

## **Bericht über die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2009**

### **Leicht negatives Ergebnis (-0,4 Mio. Euro) bei operativ positiver Geschäftsentwicklung**

- **Mieteinnahmen um 5,2 % gesteigert**
- **Leerstand um 35,8 % abgebaut**
- **Verwaltungsaufwendungen um 24,0 % gesenkt**

**Düsseldorf, den 15.04.2010.** Die FranconoWest AG (ISIN: DE000A0KFRM5; WKN: A0KFRM), ein auf die Bestandshaltung von kleinteiligen Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen spezialisierter Immobilien-Konzern, veröffentlicht heute das durch den Abschlussprüfer KPMG testierte Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2009.

Im Berichtsjahr 2009 erzielte der FranconoWest Konzern ein leicht negatives IFRS-Periodenergebnis in Höhe von -0,4 Mio. Euro (Vergleichsperiode 2008: 2,5 Mio. Euro). Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das aktuelle Ergebnis nahezu keine IFRS-Hochschreibungen beinhaltet und einen nicht liquiditätswirksamen Aufwand aus der Bewertung von Zinsswaps (IAS 39) von -0,2 Mio. Euro (Vergleichsperiode 2008: -0,4 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 positiv dar.

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich für das Jahr 2009 mit -0,01 Euro (2008: 0,07 Euro).

Das EBIT / Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern betrug für die Berichtsperiode 2,6 Mio. Euro nach 6,4 Mio. Euro in 2008. Nach Bereinigung des Vorjahresergebnisses um die Hochschreibungen (unrealisierte Ergebnisse aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert) ergibt sich für die Vergleichsperiode 2008 ein Wert von 2,1 Mio. Euro. Im direkten Vergleich zum bereinigten EBIT des Vorjahres bedeutet diese Entwicklung eine Steigerung des Ergebnisses um 21,5 % und verdeutlicht hiermit den weiterhin positiven Geschäftsverlauf des Konzerns.

Positiv entwickelt hat sich ebenfalls die Mietertragssituation; so wurden die um Erlösschmälerungen bereinigten Mieteinnahmen bis 31.12.2009 mit 6,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (5,8 Mio. Euro) um 5,2 % gesteigert. Hervorragende Arbeit leistete auch das Vermietungsmanagement mit 406 Vermietungen im vergangenen Jahr. Aufgrund intensiver Bemühungen und optimierter Strukturen konnte - neben einer Kompensation der laufenden Kündigungen - der Leerstand von 109 Wohn- und Gewerbeeinheiten zum 31.12.2008 auf 70 Mieteinheiten zum 31.12.2009 reduziert werden.

Dies entspricht einem Leerstandsabbau von 35,8 % und einer Leerstandsquote von nur 4,4 % zum Jahresende 2009 (Vorjahr 6,9 %, Basis: Anzahl).

Ebenso konnten die Verwaltungsaufwendungen in 2009 durch zielgerichtete Kostensenkungsmaßnahmen von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr) auf 1,9 Mio. Euro - und somit signifikant um ca. 24,0 % - gesenkt werden. Betragen die Verwaltungsaufwendungen in Relation zu den Mieteinnahmen in 2008 noch 43,1 %, so verbesserte sich diese Quote zum Ende des Geschäftsjahres 2009 auf 31,1 %.

Insgesamt war das Jahr 2009 für den Konzern stark von der Bestandsoptimierung des Immobilien-Portfolios und weniger durch den Zukauf von Immobilien geprägt. Hierdurch und durch den Rückkauf von eigenen Aktien erklärt sich die geringe Veränderung der Bilanzsumme von 103,6 Mio. (31.12.2008) auf 97,5 Mio. Euro (31.12.2009).

Das Eigenkapital des Konzerns betrug zum Ende des Geschäftsjahres 28,6 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 Gesellschaft - durchgeführten Herabsetzung des Grundkapitals von 33,0 Mio. Euro auf 23,0 Mio. Euro. Entsprechend reduzierte sich die Eigenkapitalquote vom Jahresende 2008 mit 38,0 % auf einen immer noch soliden Wert von 29,3 %.

Der Anstieg des Finanzergebnisses von 2,7 Mio. Euro (Vorjahr) auf 3,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum steht im Zusammenhang mit dem planmäßigen Anstieg der Fremdkapitalquote des Konzerns. Aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus belastet der ineffektive Anteil der negativen Barwerte aus der Bewertung von Zinssicherungsinstrumenten (Swaps) in Höhe von -0,2 Mio. Euro (Vorjahr: -0,4 Mio. Euro) das Ergebnis. Die Kreditverbindlichkeiten betragen planmäßig zum 31.12.2009 im Konzern 58,7 Mio. Euro (Vorjahr 55,1 Mio. Euro).

Der Gesamtbestand der als „Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ (Fair Value gem. IAS 40) reduzierte sich im Berichtszeitraum leicht von 86,6 Mio. Euro (31.12.2008) auf 85,7 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung einer zum Jahresende durchgeführten Umgliederung der als „Finanzanlagen gehaltenen Immobilien“ in „zum Verkauf gehaltene Vermögensgegenstände“ liegt der Gesamtbestand der gehaltenen Immobilien jedoch um 1,65 Mio. Euro höher.

Das Ergebnis kommentiert Guido Dollhausen - Alleinvorstand der FranconoWest AG – wie folgt:

*„In Anbetracht des nicht einfachen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes sind wir mit dem nahezu ausgeglichenen Ergebnis zufrieden, weil es dokumentiert, dass die Gesellschaft als Bestandhalter von kleinteiligen Wohnimmobilien in der Lage ist, nahezu alle Kosten durch ihre Mieteinnahmen zu decken. Gesicherte Cashflows aus wertstabilen und krisenfesten Wohnimmobilien bilden die solide Grundlage unseres Geschäftsmodells, das sich gerade in volatilen Wirtschaftsphasen bewährt hat. In Verbindung mit einem professionellen Asset- und Unternehmensmanagement lässt uns dies eine weiterhin positive Geschäftsentwicklung für 2010 und 2011 erwarten.“*

Der vollständige testierte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 steht im Bereich Investor Relations unter [www.franconowest.de](http://www.franconowest.de) zur Verfügung.

---