

**KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
UND KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**

II. QUARTAL 2008

30. JUNI 2008

FRANCONOWEST AG

DÜSSELDORF

FRANCONOWEST AG, DÜSSELDORF

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2008

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

INHALTSVERZEICHNIS

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT ZUM 30.06.2008	1
KONZERNBILANZ ZUM 30.06.2008	2
KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2008 BIS 30.06.2008	3
KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG	4
KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	5
KONZERNANHANG	6

FranconoWest AG, Düsseldorf

Konzernzwischenlagebericht zum ersten Halbjahr 30. Juni 2008

1. Bericht des Vorstands zum ersten Halbjahr 2008

Die FranconoWest AG (FRW) ist Tochtergesellschaft der Franconofurt AG, Frankfurt am Main. Der Abschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, einbezogen.

Die FRW hat im ersten Halbjahr 2008 ein Konzernperiodenergebnis von €2,3 Mio. erwirtschaftet. Insgesamt war das Halbjahr für die Gesellschaft von der Fortsetzung des Aufbaus des Immobilienbestandes, der Bestandsoptimierung und der Abwicklung des Verkaufs des ersten Immobilien-Portfolios geprägt. Der Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erhöhte sich von €55,0 Mio. (Bilanzstichtag 31.12.2007) auf €78,9 Mio. (Fair Value gem. IAS 40).

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 im ersten Halbjahr 39 Objekte bilanziell übernommen und weitere Kaufverträge nach dem Bilanzstichtag über rund €5,1 Mio. (Anschaffungskosten HGB ohne Nebenkosten) abgeschlossen. Die Objekte werden voraussichtlich alle im Laufe des dritten Quartals nach Nutzen- und Lastenübergang bilanziert.

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

Weiterhin hat sich die FRW im Hinblick auf die erfolgreiche Weiterführung der Einkaufsstrategie und zwecks Nutzung von Synergien in den Kosten mit 50 % an der RheinAcquisition GmbH beteiligt.

Infolge der Konsolidierungspflicht dieser drei Gesellschaften hat die Gesellschaft erstmalig einen Konzernabschluss nach IFRS erstellt.

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

Der moderate Anstieg der Bilanzsumme der Gesellschaft von €82,1 Mio. zum Ende des Jahres 2007 auf €88,8 Mio. verdeutlicht das kontinuierliche Wachstum der Gesellschaft. 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 „Subprime-Krise“ anhaltenden Unsicherheiten am Kapitalmarkt ein noch selektiverer Einsatz des zur Verfügung stehenden Eigenkapitals geboten war.

2. Geschäftsverlauf und wesentliche Geschäftsvorfälle im ersten Halbjahr 2008

Der positive Geschäftsverlauf des ersten Halbjahres spiegelt sich in weiter steigenden Erträgen und einer Zunahme der Bilanzsumme wider. Insbesondere führten die unrealisierten Gewinne und Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Zeitwert zu einem Anstieg des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Darüber hinaus konnten die Mieteinnahmen aufgrund des laufenden Bestandsaufbaus und weiterer bilanzwirksamer Objektübernahmen deutlich ansteigen. Mit rund €2,7 Mio. liegen die Mieteinnahmen bereits deutlich über den Einnahmen des gesamten Vorjahres von €1,8 Mio.

Daneben konnten im ersten Halbjahr Einnahmen aus dem Verkauf des Immobilien-Teilportfolios verbucht werden. Volle Auswirkungen des Bestandsaufbaus werden sich aufgrund der zeitlichen Verzögerung zwischen Kauf und wirtschaftlichem Übergang sowie des anhaltenden Zukaufs neuer Objekte noch über die nächsten Quartale hinziehen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die FRW weiterhin in der Bestandsaufbauphase befindet und der Prozess der üblichen Abwicklungsdauer von Immobilienkaufverträgen noch bis zum Jahresende 2008 andauern kann. Die vollen Mieteinnahmen sind daher erst ab Q1/2009 zu erwarten.

3. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögenslage der FRW entwickelte sich während des ersten Halbjahres positiv. Das Eigenkapital des Konzerns betrug zum Ende des ersten Halbjahres €41,6 Mio., zum 30.03.2008 €39,4 Mio. Die Eigenkapitalquote zum Ende des ersten Halbjahres beträgt 46,9 % und verringerte sich hiermit im Vergleich zum Jahresende 2007 nur um 0,4 %-Punkte. Dies resultiert aus dem weiteren Anstieg der verzinslichen Darlehensverpflichtungen, den unrealisierten Gewinnen aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und den unrealisierten Gewinnen aus der Bewertung von Finanzinstrumenten zum Zeitwert.

