge	- 582	- 658
Finanzderivate	- 1.105	- 114
<b><u>Passive latente Steuern</u></b>		
Bewertung von Immobilien zu Zeitwerten	3.665	2.363
<b>Latente Steuerschulden</b>	<b>1.978</b>	<b>1.591</b>

Der bis zum 31.12.2008 entstandene steuerliche Verlustvortrag wurde wie im Vorjahr vollständig angesetzt, auch weil ein Überhang passiver latenter Steuern besteht.

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

	Berichtsjahr Euro	Vorjahr Euro
Ergebnis vor Steuern	3.688.178	6.231.175
Effektiver Steuersatz	31%	31%
Erwarteter Steueraufwand / -ertrag	1.143.335	1.931.664
Übrige	80.690	45.268
Effektiver Steueraufwand / -ertrag	1.224.025	1.976.932

## (15) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Abweichend zum Vorjahr beinhalten die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten Swaps die zum 31.12.2008 negative Marktwerte in Höhe von € 3.565.466,74 aufweisen. Die Vorjahreswerte in Höhe von € 524.140,22 wurden unter sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“.

## (16) Abgegrenzte Schulden

Die Entwicklung der abgegrenzten Schulden im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bestand				Bestand
	zum	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	zum
	31.12.2007				31.12.2008
Abschluß-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	75	75	0	40	40
Rückstellungen ausstehende Rechnungen	228	88	0	40	180
Rückstellungen für Urlaubs- und Gleitzeitüberhänge	29	29	0	2	2
<b>Gesamt</b>	<b>332</b>	<b>192</b>	<b>0</b>	<b>82</b>	<b>222</b>

## (17) Kurzfristige verzinsliche Schulden

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden von € 853.993,44 (Vorjahr: € 70.534,17) beinhalten im Wesentlichen Abgrenzungsbeträge wie unterwegs befindliche Zins- und Tilgungszahlungen aus den langfristigen Darlehensvereinbarungen, die zum 31.12.2008 fällig waren, und Rückzahlungsbeträge aus langfristigen Darlehensverträgen, die im Laufe des Jahres 2009 vertraglich getilgt werden.

## (18) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

## (19) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 2.177.952,78 (Vorjahr: € 1.587.446,44) beinhalten sonstige Verbindlichkeiten, die eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate haben, und betreffen vornehmlich empfangene Kautionszahlungen und Vorauszahlungen, im Zusammenhang mit Mietnebenkostenabrechnungen.

## (20) Überblick der Verbindlichkeiten

Das langfristige verzinsliche Fremdkapital sowie die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten werden in nachstehender Aufstellung gemäß Fälligkeitszeitraster dargestellt:

in TEUR	Undiskontierte vertragliche Zahlungsströme					
	Buchwert	Weniger 30 Tage	Zwischen 30 und 90 Tagen	Zwischen 90 und 360 Tagen	Zwischen 1 und 5 Jahren	Mehr als 5 Jahre
<b>Zum 31.12.2008</b>						
Finanzverbindlichkeiten	55.982	235	120	499	3.562	51.566
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287	287	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	35	35	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebskosten	2.117	0	0	2.117	0	0
Abgegrenzte Schulden	223	0	223	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.670	0	304	620	2.267	479
<b>Summe</b>	<b>62.314</b>	<b>557</b>	<b>647</b>	<b>3.236</b>	<b>5.829</b>	<b>52.045</b>
<i>Davon Derivate</i>	3.565	0	199	620	2.267	479
<i>In einer Sicherungsbeziehung</i>	43.474	183	93	388	2.768	40.042
<b>Zum 31.12.2007</b>						
Finanzverbindlichkeiten	38.623	71	0	0	9.673	28.879
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496	426	70	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	634	308	326	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebskosten	1.038	0	797	241	0	0
Abgegrenzte Schulden	332	0	332	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	550	26	0	524	0	0
<b>Summe</b>	<b>41.673</b>	<b>831</b>	<b>1.525</b>	<b>765</b>	<b>9.673</b>	<b>28.879</b>
<i>Davon Derivate</i>	524	0	0	524	0	0
<i>In einer Sicherungsbeziehung</i>	34.238	63	0	0	8.570	25.605

## Erläuterungen zur Gewinn- 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.

### (21) Ergebnis aus der Vermietung

Die Mieteinnahmen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf € 5.797.592,92 (Vorjahr: € 1.798.572,01) im Wesentlichen durch den Aufbau des Immobilienbestandes. Die korrespondierenden Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten belaufen sich auf € 1.320.023,22 (Vorjahr: € 203.734,60) und sind Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Der Posten Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten beinhaltet auch alle immobilienbezogenen Instandhaltungsaufwendungen.

