

ZWISCHENABSCHLUSS

31. MÄRZ 2008

FRANCONOWEST AG

DÜSSELDORF

FRANCONOWEST AG, DÜSSELDORF

ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31.03.2008

NACH INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

INHALTSVERZEICHNIS

BILANZ ZUM 31.03.2008	1
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2008 BIS 31.03.2008	2
EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	3
KAPITALFLUSSRECHNUNG	4
ANHANG	5

Bilanz zum 31.03.2008

FranconoWest AG, Düsseldorf

VERMÖGENSWERTE

(in Euro)

Anhang

31.03.2008

31.12.2007

LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Sachanlagen		91.188,68	95.401,05
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(1)	72.322.000,00	55.005.000,00
Geleistete Anzahlungen	(2)	1.354.770,80	1.422.224,66
Langfristige Vermögenswerte		73.767.959,48	56.522.625,71

KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Vorräte	(3)	955.236,96	623.297,97
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		660.705,12	632.866,52
Steuerforderungen		104.047,55	82.569,07
Sonstige kurzfristige Forderungen	(4)	2.161.982,18	166.427,03
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		8.767.000,00	8.767.000,00
Zahlungsmittel	(5)	6.427.537,32	15.282.330,16
Kurzfristige Vermögenswerte		19.076.509,13	25.554.490,75

Summe Vermögenswerte**92.844.468,61** **82.077.116,46**

EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital		33.000.000,00	33.000.000,00
Kapitalrücklage		1.764.525,09	1.764.525,09
Cashflow Hedge Rücklage		- 1.096.513,99	- 198.615,95
Sonstige Rücklagen		5.740.859,60	4.246.727,00
Summe Eigenkapital	(6)	39.408.870,70	38.812.636,14

LANGFRISTIGE SCHULDEN

Langfristige verzinsliche Schulden	(7)	47.357.813,97	38.552.859,21
Latente Steuerschulden		2.007.669,56	1.591.094,30
Langfristige Schulden		49.365.483,53	40.143.953,51

KURZFRISTIGE SCHULDEN

Abgegrenzte Schulden		278.635,00	332.160,00
Kurzfristige verzinsliche Schulden		152.818,45	70.534,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		421.397,41	1.130.386,20
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(8)	3.217.263,52	1.587.446,44
Kurzfristige Schulden		4.070.114,38	3.120.526,81

Summe Eigenkapital und Schulden**92.844.468,61** **82.077.116,46**

Gewinn- und Verlustrechnung

FranconoWest AG, Düsseldorf

(in Euro)	Anhang	Berichtsperiode 01.01.- 31.03.2008	Vergleichsperiode 01.01.- 31.03.2007
Mieteinnahmen		1.373.963,72	50.372,15
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten		- 132.431,54	- 7.720,80
Ergebnis aus der Vermietung		1.241.532,18	42.651,35
Verwaltungsaufwendungen	(9)	- 1.007.957,49	- 95.904,76
Sonstige betriebliche Erträge		18.919,15	3.236,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 6.864,98	- 91.947,08
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen		12.054,17	- 88.710,99
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		2.535.304,09	767.537,02
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		0,00	0,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		2.535.304,09	767.537,02
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		2.765.290,99	625.572,62
Finanzierungsaufwendungen		- 544.177,93	0,00
Zinserträge		93.306,27	21.412,68
Finanzergebnis	(10)	- 450.871,66	21.412,68
Ergebnis vor Steuern		2.314.419,33	646.985,30
Steueraufwendungen		- 820.286,73	- 265.263,97
Periodenergebnis		1.494.132,60	381.721,33
Ergebnis je Aktie (EPS), unverwässert	(11)	0,05	0,05
Ergebnis je Aktie (EPS), verwässert	(11)	0,05	0,05

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FranconoWest AG, Düsseldorf

Für Geschäftsjahr 2007

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Eigenkapital
Anhang					(6)
Stand 01.01.2007	3.000.000,00	-5.502,54	0,00	-7.516,64	2.986.980,82
Barkapitalerhöhung	7.000.000,00			0,00	7.000.000,00
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			53.637,04		53.637,04
Periodenergebnis 01.01.2007 - 31.03.2007				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

Für Geschäftsjahr 2008

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	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
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cash Flow Hedge			-897.898,04		- 897.898,04
Periodenergebnis 01.01.2008 - 31.03.2008				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

Kapitalflussrechnung

FranconoWest AG, Düsseldorf

<u>Operative Geschäftstätigkeit</u>	Berichtsperiode 01.01.- 31.03.2008	Vergleichsperiode 01.01.- 31.03.2007
<i>in Euro</i>		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern	2.765.290,99	625.572,62
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 2.535.304,09	- 767.537,02
Abschreibungen	4.212,37	4.194,26
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 27.838,60	0,00
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	- 708.988,79	10.048,27
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	- 53.525,00	100.288,62
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Forderungen	- 2.151.097,87	- 35.534,73
Veränderung der Vorräte	- 331.938,99	0,00
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Verbindlichkeiten	461.340,93	32.077,48
<i>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ohne Finanzierungskosten</i>	- 2.577.849,05	- 30.890,50
Gezahlte Zinsen	- 521.460,57	0,00
Einzahlungen aus Zinserträgen	93.306,27	21.412,68
Steuerzahlungen	- 21.786,48	- 6.895,01
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 3.027.789,83	- 16.372,83
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 14.714.242,05	- 4.257.558,20
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen	0,00	- 52.244,96
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 14.714.242,05	- 4.309.803,16
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0,00	1.750.000,00
Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden	8.887.239,04	1.415.982,11
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.887.239,04	3.165.982,11
Zahlungsmittel zum Beginn der Periode	15.282.330,16	2.908.249,80
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	- 8.854.792,84	- 1.160.193,88
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	6.427.537,32	1.748.055,92

**ANHANG FÜR DEN
ZWISCHENABSCHLUSS
ZUM 31. MÄRZ 2008
FRANCONOWEST AG
DÜSSELDORF**

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
1) Vorbemerkungen	3
2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	3
3) Ermessensentscheidungen und Schätzungen.....	4
Erläuterungen zur Bilanz.....	5
I. Langfristige Vermögenswerte	5
II. Kurzfristige Vermögenswerte.....	6
III. Eigenkapital und Schulden	7
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	8
Allgemeine Angaben	9
I. Mitarbeiter.....	9
II. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften	9
III. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	9

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 Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien handelt.

2) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der FranconoWest AG zum 31.03.2008 steht mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen Rechnungslegungsgrundsätzen, den International Financial Reporting Standards (IFRS) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) in der aktuell gültigen Fassung, wie sie in der EU gültig sind, in Einklang. Zudem folgt die Gesellschaft auf freiwilliger Basis den wesentlichen Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association), Stand Januar 2006. Die im Weiteren verwendeten Begriffe sind: „Bilanzstichtag“ ist der 31.03.2008, „Berichtsperiode“ ist vom 01.01.2008 bis 31.03.2008, „Vorjahr“ ist 31.12.2007 und der Begriff „Vergleichsperiode“ ist vom 01.01.2007 bis 31.03.2007.

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss zum 31.03.2008 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 Zwischenabschluss zum 31.03.2008 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.

3) 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 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).

Erläuterungen zur Bilanz

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
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

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum Mieterlöse in Höhe von € 1.373.963,72 (Vergleichszeitraum € 50.372,15) erzielt. Dem stehen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von € 132.431,54 (Vergleichszeitraum € 7.720,80) gegenüber.

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Zwischenabschlusses zum 31.03.2008 werden unrealisierte Erträge aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 2.535.304,09 (Vergleichszeitraum € 767.537,02) ausgewiesen.

(2) Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 1.354.770,80 (Vorjahr: € 1.422.224,66) betreffen bereits erworbene Immobilien, die künftig unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, für die aber der Übergang von Nutzen und Lasten am 31.03.2008 noch nicht erfolgt war.

II. Kurzfristige Vermögenswerte

(3) Vorräte

Die Vorräte betreffen in der Berichtsperiode abgrenzte umlagefähige Nebenkosten in Höhe von € 955.236,96 (Vorjahr: € 623.297,97).

(4) Sonstige kurzfristige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von € 2.161.982,18 (Vorjahr: € 166.427,03) beinhalten vornehmlich Darlehensforderungen gegenüber verbundene Unternehmen.

(5) Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel betreffen frei verfügbare Bankguthaben in Höhe von € 6.427.537,32 (Vorjahr: € 15.282.330,16).

III. Eigenkapital und Schulden

(6) Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf den Abschluss 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 einem Sicherungsinstrument zur Absicherung des Cashflows erfasst, der als effektive Absicherung ermittelt wird. Zum 31.03.2008 entstand unter Berücksichtigung von latenten Steuern ein unrealisierter Verlust von € 1.096.513,99 (Vorjahr: € 198.615,95).

(7) Langfristige verzinsliche Schulden

Die langfristigen verzinslichen Schulden erhöhten sich auf € 47.357.813,97 (Vorjahr: € 38.552.859,21). Sie beinhalten Darlehensverbindlichkeiten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien aufgenommen.

(8) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 3.217.263,52 (Vorjahr: € 1.587.446,44) enthalten mit € 1.692.616,37 (Vorjahr: € 524.140,22) die negativen Marktwerte der abgeschlossenen Zinsswaps. Hierzu wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Geschäftsbericht 2007 verwiesen.

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.

(9) Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen in Höhe von €1.007.957,49 (Vergleichsperiode €95.904,76) enthalten unter anderem Personalkosten in Höhe von €137.892,55, Gutachterkosten, Mietaufwendungen, Rechts- und Beratungskosten, Nebenkosten des Geldverkehrs, Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von €4.212,37, Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 316.605,44 sowie sonstige Abgaben im Zusammenhang mit Immobilienobjekten.

(10) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis in Höhe von €- 450.540,71 (Vergleichsperiode Gewinn von €21.412,68) setzt sich zusammen aus Verlusten aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten von €-103.465,66 (Vergleichsperiode €0,00), Zinsaufwendungen für Darlehen von €-440.712,27 (Vergleichsperiode €0,00) sowie Zinserträgen von €93.306,27 (Vergleichsperiode €21.412,68).

(11) Ergebnis je Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie beträgt €0,05 (Vergleichsperiode €0,05). Zum Bilanzstichtag 31.03.2008 betrug das Grundkapital €33.000.000,00 (Vergleichsperiode zum 31.03.2007 €10.000.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 33.000.000 (Vergleichsperiode zum 31.03.2007 10.000.000) 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 Bestand an Aktien während des Berichtszeitraums 33.000.000 (Vergleichsperiode 7.666.667) 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 weitere Mitarbeiter.

II. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften

Die Franconofurt AG, Frankfurt am Main, Mehrheitsaktionärin der FranconoWest AG hielt zum Bilanzstichtag 31.03.2008 28.000.000 Aktien von den 33.000.000 ausgegebenen Aktien. Dies entspricht einem Anteil von 84,85 %.

III. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bis zum Bilanzstichtag wurden darüber hinaus Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von € 9,3 Millionen notariell beurkundet, für die bis zum Bilanzstichtag noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte.

Düsseldorf, den 18.05.2008

gez. Guido Dollhausen

gez. 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