Die Bilanzsumme der FRW betrug zum Ende des ersten Halbjahres 2008 €88,8 Mio. im Vergleich zu €44,8 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2007. Dies stellt einen Anstieg um 98,2 % dar, während der Anstieg im Vergleich zum Jahresende 2007 8,2 % betrug.

Der Anstieg in der Bilanzsumme ist auf den Aufbau des Wohnimmobilienbestandes zurückzuführen. Die von der FRW erworbenen Immobilien werden unter dem Posten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ausgewiesen und gemäß IFRS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Die FRW konnte ihren Bestand von €55,0 Mio. zum 31.12.2007 auf €78,9 Mio. zum 30.06.2008 (Marktwert gem. IAS 40) ausbauen.

Finanzlage

Die FRW besitzt aufgrund des Geschäftsmodells der Bestandshaltung (Bewirtschaftung) von Immobilien einen hohen Finanzierungsbedarf.

Die langfristigen verzinslichen Schulden der Gesellschaft haben sich in den letzten sechs Monaten von €38,6 Mio. zum Jahresende 2007 auf €41,5 Mio. zum 30.06.2008 erhöht. Diese nur moderate Erhöhung resultiert aus der Tatsache, dass Kreditrückführungen aus dem Kaufpreiserlös des ersten Portfolio-Verkaufs erfolgten und dadurch, dass Kaufpreiszahlungen zunächst in voller Höhe aus Eigenkapital erfolgten.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt zum Halbjahres-Stichtag 46,9 %. Diese wird jedoch mit sukzessivem Bestandsaufbau planmäßig ansteigen.

Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens stellte sich im ersten Halbjahr des Jahres positiv dar. So betrug das Periodenergebnis (IFRS) zum 30.06.2008 €2,3 Mio., im Vergleich zu €1,0 Mio. zum 30.06.2007.

Die Mieteinnahmen erhöhten sich von €1,4 Mio. im ersten Quartal 2008 auf kumuliert €2,7 Mio. zum 30.06.2008. Dies resultiert aus dem Aufbau des Wohnimmobilienbestands. Parallel hierzu stiegen die Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten von €0,1 Mio. auf €0,4 Mio. Somit ergibt sich ein kumulierter Saldo aus dem Ergebnis der Vermietung von €2,3 Mio. im Vergleich zu €1,2 Mio. im ersten Quartal.

Durch Abverkauf eines Immobilien-Portfolios aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien waren erstmals Umsatzerlöse aus dem Verkauf in Höhe von €9,0 Mio. im zweiten Quartal zu verzeichnen. Die Buchwerte dieser Immobilien betragen insgesamt €8,8 Mio.

Die Verwaltungsaufwendungen stiegen aufgrund des Bestandsaufbaus von €0,5 Mio. (erstes Halbjahr 2007) auf €1,5 Mio. im ersten Halbjahr des Jahres 2008.

Die sonstigen betrieblichen Erträge nehmen mit €0,04 Mio. einen erwartungsgemäß geringen Teil ein.

Die Bewertung zu Zeitwerten gemäß IAS 40 führt zu einer Höherbewertung von €3,3 Mio. im Jahre 2008 und resultiert aus unrealisierten Gewinnen aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Im Vergleich zur Vorperiode betrug die Höherbewertung €1,8 Mio.

Insgesamt beläuft sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern (EBIT) somit auf €4,3 Mio. (erstes Quartal 2008 €2,8 Mio.). Im ersten Halbjahr 2007 wurde ein EBIT von €1,5 Mio. erzielt.

Der Saldo des Zinsergebnisses beträgt im ersten Halbjahr 2008 €-0,83 Mio. (erstes Quartal 2008 €-0,45 Mio.). In der Vergleichsperiode wurde ein positives Zinsergebnis von €0,1 Mio. erzielt, weil die ersten Immobilien zunächst stärker aus dem Eigenkapital finanziert wurden.

4. Chancen- und Risikobericht

Wir verweisen aufgrund keiner grundlegenden Änderung hinsichtlich der Chancen und Risiken der unternehmerischen Tätigkeit der FranconoWest AG auf den Geschäftsbericht 2007.