### (22) Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen von € 2.513.422,44 (Vorjahr: € 1.136.694,47) betreffen unter anderem Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von € 373.278,75 (Vorjahr: € 255.005,30), Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand in Höhe von € 332.815,29 (Vorjahr: € 85.986,56), Mietkosten für selbst genutzte Büroräume in Höhe von € 192.289,90 (Vorjahr: € 94.057,81), Gutachterkosten in Höhe € 164.937,16 (Vorjahr: € 19.459,00), SAP-Aufwendungen in Höhe von € 125.639,65 (Vorjahr: € 244.931,16) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs.

Personalaufwendungen erfolgten in der Höhe von:

in Euro	2008	2007
Löhne und Gehälter	560.924,62	329.980,38
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	52.448,28	8.823,92
<b>Personalaufwand</b>	<b>613.372,90</b>	<b>338.804,30</b>

Abschreibungen erfolgten in der Höhe von:

<b>in Euro</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
auf immaterielle Anlagenwerte	849,35	0,00
für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.976,45	18.346,36
<b>Abschreibungen</b>	<b>22.825,80</b>	<b>18.346,36</b>

### **(23) Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen**

Das Ergebnis aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen verbesserte sich auf € 82.677,65 (Vorjahr: € -1.039.112,43).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Vorjahr überwiegend aufwandswirksame Aufwendungen des Börsengangs.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Vorjahr vorwiegend Weiterberechnungen der anteiligen Kosten des Börsengangs an die Muttergesellschaft Franconofurt AG.

### **(24) Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert**

In der Berichtsperiode sind im Saldo unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von € 4.240.261,31 (Vorjahr: € 7.238.205,69) angefallen. Zur Erläuterung wird auf Punkt 4) Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

## (25) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis stellt sich wie folgt dar:

in Euro	2008	2007
Zinserträge	493.375,91	255.994,08
Zinsaufwendungen	- 3.164.002,05	- 682.054,84
davon Aufwand aus dem ineffektiven Anteil von Zinssicherungen (Derivate)	409.033,01	80.748,30
<b>Zinsergebnis</b>	<b>- 2.670.626,14</b>	<b>- 426.060,76</b>

## (26) Ergebnis je Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie beträgt €0,07 (Vergleichsperiode €0,24). Zum Bilanzstichtag 31.12.2008 betrug das Grundkapital €33.000.000,00 (Vorjahr: €33.000.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 33.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Als Grundlage für die Berechnung des Ergebnisses pro Aktie wurde das Ergebnis nach Steuern verwendet. Dieses wurde ins Verhältnis zum durchschnittlichen Bestand an Aktien von 33.000.000 (Vorjahr: 17.780.822) während des Berichtszeitraums 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.

## **Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung**

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 sowie der Empfehlung von EPRA im Hinblick auf eine bessere Aussagefähigkeit der Kapitalflussrechnung für Unternehmen des Immobilienbereiches aufgestellt.

Die Zinseinnahmen in Höhe von € 486.979,48 (Vorjahr: € 255.994,08) und die Zinsausgaben in Höhe von € 2.754.845,09 (Vorjahr: € 601.306,54) sind dem Cash-flow aus betrieblicher Tätigkeit zugeordnet.

## ***Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen***

### **Grundsätze des Risikomanagements**

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die FranconoWest AG Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Das Risikomanagement erfolgt durch den Vorstand. Ziel des finanziellen Risikomanagements ist es, diese Marktrisiken durch die laufenden operativen und finanzorientierten Aktivitäten zu begrenzen. Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten der Gesellschaft. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert) wiedergegeben. Hierzu werden je nach Einschätzung des Risikos auch ausgewählte derivative Sicherungsinstrumente eingesetzt. Zur Minderung des Ausfallrisikos aus derivativen Sicherungsinstrumenten werden die Sicherungsgeschäfte grundsätzlich nur mit führenden Finanzinstituten mit einem Kreditrating von mindestens BBB+/Baa1 abgeschlossen. Der Vorstand gibt in Schriftform sowohl die Prinzipien für das bereichsübergreifende Risikomanagement als auch Richtlinien für bestimmte Bereiche, wie z.B. den Umgang mit dem Fremdwährungsrisiko, dem Zins- und Kreditrisiko, dem Einsatz derivativer und nicht-derivativer Finanzinstrumente sowie der Investition von Liquiditätsüberschüssen, vor. Alle Transaktionen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch den Vorstand, der darüber hinaus regelmäßig über den Umfang und den Betrag des aktuellen Risiko-Exposures informiert wird.

