



Bestätigungsvermerk

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009
und Lagebericht

FranconoWest AG
Düsseldorf

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA	31.12.2009		31.12.2008
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMOEGEN			
I. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.927.335,29		69.888.107,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	64.845,98		82.131,60
3. Geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>		<u>209.054,46</u>
		<u>68.992.181,27</u>	<u>70.179.293,25</u>
II. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen		<u>2.025.000,00</u>	<u>2.025.000,00</u>
		<u>71.017.181,27</u>	<u>72.204.293,25</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		<u>2.428.681,51</u>	<u>2.061.847,67</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	245.234,53		308.569,54
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.865,48		2.805,98
3. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.619.434,08		1.544.356,63
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>385.402,77</u>		<u>178.601,66</u>
		<u>3.252.936,86</u>	<u>2.034.333,81</u>
III. Guthaben bei Kreditinstituten		<u>3.408.191,35</u>	<u>12.440.859,82</u>
		<u>9.089.809,72</u>	<u>16.537.041,30</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>0,00</u>	<u>1.476,91</u>
		<u>80.106.990,99</u>	<u>88.742.811,46</u>

FranconoWest AG

PASSIVA	31.12.2009		31.12.2008
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		23.000.000,00	33.000.000,00
II. Kapitalrücklage		2.400.000,00	2.400.000,00
III. Bilanzverlust		<u>-4.273.894,65</u>	<u>-2.709.078,36</u>
		<u>21.126.105,35</u>	<u>32.690.921,64</u>
B. Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		<u>868.390,49</u>	<u>703.195,31</u>
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.583.121,86		52.945.779,29
2. Erhaltene Anzahlungen	1.798.272,66		1.622.639,01
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121.229,10		295.706,74
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.575,86		38.230,56
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	598.545,86		424.700,31
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>6.749,81</u>		<u>21.638,60</u>
davon aus Steuern: EUR 6.444,31 (Vj. EUR 21.229,35)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 305,50 (Vj. EUR 409,25)			
		<u>58.112.495,15</u>	<u>55.348.694,51</u>
		<u>80.106.990,99</u>	<u>88.742.811,46</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis 31.12.2009**

FranconoWest AG

	01.01. - 31.12.2009		01.01. - 31.12.2008
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.498.409,58		6.420.269,08
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		8.951.100,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		352,09
		7.498.409,58	15.371.721,17
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		366.833,84	1.438.549,70
3. Sonstige betriebliche Erträge		140.929,56	80.190,68
4. Aufwendungen aus dem Abgang von Verkaufsgrundstücken zum Restbuchwert		0,00	-7.580.272,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.871.172,63		-3.720.402,75
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-4.800,46
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.183,24		-2.470,87
		-3.876.355,87	-3.727.674,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-572.465,87		-439.431,70
b) Soziale Abgaben	-36.836,91		-34.431,54
		-609.302,78	-473.863,24
7. Abschreibungen auf Sachanlagen		-1.164.696,43	-1.135.356,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.268.641,47	-2.024.916,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 264.158,69; Vj. EUR 35.364,37)		387.178,68	521.305,91
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.038.863,40	-2.715.503,62
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.564.508,29	-245.819,23
12. Sonstige Steuern		-308,00	-924,00
13. Jahresfehlbetrag		-1.564.816,29	-246.743,23
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-2.709.078,36	-2.462.335,13
15. Bilanzverlust		-4.273.894,65	-2.709.078,36

HGB
ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009

FRANCONWEST AG

DÜSSELDORF

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN.....	1
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	1
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	3
A. Anlagevermögen	3
B. Umlaufvermögen	4
C. Eigenkapital.....	5
D. Rückstellungen	13
E. Verbindlichkeiten	13
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	16
(1) Umsatzerlöse	16
(2) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen.....	16
(3) Sonstige betriebliche Erträge	16
(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.....	16
(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen.....	17
(6) Zinsergebnis.....	17
SONSTIGE ANGABEN	18
I. Angaben gemäß § 285 Nr. 19 HGB n. F. (Derivative Finanzinstrumente)	18
II. Mitarbeiter.....	18
III. Vorstand und Aufsichtsrat.....	19
IV. Mitglieder und Bezüge des Aufsichtsrats	20
V. Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien	20
VI. Abschlussprüfer	21
VII. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle und außerbilanzielle Verpflichtungen.....	21
VIII. Angaben gemäß § 285 Nr. 21 HGB n. F. (nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahe stehenden Personen)	22
IX. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle).....	22
X. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex	22
XI. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21 ff. WpHG.....	22
XII. Mutterunternehmen.....	23
XIII. Unterschrift des Vorstands	23

Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB gelten die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Bilanzierung und Gliederung der Posten des Jahresabschlusses sind die handelsrechtlichen Vorschriften zu Grunde gelegt. Das handelsrechtliche Gliederungsschema des § 266 HGB wurde entsprechend den Vorschriften der FormblattVO Wohnungsunternehmen ergänzt, um den Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Unternehmens als Wohnungsunternehmen Rechnung zu tragen. Die aktienrechtlichen Vorschriften sind entsprechend berücksichtigt.

Die Bewertung der einzelnen Bilanzposten wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung vorgenommen.