5. Prognosebericht

Der Vorstand der FranconoWest AG erwartet für das Jahr 2008 einen weiterhin positiven Geschäftsverlauf. Es ist geplant, das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr weiter zu steigern. Neben weiteren Abverkäufen aus dem Bestand wird die Konzentration weiterhin auf der Erhöhung und Optimierung der Renditen und Wertsteigerungspotenziale durch ein qualifiziertes Asset- und Unternehmensmanagement liegen.

6. Nachtragsbericht

Es ergaben sich nach dem Stichtag keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft.

Düsseldorf, den 14.08.2008

Guido Dollhausen

Christiane Möller

Erklärung des Vorstandes gemäß § 297 Abs. 2 S. 4 und § 315 Abs. 1 S. 6 HGB

„Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Düsseldorf, den 14.08.2008

Guido Dollhausen

Christiane Möller

Konzernbilanz zum 30.06.2008

FranconoWest AG, Düsseldorf

VERMÖGENSWERTE

(in Euro)

Anhang 30.06.2008 31.12.2007

LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte		660,78	0,00
Sachanlagen		121.878,85	95.401,05
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(1)	78.914.000,00	55.005.000,00
Geleistete Anzahlungen	(2)	1.149.476,46	1.422.224,66
Latente Steueransprüche		45.475,51	0,00

Langfristige Vermögenswerte

80.231.491,60 56.522.625,71

KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Vorräte	(3)	1.411.804,16	623.297,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		137.814,58	632.866,52
Steuerforderungen		122.446,90	82.569,07
Sonstige kurzfristige Forderungen	(4)	636.159,00	166.427,03
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte		0,00	8.767.000,00
Zahlungsmittel	(5)	6.306.513,15	15.282.330,16

Kurzfristige Vermögenswerte

8.614.737,79 25.554.490,75

Summe Vermögenswerte

88.846.229,39 82.077.116,46

Konzernbilanz zum 30.06.2008

FranconoWest AG, Düsseldorf

(in Euro)	Anhang	<u>30.06.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Gezeichnetes Kapital		33.000.000,00	33.000.000,00
Kapitalrücklage		1.764.525,09	1.764.525,09
Cashflow Hedge Rücklage		287.740,30	- 198.615,95
Sonstige Rücklagen		6.583.281,93	4.246.727,00
<u>Eigenkapital vor Minderheiten</u>	(6)	<u>41.635.547,32</u>	<u>38.812.636,14</u>
Minderheitenanteile am Kapital		- 5.028,26	0,00
<u>Summe Eigenkapital</u>		<u>41.630.519,06</u>	<u>38.812.636,14</u>
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige verzinsliche Schulden	(7)	41.529.348,19	38.552.859,21
Latente Steuerschulden		2.896.901,71	1.591.094,30
<u>Langfristige Schulden</u>		<u>44.426.249,90</u>	<u>40.143.953,51</u>
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Abgegrenzte Schulden		226.347,00	332.160,00
Steuerschulden		69.479,00	0,00
Kurzfristige verzinsliche Schulden		183.688,92	70.534,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		288.110,56	1.130.386,20
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(8)	2.021.834,95	1.587.446,44
<u>Kurzfristige Schulden</u>		<u>2.789.460,43</u>	<u>3.120.526,81</u>
<u>Summe Eigenkapital und Schulden</u>		<u><u>88.846.229,39</u></u>	<u><u>82.077.116,46</u></u>