#### **(a) Marktrisiken**

##### **(a1) Fremdwährungsrisiko**

Die FranconoWest AG unterliegt zum Bilanzstichtag keinem Fremdwährungsrisiko.

## (a2) Zinsänderungsrisiko

Die FranconoWest AG unterliegt Zinsrisiken in der Eurozone. Um die Auswirkungen von Zinsschwankungen auf das Zinsergebnis zu minimieren, strebt die Gesellschaft eine Zinssicherung von mindestens 80 % der Nettoverschuldung an. Die Treasury der FranconoWest AG managt das Zinsänderungsrisiko durch den Abschluss von Zinsderivaten (Zinsswaps).

Buchwerte in TEUR		31.12.2008	31.12.2007
<b>Zinsscap und -swap</b>	<b>positive</b>	0	156
	<b>negative</b>	- 3.565	- 524
- Ohne Sicherungsbeziehung		- 489	- 80
- In Verbindung mit Fair Value Hedges		0	0
- In Verbindung mit Cashflow Hedges		- 3.076	- 288
<b>Gesamt</b>		- 3.565	- 368
<i>Davon kurzfristig</i>		0	0
<i>Davon langfristig</i>		- 3.565	- 368

Aufgrund der derivativen Sicherungsgeschäfte war am 31.12.2008 ein Nominalvolumen von € 43,5 Mio. (31.12.2007: € 34,75 Mio.) der Nettofinanzverbindlichkeiten mittels Zinsswaps gegen Zinsänderungen gesichert. Die aus den abgeschlossenen SWAP-Geschäften resultierenden festen Zinssätze liegen in einer Bandbreite zwischen 4,05 % und 4,89 %. Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar. Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

Marktzinssatzänderungen haben bei Finanzinstrumenten, die als Sicherungsinstrumente im Rahmen eines Cashflow Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen designiert wurden, Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und werden daher bei den eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären variabel verzinslichen Finanzinstrumenten, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen von Cashflow Hedges gegen Zinsänderungsrisiken designiert sind, aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein.

Marktzinssatzänderungen von Zinsderivaten (Zinsswaps), die nicht in eine Sicherungsbeziehung nach IAS 39 eingebunden sind, haben Auswirkungen auf die sonstigen betrieblichen Erträge bzw. die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und werden daher bei den ergebnisbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt. Währungsderivate werden nicht in die Betrachtung der Zinsänderungsrisiken einbezogen.

Die folgende Tabelle stellt die hypothetischen Auswirkungen eines um 1 % höheren bzw. niedrigeren €-Zinsniveaus auf das Jahresergebnis und die im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderung (Gesamtlaufzeit der Sicherungsbeziehung) dar:

Wirkung in T€ auf	31.12.2008		31.12.2007	
	Jahresergebnis	Im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderungen	Jahresergebnis	Im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderungen
1 % höheres €Zinsniveau	+ 481	+2.414	+ 1.230	963
1 % niedrigeres €Zinsniveau	- 190	- 2.069	- 1.472	-1.152

## (b) Kreditrisiko

In der FranconoWest AG bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. In dem Kerngeschäft der Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten ist das Ausfallrisiko der ausgewiesenen Vermögenswerte bzw. der monatlich zu erwartenden Umsätze aufgrund der Mieterstruktur von privaten und gewerblichen Mieteinheiten zum 31.12.2008 von 2.228 Mietparteien (Vorjahr: 1.596) sehr gering.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte exklusive Zahlungsmitteläquivalente, aber einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert, wiedergegeben und beträgt zum Bilanzstichtag €0,4 Mio. (Vorjahr: €0,8 Mio.).

Weiterhin ist die FranconoWest AG einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Bei der Anlage liquider Mittel sowie beim Abschluss von derivativen Geschäften werden daher nur Kontrahenten mit einem Kredit-Rating von mindestens BBB+/Baa1 ausgewählt, verbunden mit einer laufenden Überwachung der Kontrahenten-Bonität. Die Gesellschaft hat eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute auf einen bestimmten Betrag beschränkt. Weiterhin sehen die mit den Finanzinstituten abgeschlossenen Rahmenverträge für derivative Geschäfte eine Aufrechnung positiver und negativer Marktwerte bei der Bestimmung der Ausgleichszahlung im Insolvenzfall vor. Diese Regelung mindert das Kreditrisiko aus den mit Finanzinstituten abgeschlossenen derivativen Geschäften.

