

9-Monatsbericht 2009 der FranconoWest AG, Düsseldorf

Konzernzwischenbericht (IFRS) für den Zeitraum 01.01.2009 bis 30.09.2009

Periodenergebnis:

Die FranconoWest AG hat im 3. Quartal 2009 ein positives Ergebnis von 0,3 Mio. Euro (Vorjahr -0,1 Mio. Euro) erwirtschaftet. Im Gesamtjahr 2009 verbleibt ein leicht negatives IFRS-Periodenergebnis in Höhe von -0,3 Mio. Euro (Vergleichsperiode 2008: 2,5 Mio. Euro). Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das aktuelle Ergebnis einen nicht liquiditätswirksamen Aufwand aus der Bewertung von Zinsswaps (IAS 39) von -0,3 Mio. Euro enthält. Ebenso haben einmalige personalbedingte Sonderzahlungen und Aufwendungen für den Segmentwechsel vom Prime-Standard in den Entry-Standard im September 2009 sowie die Durchführung eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre der Gesellschaft das Ergebnis belastet. Bereinigt um diese Sondereffekte stellt sich das Gesamtjahres-Periodenergebnis mit ca. 0,2 Mio. Euro ebenfalls positiv dar.

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich für das 3. Quartal 2009 mit -0,01 Euro (Vergleichsperiode 2008 0,08 Euro).

Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EBIT):

Das EBIT / Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern betrug für die Berichtsperiode vom 01.01.- bis 30.09.2009 2,1 Mio. Euro nach 5,5 Mio. Euro in 2008. Nach Bereinigung des Vorjahresergebnisses um die Hochschreibungen (unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert) ergibt sich für die Vergleichsperiode 2008 ein Wert von 1,5 Mio. Euro. Im direkten Vergleich zum bereinigten EBIT des Vorjahres verdeutlicht das aktuelle Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit einen weiterhin positiven Geschäftsverlauf.

Mieteinnahmen:

Die um Erlösschmälerungen bereinigten Mieteinnahmen wurden bis 30.09.2009 mit 4,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (2008 4,3 Mio. Euro) um rund 5 % weiter gesteigert.

Verwaltungsaufwendungen:

Die Verwaltungsaufwendungen konnten im dritten Quartal signifikant um 41% im Vergleich zur Vorjahresperiode gesenkt werden. Stringente Kostensenkungsmaßnahmen führten zu einer Reduzierung in der Berichtsperiode von 2,2 Mio. Euro auf 1,3 Mio. Euro im Vergleichszeitraum.

Finanzergebnis:

Die Finanzierungsaufwendungen betragen erwartungsgemäß in den ersten neun Monaten 2009 -2,7 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der Zinserträge in Höhe von 0,3 Mio. Euro errechnet sich für den Berichtszeitraum per Saldo ein Finanzergebnis von - 2,4 Mio. Euro.

Die Kreditverbindlichkeiten betragen planmäßig zum 30.9.2009 im Konzern 59,0 Mio. Euro. (Vorjahr 55,1 Mio. Euro).

Eigenkapital:

Das Eigenkapital des Konzerns betrug zum Ende des 3. Quartals 28,5 Mio. Euro (31.12.2008: 39,4 Mio. Euro).

Die Reduzierung des Eigenkapitals resultiert aus der im September 2009 – im Rahmen eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre der FRW – durchgeführten Herabsetzung des Grundkapitals von 33 Mio. Euro auf 23 Mio. Euro. Entsprechend reduzierte sich die Eigenkapitalquote vom Jahresende 2008 mit 38,0 % auf nunmehr 26,2 % zum Ende des 3. Quartals 2009.

Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

Der Gesamtbestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich im Berichtszeitraum leicht von 86,6 Mio. Euro (31.12.2008) auf 87,5 Mio. Euro (Fair Value gem. IAS 40).

Ausblick:

Für das Geschäftsjahr 2009 wird ein weiterhin positiver Geschäftsverlauf erwartet. Ziel ist, für 2009 ein ausgeglichenes Ergebnis zu generieren. Durch die bisherigen Erfolge bei der Steigerung der Erträge sowie das konsequente Umsetzen von Kostenoptimierungsmaßnahmen sieht sich die Gesellschaft hierzu auf gutem Wege.

Düsseldorf, den 12.11.2009

Dipl.-Kfm. Guido Dollhausen
- Vorstand -