Konzerngewinn- und -verlustrechnung

FranconoWest AG, Düsseldorf

	Anhang	1. Halbjahr 2008		2. Quartal 2008	
		01.01. - 30.06.2008	01.01. - 30.06.2007	01.04. - 30.06.2008	01.04. - 30.06.2007
(in Euro)					
Mieteinnahmen		2.709.950,03	248.068,55	1.335.986,31	197.696,40
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten		- 387.001,37	- 17.171,10	- 254.569,83	- 9.450,30
Ergebnis aus der Vermietung		2.322.948,66	230.897,45	1.081.416,48	188.246,10
Verwaltungsaufwendungen	(9)	- 1.545.958,35	- 519.733,62	- 538.000,86	- 423.828,86
Vertriebsaufwendungen		- 19.157,91	0,00	- 3.515,95	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		41.566,12	6.535,60	22.646,97	3.299,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 9.083,35	- 19.111,24	- 2.218,37	72.835,84
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		32.482,77	- 12.575,64	20.428,60	76.135,35
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		3.284.647,62	1.787.808,89	749.343,53	1.020.271,87
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		0,00	0,00	0,00	0,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		3.284.647,62	1.787.808,89	749.343,53	1.020.271,87
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		8.950.000,00	0,00	8.950.000,00	0,00
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 8.767.000,00	0,00	- 8.767.000,00	0,00
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		183.000,00	0,00	183.000,00	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern		4.257.962,79	1.486.397,08	1.492.671,80	860.824,46
Finanzierungsaufwendungen		- 1.140.112,71	- 107.096,03	- 595.934,78	- 107.096,03
Zinserträge		306.312,38	223.289,77	213.006,11	201.877,09
Finanzergebnis	(10)	- 833.800,33	116.193,74	- 382.928,67	94.781,06
Ergebnis vor Steuern		3.424.162,46	1.602.590,82	1.109.743,13	955.605,52
Ertragsteuern		- 1.087.607,53	- 641.306,87	- 267.320,80	- 376.042,90
Periodenergebnis		2.336.554,93	961.283,95	842.422,33	579.562,62
Ergebnis je Aktie (EPS), das den FranconoWest Aktionären zuzuordnen ist:					
Ergebnis je Aktie, unverwässert	(11)	0,07	0,09		
Ergebnis je Aktie, verwässert	(11)	0,07	0,09		

Konzernkapitalflussrechnung

FranconoWest AG, Düsseldorf

<u>Operative Geschäftstätigkeit</u>	Berichtsperiode 01.01.- 30.06.2008	Vergleichsperiode 01.01.- 30.06.2007
<i>in Euro</i>		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	4.257.962,79	1.486.397,08
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 3.284.647,62	- 1.787.808,89
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 183.000,00	0,00
Abschreibungen	8.517,65	8.860,78
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	495.051,94	- 183.299,41
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 932.342,87	591.632,31
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	- 126.129,00	134.382,00
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Forderungen	- 75.953,17	- 11.193,16
Veränderung der Vorräte	- 788.506,19	- 85.341,26
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Verbindlichkeiten	1.049.952,28	288.410,95
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ohne Finanzierungskosten	420.905,81	442.040,40
Gezahlte Zinsen	- 1.220.965,17	- 107.096,03
Einzahlungen aus Zinserträgen	171.844,01	87.105,11
Steuerzahlungen	- 37.739,63	- 24.976,15
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	- 665.954,98	397.073,33
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 20.143.876,49	- 18.374.721,21
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen	- 92,98	- 63.730,19
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.950.000,00	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen (zuzüglich erworbener kurzfristigen Finanzschulden)	- 92.111,15	0,00
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 11.286.080,62	- 18.438.451,40
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0,00	27.000.000,00
Tilgung von Finanzschulden aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 5.527.000,00	0,00
Aufnahme von Finanzschulden	8.503.218,59	12.022.000,00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.976.218,59	39.022.000,00
Zahlungsmittel zum Beginn der Periode	15.282.330,16	2.908.249,80
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	- 8.975.817,01	20.980.621,93
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	6.306.513,15	23.888.871,73

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

FranconoWest AG, Düsseldorf

Vergleichsperiode 2007

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

Berichtsperiode 2008

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

KONZERNANHANG

ZUM 30. JUNI 2008

FRANCONOWEST AG

DÜSSELDORF

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
1) Vorbemerkungen	3
2) Grundlagen	3
3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4
4) Konsolidierung	4
5) Ermessensentscheidungen und Schätzungen	6
Erläuterungen zur Konzernbilanz	7
I. Langfristige Vermögenswerte	7
II. Kurzfristige Vermögenswerte	8
III. Eigenkapital und Schulden	9
Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung	10
Allgemeine Angaben	11
I. Mitarbeiter	11
II. Angaben zur Gesellschafterin	11
III. Mitglieder des Aufsichtsrats	11
IV. Haftungsverhältnisse	12
V. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	12

Einleitung

1) Vorbemerkungen

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

2) Grundlagen

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

Infolge des Erwerbs von Tochtergesellschaften erstellt die FranconoWest AG mit dem Halbjahreszwischenabschluss 2008 erstmalig einen Konzernzwischenabschluss. Die Zahlen der Vergleichsperiode entsprechen dem IFRS-Einzelabschluss des Vorjahres.

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

schenabschluss sind, sind im Kapitel Ermessensentscheidungen und Schätzungen (Punkt 5) aufgeführt.

3) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im vorliegenden ungeprüften Konzernzwischenabschluss der FranconoWest AG zum 30.06.2008 verwendeten Begriffe sind: „Bilanzstichtag“ ist der 30.06.2008, „Berichtsperiode“ ist vom 01.01.2008 bis 30.06.2008, „Vorjahr“ ist 31.12.2007 und der Begriff „Vergleichsperiode“ ist vom 01.01.2007 bis 30.06.2007.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2008 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage in der Berichtsperiode darzustellen. Die im Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2008 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Vorhersagen über die Entwicklung zukünftiger Ergebnisse zu. Die Vergleichbarkeit der Quartalszahlen mit vorherigen Abschlüssen sind nicht durch saisonale oder sonstige Einflüsse beeinträchtigt.

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

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

4) Konsolidierung

a) Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernzwischenabschluss des FranconoWest AG Konzerns sind neben dem Mutterunternehmen alle seit 2008 bestehenden Tochterunternehmen mittels Vollkonsolidierung einbezogen worden, da die FranconoWest AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften hat. Die Kapitalkonsoli-

dierung erfolgte zum Erwerbszeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Im Rahmen der Erwerbsmethode werden die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile mit dem anteiligen Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens auf den Konzern übergeht.

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

b) Konsolidierungskreis

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

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

Der Konsolidierungskreis der FranconoWest-Gruppe umfasst folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Stammkapital	IFRS Eigenkapital zum 30.06.2008
1. FranconInWest GmbH vormals RheinProperty GmbH	Düsseldorf	1.000.000 €	997 T€
2. FranconInWest GmbH vormals Global Communication GmbH	Düsseldorf	1.000.000 €	1.004 T€
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	25.000 €	-10 T€

5) Ermessensentscheidungen und Schätzungen

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

Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Berichtswährung für alle nachstehend aufgeführten Beträge ist der Euro.

I. Langfristige Vermögenswerte

(1) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	<i>Anschaftungskosten</i>	<i>Wertveränderung</i>	<i>beizulegender Zeitwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2007	0,00	0,00	0,00
Zugänge	4.123.462,98	767.537,02	
Stand 31.03.2007	4.123.462,98	767.537,02	4.891.000,00
Zugänge	13.289.728,13	1.020.271,87	
Stand 30.06.2007	17.413.191,11	1.787.808,89	19.201.000,00
Stand 01.01.2008	48.851.826,61	6.153.173,39	55.005.000,00
Zugänge	14.781.695,91	2.535.304,09	
Stand 31.03.2008	63.633.522,52	8.688.477,48	72.322.000,00
Zugänge	5.842.656,47	749.343,53	
Stand 30.06.2008	69.476.178,99	9.437.821,01	78.914.000,00

Die Zugänge des Jahres 2008 enthalten in Höhe von € 975.584,31 Beträge, die im Vorjahr als geleistete Anzahlungen ausgewiesen wurden.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum Mieterlöse in Höhe von € 2.709.950,03 (Vergleichszeitraum € 248.068,55) erzielt. Dem stehen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von € 387.001,37 (Vergleichszeitraum € 17.171,10) gegenüber.

Die Gesellschaft hat, wie im Jahresabschluss zum 31.12.2007 beschrieben, den Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt, auch die im Jahr 2008 neu erworbenen Objekte, die unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien bilanziert werden, zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Die bis zum 31.12.2007 erworbenen Immobilien wurden nicht erneut bewertet. Für kleinteilige Wohnimmobilien in Westdeutschland ergab sich seitdem keine wesentliche Änderung der Zeitwerte.

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Zwischenabschlusses zum 30.06.2008 werden Ergebnisse aus unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 3.284.647,62 (Vergleichszeitraum € 1.787.808,89) ausgewiesen.

(2) Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 1.149.476,46 (Vorjahr: € 1.422.224,66) betreffen Kaufpreisanzahlungen sowie Erwerbsnebenkosten für notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, die künftig unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, für die der Übergang von Nutzen und Lasten am 30.06.2008 noch nicht erfolgt war.

II. Kurzfristige Vermögenswerte

(3) Vorräte

Die Vorräte betreffen in der Berichtsperiode abgegrenzte noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von € 1.411.804,16 (Vorjahr: € 623.297,97).