### **(c) Liquiditätsrisiko**

Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln, die Möglichkeit zur Finanzierung durch einen adäquaten Betrag an zugesagten Kreditlinien und die Fähigkeit zur Emission am Markt ein. Aufgrund der Dynamik des Geschäftsumfelds, in dem die Gesellschaft operiert, ist es Ziel der Gesellschaft, die notwendige Flexibilität in der Finanzierung durch ausreichend ungenutzte Kreditlinien im Bar- und Avalbereich sicherzustellen. Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über vertraglich zugesagte Kreditlinien zur Finanzierung weiterer Immobilienkäufe von € 5,2 Mio. im Barbereich (Vorjahr: € 53,0 Mio.). Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über keine Aval-Kreditlinien.

### **Sicherungsmaßnahmen**

#### **Cashflow Hedges – Zinsänderungsrisiken**

Seit dem Geschäftsjahr 2007 hat die FranconoWest AG zur Sicherung des Zahlungsstromrisikos variabel verzinslicher Euro-Bankverbindlichkeiten €-Payer Zinsswaps („Zahle fix – Empfange variabel“) abgeschlossen. Als Grundgeschäft wurden variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten designiert. Der Bonitätsaufschlag ist nicht Gegenstand der Sicherungsbeziehung.

Zahlungsstromänderungen des Grundgeschäfts, die sich aus den Veränderungen des EURIBOR ergeben, sollen durch die Zahlungsstromänderungen der Zinsswaps ausgeglichen werden. Mit den Sicherungsmaßnahmen wird das Ziel verfolgt, den Zahlungsstrom aus den Bankverbindlichkeiten gegen einen Anstieg des Referenzzinssatzes zu sichern. Bonitätsrisiken sind nicht Teil der Sicherung.

Für die Wirksamkeit der abgeschlossenen Zinsswaps wird die Sicherungsbeziehung prospektiv mit der Critical Terms Match Method nach IAS 39.AG108 überprüft. Retrospektiv wird die Wirksamkeit zu jedem Bilanzstichtag mit einer Sensitivitätsanalyse (Annahme über die Veränderung der risikolosen variablen Zinssätze) überprüft, indem gezeigt wird, dass sich die Wertveränderungen von Sicherungs- und Grundgeschäft aufheben.

## Allgemeine Angaben

### I. Satzung

Die Satzung vom 13.06.2007 ist mehrmals geändert, zuletzt am 06.05.2008.

### II. Mitarbeiter

Die Gesellschaft verfügte im Geschäftsjahr neben zwei Vorständen, bestehend aus Frau Christiane Möller und Herrn Guido Dollhausen, über im Durchschnitt 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 Jahre 2007. Die Gesamtvergütung der Vorstände stellt sich wie folgt dar:

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 jährliche fixe Bezüge von jeweils T€ 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.

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

Der Aufsichtsrat besteht aus:

Metehan Sen: (Vorsitzender)	Vorstandssprecher der Franconofurt AG, Frankfurt am Main Aufsichtsratsvorsitzender (seit 06.05.2008);
Christian Wolf: (stv. Vorsitzender)	Mitglied des Vorstands der Franconofurt AG, Frankfurt am Main Mitglied des Aufsichtsrats (seit 06.05.2008);
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 05.05.2008).

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

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

Weitere Aufsichtsratsstätigkeiten der Vorstände und 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
Dr. Karsten von Köller:	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Corealcredit Bank AG, Frankfurt am Main, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der MHB-Bank AG, Frankfurt am Main, Non-Executive-Director und Mitglied des Investment Committee von W.P. Carey LLC, New York

## VI. Abschlussprüfer

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 06.05.2008 wurde als Abschlussprüfer der FranconoWest AG die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin ("KPMG"), gewählt.

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

## VII. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften

Hauptaktionär der FranconoWest AG ist derzeit die Franconofurt AG, Frankfurt am Main, die 30.079.880 Aktien von den 33.000.000 ausgegebenen Aktien hält. Dies entspricht einem Anteil von 91,15 %.

In der Berichtsperiode wurden in nicht unerheblichem Maße Immobilieninvestitionen getätigt. Bei der Abwicklung bedient sich die Gesellschaft der Dienstleistungen der Servicegesellschaften von Franconofurt AG als Muttergesellschaft und der Tochtergesellschaften.

Hierzu wurden in 2007 Rahmenverträge mit den Gesellschaften RheinAkquisition GmbH, RheinProperty GmbH und RheinConstruct GmbH geschlossen. Daneben hat die Gesellschaft mit der Muttergesellschaft Franconofurt AG einen Vertrag über die Nutzung von Betriebsräumen und Infrastruktur abgeschlossen, in dem die FranconoWest AG einen Teil der von der Franconofurt AG angemieteten Geschäftsräume sowie zu einem bestimmten Teil die von der Franconofurt AG eingerichtete Infrastruktur, insbesondere Informationstechnologie nutzt. Alle diese Geschäftsbeziehungen halten nach Auffassung der Gesellschaft einem Drittvergleich stand.

Der Umfang der Geschäfte betrug im Einzelnen:

- Franconofurt AG: Weiterbelastungen von Konzerndienstleistungen
- MainConstruct GmbH und RheinConstruct GmbH: Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Hausmeisterdienstleistungen
- MainProperty GmbH: Hausverwaltungsdienstleistungen

Folgende Beträge wurden verrechnet:

in TEUR	2008	2007
Franconofurt AG	338	443
MainConstruct AG	0	18
RheinConstruct GmbH	0	55
MainProperty GmbH	22	41
<b>Gesamt</b>	<b>360</b>	<b>557</b>

## VIII. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand und der Aufsichtsrat hielten keine Anteile an der Gesellschaft. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Wolf hielt über die Christian und Nadja Wolf GmbH, Frankfurt am Main, zum Bilanzstichtag 6,56 % (das entspricht 2.166.000 Anteile) an der Gesellschaft.

## IX. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse.

- a. Bis zum Bilanzstichtag wurden Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von €3,6 Mio. notariell beurkundet, für die bis zum Bilanzstichtag noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte.
- b. Property Management Vertrag mit der Gebau Treuhand GmbH mit einer Laufzeit von 36 Monaten bis zum 31.12.2010. Gesamtverpflichtung von € 1.000.000, davon €500.000 fällig innerhalb eines Jahres.
- c. Vertrag über Beratung, Führung der Buchhaltung und Abschlusserstellung mit Steuerberater Peter Dörfler mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2009. Gesamtverpflichtung € 144.000, davon € 144.000 fällig innerhalb eines Jahres.
- d. 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

## Sonstige Erläuterungen

### **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.

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

Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A., 4 rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, Luxembourg, hat der Gesellschaft am 01.10.2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Unter Sachsenhausen 4, 59667 Köln, an der FranconoWest AG, Düsseldorf, am 30. September 2008 die Schwellen von 5 % und von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.

Des Weiteren wurde der Gesellschaft gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der Sal. Oppenheim jr. & Cie. S.C.A., 4 rue Jean Monnet, L-2180 Luxembourg, 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, Unter Sachsenhausen 4, 50667 Köln, Deutschland gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 WpHG zugerechnet.

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 S.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 durch Aktien die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und nunmehr 3,38 % (das entspricht 1.116.000 Stimmrechten) beträgt.

### **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 2009 auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.franconoWest.de](http://www.franconoWest.de) >Investor Relation >Corporate Governance dauerhaft zugänglich gemacht.

### **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

[moeller@franconowest.de](mailto:moeller@franconowest.de)  
[www.franconowest.de](http://www.franconowest.de)

## **Konzernlagebericht 2008**

### **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 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 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 Schieflagen 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 durch niedrige Zinsen, globales Wirtschaftswachstum, attraktive Renditen und Produktverfügbarkeit herrschte.

Bremseffekte gingen insbesondere von den Problemen im Bankensektor durch eine vorsichtigeren 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 den Konzern 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 der Konzern keine Veranlassung die Bewertungsansätze zu ändern oder zum Bilanzstichtag eine Wertkorrektur vorzunehmen.

### **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 (Konzern) 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.

Der Konzern 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 Abschlüsse erfahren müssten.

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

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

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

Der Konzern 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 Portfoliotransaktionen. Die FranconoWest AG (Konzern) erwirbt die Immobilien jedoch in der Regel einzeln und bewegt sich daher schon bei dem jeweiligen Transaktionsvolumina unterhalb der überregional tätigen Investoren.