(4) Sonstige kurzfristige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von € 636.159,00 (Vorjahr: € 166.427,03) beinhalten vornehmlich die Bilanzierung von zur Zinsabsicherung abgeschlossenen 13 Zinsswaps, bei denen 11 Zinsswaps positive Marktwerte in Höhe von € 565.340,06 (Vorjahr € 155.542,72) ausweisen.

(5) Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel betreffen frei verfügbare Bankguthaben in Höhe von € 6.306.513,15 (Vorjahr: € 15.282.330,16).

III. Eigenkapital und Schulden

(6) Eigenkapital

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

Cashflow Hedge Rücklage

In dieser Rücklage wird der Teil des Gewinns oder Verlusts aus Zinssicherungsinstrumenten erfasst, der als effektive Absicherung ermittelt wird. Zum 30.06.2008 entstand unter Berücksichtigung von latenten Steuern ein unrealisierter Gewinn von € 287.740,30 (Vorjahr Verlust: € 198.615,95).

(7) Langfristige verzinsliche Schulden

Die langfristigen verzinslichen Schulden erhöhten sich auf € 41.529.348,19 (Vorjahr: € 38.552.859,21). Sie beinhalten Darlehensverbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien aufgenommen wurden.

(8) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 2.021.834,95 (Vorjahr: € 1.587.446,44) haben eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate und beinhalten vornehmlich Zahlungen im Zusammenhang mit Mietnebenkostenabrechnungen sowie mit € 13.752,60 (Vorjahr: € 524.140,22) die negativen Marktwerte der abgeschlossenen Zinsswaps. Hierzu wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Jahresabschluss der FranconoWest AG zum 31.12.2007 verwiesen.

Erläuterungen zur Konzerngewinn- und Verlustrechnung

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

(9) Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen in Höhe von € 1.545.958,35 (Vergleichsperiode € 519.733,62) enthalten unter anderem Personalkosten in Höhe von € 296.231,44 (Vergleichsperiode € 141.303,60), Gutachterkosten in Höhe von € 140.077,00 (Vergleichsperiode € 0,00), Mietaufwendungen von € 96.106,11 (Vergleichsperiode € 110.000,00), Abschlusserstellungs-, Rechts- und Beratungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs, Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von € 8.517,65 (Vergleichsperiode € 8.857,79) sowie Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von € 353.497,76 (Vergleichsperiode € 0,00). Die Wertberichtigungen betreffen erwartete Ausfälle überfälliger und gemahnter Posten von erworbenen Objekten, bei denen die Abrechnungen des Vorjahres teilweise durch die Voreigentümer noch offen sind.

(10) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis in Höhe von € -833.800,33 (Vergleichsperiode Gewinn von € 116.193,74) setzt sich zusammen aus Zinsaufwendungen für Darlehen von € 1.140.112,71 (Vergleichsperiode € 107.096,03) sowie Zinserträgen von € 306.312,38 (Vergleichsperiode € 223.289,77).

(11) Ergebnis je Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie beträgt € 0,07 (Vergleichsperiode € 0,09). Zum Bilanzstichtag 30.06.2008 betrug das Grundkapital € 33.000.000,00 (Vergleichsperiode zum 30.06.2007 € 30.000.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 33.000.000 (Vergleichsperiode zum 30.06.2007 30.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien. Als Grundlage für die Berechnung des Ergebnisses pro Aktie wurde das Ergebnis nach Steuern verwendet. Dies wurde ins Verhältnis zum durchschnittlichen Be-

stand an Aktien während des Berichtszeitraums von 33.000.000 Aktien (Vergleichsperiode 10.722.222 Aktien) gesetzt. Es existieren keine Instrumente, die zu einer Verwässerung des Ergebnisses pro Aktie führen. Daher sind das verwässerte und das unverwässerte Ergebnis pro Aktie betragsgleich.

Allgemeine Angaben

I. Mitarbeiter

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

II. Angaben zur Gesellschafterin

Die Franconofurt AG, Frankfurt am Main, Mehrheitsaktionärin der FranconoWest AG hielt zum Bilanzstichtag 30.06.2008 29.211.700 Aktien von den 33.000.000 ausgegebenen Aktien. Dies entspricht einem Anteil von 88,52 %.

III. Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

Frankfurt am Main.

IV. Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

V. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurden weitere Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von €5,1 Millionen notariell beurkundet.

Düsseldorf, den 14.08.2008

Guido Dollhausen

Christiane Möller

FranconoWest AG
Kaistraße 20
40221 Düsseldorf (MedienHafen)

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

dollhausen@franconowest.de
www.franconowest.de