Das Geschäftsmodell des Konzerns ist für die derzeitige und zukünftige Marktlage nach Auffassung des Vorstands des Mutterunternehmens nach wie vor aussichtsreich aufgestellt. Unter den deutschen börsennotierten Immobilienkonzernen ist die FranconoWest AG der einzige Konzern, der 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**

Der Konzern FranconoWest AG hat sich seit seiner 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 des Konzerns 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 %).

Der Konzern wird auch künftig sich ergebende Verkaufschancen gezielt nutzen, um weitere Abverkäufe zu tätigen.

Zum Aufbau regionaler Immobilien-Teilportfolien 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.

Mit Erwerb aller Anteile an der 1. FranconInWest GmbH, 2. FranconInWest GmbH AG sowie der RheinAcquisition GmbH hat das Mutterunternehmen erstmals einen Konzernabschluss aufgestellt. Daher entsprechen die ausgewiesenen Vorjahreswerte die des IFRS Einzelabschlusses des Mutterunternehmens.

### **1.5 Unternehmensstrategie**

Der Konzern verfolgt 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.

Der Konzern nimmt eine Nischenposition durch kleinteiligen Ankauf von Wohnimmobilien bereits ab EUR 0,4 Mio. und Zusammenstellung zu großvolumigen Portfolios 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**

Der Konzern betreibt aufgrund der Art seiner Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit des Konzerns nicht abhängig. Der Konzern betreibt aber Marktbeobachtungen hinsichtlich des Immobilienmarktes.

### **1.7 Auslandsgeschäft**

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

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

Der Konzern verfügt zum Stichtag und im Berichtszeitraum außer den beiden Vorständen des Mutterunternehmens 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 Konzernabschlusses bzw. des Jahresabschlusses entnommen werden.

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

### **2.1 Ertragslage**

Die Umsatzerlöse des FranconoWest Konzerns wurden im Wesentlichen im Kerngeschäftsbereich Vermietung erwirtschaftet und stiegen im Geschäftsjahr auf EUR 5,8 Mio. (Vorjahr: EUR 1,8 Mio.). Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert aus dem fortschreitenden Bestandsaufbau des Konzerns.

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.

Der Konzern weist für das Berichtsjahr 2008 ein positives Periodenergebnis in Höhe von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.) aus. Das positive Ergebnis wurde durch die Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.) und aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 9,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) beeinflusst. Die Buchwerte dieser Immobilien betragen insgesamt EUR 8,8 Mio.

Ebenfalls beeinflusst wurde dieses Ergebnis durch die Verwaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 1,1 Mio.), die Finanzierungsaufwendungen in Höhe von EUR 3,2 Mio. (Vorjahr: EUR 0,7 Mio.) sowie Zinserträge in Höhe von EUR 0,5 Mio. (Vorjahr: EUR 0,3 Mio.). Der negative Anstieg des Finanzergebnisses steht im Zusammenhang mit dem planmäßigen Anstieg der Fremdkapitalquote des Konzerns. Aufgrund der stark gesunkenen Zinsentwicklung belastet der ineffektive Anteil der negativen Barwerte aus der Bewertung von Zinssicherungsinstrumenten (Swaps) in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,1 Mio.) 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

Der FRW Konzern weist im Jahr 2008 ein positives Periodenergebnis in Höhe von EUR 2,5 Mio. (Vorjahr: EUR 4,3 Mio.) aus. Der Konzern konnte sich im dritten Jahr nach Aufnahme seiner Geschäftstätigkeit in Nordrhein-Westfalen mit dem ausgewiesenen Ergebnis gut behaupten. Insgesamt war das Jahr für den Konzern von der Fortsetzung des Aufbaus des Immobilienbestandes, der Bestandsoptimierung und der Abwicklung des Verkaufs des ersten Immobilien-Portfolios geprägt.

Der Bestand an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten erhöhte sich von EUR 55,0 Mio. auf EUR 86,6 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 49 Objekte (68 Mehrfamilienhäuser) mit 573 Wohn- und 29 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 35.770 qm mit einem Wert von 27,4 Mio. EUR bilanziell übernommen.

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 der Konzern 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 des Konzerns von EUR 82,0 Mio. (31.12.2007) auf EUR 103,6 Mio. (31.12.2008) verdeutlicht das kontinuierliche Wachstum des Konzerns. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Verkauf des ersten Teilportfolios im zweiten Quartal 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.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden unterjährig in mehreren unabhängigen Gutachten insgesamt mit einem Gesamtwert von EUR 86,6 Mio. (Vorjahr: EUR 55,0 Mio.) bewertet. Der Konzern kann im Berichtsjahr in der IFRS-Konzernbilanz für die Zugänge einen unrealisierten Gewinn aus der Neubewertung von Immobilien in Höhe von EUR 4,2 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.) ausweisen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich auf EUR 16,4 Mio. (Vorjahr: EUR 25,6 Mio.) im Wesentlichen durch den Nutzen/Lasten-Übergang der unter „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“ bilanzierten Immobilien aus dem Jahr 2007.

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 47,3 % zum Vorjahresende auf 38,0 % zum 31.12.2008. Die Quote für verzinsliches Fremdkapital erhöhte sich dagegen von 47,0 % auf 54,0 % zum 31.12.2008. Die langfristigen Vermögenswerte decken zu 158,3 % (Vorjahr: 146,6 %) das verzinsliche Fremdkapital ab.

## 2.3 Finanzlage

Aufgrund des Geschäftsmodells besitzt der Konzern einen hohen Finanzierungsbedarf. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen ausreichend liquide Mittel als Guthaben bei Kreditinstituten zur Verfügung. Diese Mittel decken einen Teil des Finanzbedarfs 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 1,8 Mio. erwirtschaftet.

Die Auszahlungen aus dem Erwerb von Immobilienbeständen betrugen 26,2 Mio. Dem stehen liquide Zuflüsse aus der Nettoaufnahme von verzinslichen langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von EUR 17,5 Mio. gegenüber. Weiterhin konnten Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien von EUR 9,0 Mio. erzielt werden.

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 resultieren Zahlungsverpflichtungen in Höhe von EUR 3,6 Mio. Diese sind über den Bestand an liquiden Mitteln sowie über bereits zugesagte Kredite abgedeckt.

Dem Konzern standen am Ende des Geschäftsjahres 2008 kurzfristig verfügbare liquide Mittel in Höhe EUR 13,7 Mio. (Vorjahr: EUR 15,3 Mio.) zur Verfügung. Darin enthalten sind als Sicherungsinstrument erhaltene Kautionen in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,2 Mio.).

Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Am 31.12.2008 hatte der Konzern langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 55,1 Mio. (Vorjahr: EUR 38,6 Mio.) aufgenommen. Zusätzlich bestehen zugesagte aber noch nicht abgerufene Kredite, ausschließlich für Immobilienerwerbe, in Höhe von EUR 5,2 Mio. bei der Hypo Vereinsbank, der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG, der Stadtparkasse Düsseldorf und der Kreissparkasse Köln zur Verfügung.

Für den überwiegenden Teil der Finanzierungen sind in den Kredit- bzw. Darlehensverträgen als Sicherungsmittel Vereinbarungen (Financial Covenants) dahin gehend 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 des Mutterunternehmens 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 gegebenenfalls in einem überschaubaren finanziellen Rahmen halten, da zurzeit ausschließlich liquide Mittel als Sicherung zu hinterlegen sind.

Der Konzern ist durch die Aufnahme von Bankverbindlichkeiten Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Um dieses Risiko auch langfristig zu minimieren, hat der Konzern 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 betragen von einem Vertragsende zum 30.06.2012 bis längstens zum 30.12.2018. Dies entspricht einer durchschnittlichen Laufzeit von sechs Jahren. Der Konzern erhält hieraus den 3-Monats-EURIBOR und zahlt hierfür einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,89 % zusätzlich zu der vereinbarten

Bankenmarge zwischen 90 und 150 Basispunkten. Weiterhin sind bei den Bankverbindlichkeiten die Einhaltung von vorgegebenen Finanzkennzahlen sicher zustellen.

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

Die eingesetzten Zinssicherungsinstrumente sind grundsätzlich frei handelbar und damit Marktwertschwankungen unterworfen. Da der Konzern bei einem großen Teil der Sicherungsgeschäfte Bewertungseinheiten mit Grundgeschäften (Darlehen im Sinne des IAS 39) hergestellt und dokumentiert hat, wird der größte Teil dieser Marktwertschwankungen in der Bilanz abgebildet. Aufgrund der aktuell stark gesunkenen Zinsen weist der Konzern entsprechend hohe negative Marktwerte in der Bilanz aus.

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

Das Grundkapital des Mutterunternehmens beträgt EUR 33,0 Mio. und ist eingeteilt in 33,0 Millionen nennwertlose Stückaktien.

Das Mutterunternehmen 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 des Mutterunternehmens 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 des Mutterunternehmens ist auf der Internetseite des Konzerns veröffentlicht.

#### 4. Chancen- und Risikobericht

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

Für den Konzern ergeben sich im aktuellen Marktumfeld und aufgrund seiner aktuellen Strategie verschiedenen Chancen und Risiken, dazu gehören:

- Der Konzern ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen tätig, dadurch kann er schneller als überregionale Investoren auf Veränderungen in der Region reagieren und hat eine stärkere Präsenz am lokalen Markt, was insbesondere beim Einkauf von Immobilien von Vorteil sein kann. Jedoch ist er auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilienmarktes abhängig.
- Der Konzern ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), wo aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die stärkere Finanzkraft des Konzerns im Vergleich zu Privatpersonen kann dazu führen, dass der Konzern für potenzielle Verkäufer von Immobilien bevorzugter Ansprechpartner ist. Es besteht auch das Risiko, dass sich dieser Wettbewerb verschärft. Veränderungen des Marktes, insbesondere eine gesteigerte Nachfrage, können dazu führen, dass der Konzern den Portfolioaufbau nicht zeitnah abschließen kann oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften oder Subportfolien entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist der Konzern auch dem Risiko der Verzögerung des Bestandsaufbaus sowie einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Das Geschäftsmodell des Konzerns 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 sich der Konzern aufgrund seiner geringen personellen Größe und der flachen Struktur leicht geänderten Marktbedingungen anpassen. Dies erfordert eine Optimierung der Mieteinnahmen bei gleichzeitig deutlicher Begrenzung der Verwaltungsaufwendungen, um den derzeit hohen Liquiditätsabfluss zu vermeiden.
- Es besteht das Risiko, dass der Konzern 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 des Konzerns beeinflussen. Der Konzern hält alle Immobilien als Anlagevermögen. Wertänderungen zwischen Marktwert und Anschaffungskosten können gegebenenfalls die Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand oder Ertrag beeinflussen und damit das Ergebnis des Konzerns.
- Der Konzern ist bei der Finanzierung und dem Verkauf seiner Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Der Konzern 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 des Konzerns haben. Diese Risiken werden durch langfristige Zinssicherungen vermindert, die nicht an bestimmte Objekte oder Darlehensverträge gebunden sind. Dadurch kann der Konzern auch bei einem deutlichen Zinsanstieg von konstanten 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 unterschreiten. 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 gegebenenfalls 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 der Konzern eventuell den Effekt der Losgrößentransformation als Vorteil nutzen. Der Konzern 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. Der Konzern kann grundsätzlich auch aufgrund der guten Durchdringung des lokalen, aber immer mehr auch des überregionalen Marktes die Immobilien einzeln verkaufen.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus dem Mietvertrag können sich negativ auf den Geschäftserfolg des Konzerns auswirken. Der Konzern 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 des Konzerns 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.

Der Konzern 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 (Konzern) 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 des Konzerns gefährdenden Entwicklungen einzurichten, hat der Vorstand des Mutterunternehmens 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 des Konzerns Rechnung zu tragen, hat der Vorstand die Implementierung leistungsstarker Softwarelösungen veranlasst.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat der Vorstand des Mutterunternehmens verschiedene Mechanismen eingerichtet, deren weitere Optimierung für 2009 vorgesehen ist. Aufgrund der Größe und flachen Hierarchiestruktur des Konzerns liegen die Verantwortlichkeiten allesamt bei den Vorständen oder den Vorständen direkt unterstellten Personen. Hierdurch ist nach Ansicht des Vorstands des Mutterunternehmens 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 des Konzerns 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 selektiver Abverkauf von Wohnimmobilien 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 des Konzerns belasten werden.

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

## 6. Nachtragsbericht

Der Konzern hat bis zum 31.12.2008 Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von EUR 3,6 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 dafür 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



**Erklärung des Vorstands  
gemäß § 297 Abs. 2 Satz 4 und § 315 Abs. 1 Satz 6 HGB**

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

Frankfurt am Main, den 6. März 2009

Guido Dollhausen

Christiane Möller



## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der FranconoWest AG, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns 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  
Wirtschaftsprüfer

Schrum  
Wirtschaftsprüfer