Die Bewertung des abnutzbaren **Sachanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die Abschreibungen werden nach den steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommen und erfolgen linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 Jahren für Gebäude und von 3 bis 11 Jahren für Betriebs- und Geschäftsausstattung. Seit dem 01.01.2004 erfolgt die Abschreibung auf Zugänge zum Sachanlagevermögens auf Grund der steuerlichen Änderung des § 7 Abs. 1 und 2 EStG nur noch nach der pro-rata-temporis-Methode (monatlich).

Die Bewertung der geringwertigen Wirtschaftsgüter erfolgt entsprechend der ab 01.01.2008 geltenden neuen steuerrechtlichen Regelung.

Abschreibungen des **Anlagevermögens** auf einen niedrigeren beizulegenden Wert waren nicht erforderlich.

Die Bewertung des **Finanzanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten. Niedrigere Werte werden angesetzt, wenn voraussichtlich dauernde Wertminderungen vorliegen.

Unter den **Vorräten** werden Vermögenswerte - insbesondere aktivierte nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten - ausgewiesen, die im normalen Geschäftsgang mit den Mietern bis zur endgültigen Abrechnung in diesem Bilanzposten geführt werden. Korrespondierend zu diesem Bilanzposten sind die von den Mietern entrichteten Nebenkostenvorauszahlungen, die unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertminderungen. Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert bilanziert. Allen erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Der **Kassenbestand** und die **Guthaben bei Kreditinstituten** sind mit dem Nennwert angesetzt.

Die **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und tragen allen am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken Rechnung. Sie werden mit dem Betrag der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt.

Bei den Zinssicherungsgeschäften (Swaps), die zum Bilanzstichtag negative Marktwerte aufweisen, wird das zugehörige Risiko durch eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe des ineffektiven Teils der negativen Marktwerte berücksichtigt. Die Marktwerte wurden nach der Critical Terms Match Method ermittelt.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit den Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt. Das handelsrechtliche Gliederungsschema des § 275 Abs. 2 HGB wurde entsprechend den Vorschriften der FormblattVO Wohnungsunternehmen ergänzt, um den Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Unternehmens als Wohnungsunternehmen Rechnung zu tragen.

Die Mieterlöse werden in Höhe der Sollmieten und vermindert um Erlösschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. In den ausgewiesenen Umsatzerlösen

aus Hausbewirtschaftung sind ebenfalls die Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen des Abrechnungsjahres 2008 enthalten.

Erläuterungen zur Bilanz

A. Anlagevermögen

(I) Sachanlagevermögen

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens ist in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

(II) Finanzanlagen

Die Finanzanlagen betreffen wie im Vorjahr die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.025.000,00 (Vorjahr: EUR 2.025.000,00).

Die Gesellschaft war im Geschäftsjahr an folgenden drei Gesellschaften beteiligt und hielt jeweils 100 % der Kapitalanteile:

Gesellschaft	Sitz	Eigenkapital zum 31.12.2009	Jahresergebnis 2009
1. FranconInWest GmbH	Düsseldorf	940.352 EUR	20.432 EUR
2. FranconInWest GmbH	Düsseldorf	1.019.597 EUR	25.212 EUR
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	965 EUR	25.593 EUR

Die Entwicklung des Finanzanlagevermögens ist in dem als Anlage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel dargestellt.

B. Umlaufvermögen

(I) Vorräte

Die Vorräte in Höhe von EUR 2.428.681,51 (Vorjahr: EUR 2.061.847,67) betreffen unter dem Bilanzposten „Unfertige Leistungen“ in der Berichtsperiode abgegrenzte, noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten.

(II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen beinhalten verzinsliche Darlehen gegen die Franconofurt AG und die Francono Residence GmbH, sowie Forderungen aus dem Leistungsverkehr zwischen den beteiligten Gesellschaften.

Die gewährten Darlehen wurden mit einem Zinssatz zwischen 2,84 % und 2,9 % verzinst und sind durch Verpfändung von Aktiendepots besichert, die Rückführung der ausstehenden Darlehen ist vertraglich zum 04.03.2010 vereinbart.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten anrechenbare Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag für die Erhebungszeiträume 2007 bis 2009.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

(III) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Unter Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten werden mit EUR 3.408.191,35 (Vorjahr: EUR 12.440.859,82) Bankguthaben ausgewiesen. Die Bankguthaben enthalten vereinnahmte Mietkautionen und vereinnahmte Zinsen in Höhe von EUR 598.545,86 (Vorjahr: EUR 424.700,31), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Korrespondierend hierzu sind Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen erfasst. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden.

C. Eigenkapital

(I) Gezeichnetes Kapital

Die Gesellschaft hatte zum 31.12.2009 ein Grundkapital von EUR 23.000.000,00 (Vorjahr: EUR 33.000.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 23.000.000 (Vorjahr: 33.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.2009 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 10.000.000,00 auf EUR 23.000.000,00 herabgesetzt. Hierzu hatte die Gesellschaft mit Beschluss des Vorstands vom 02.07.2009 am 06.07.2009 ein öffentliches Angebot zum Kauf von 10.000.000 Stückaktien der Gesellschaft unter Federführung der Abwicklungsbank biw Bank für Investments und Wertpapiere AG, Willich, im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Angebotsphase lief vom 07.07.2009 bis zum 21.07.2009. Am 23.07.2009 wurde der Kauf von 10.000.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) bekannt gegeben und die Satzungsänderung über ein neues Grundkapital von EUR 23.000.000,00 am 31.08.2009 ins Handelsregister eingetragen. Es entstand weder ein Gewinn noch ein Verlust aus der Kapitalherabsetzung.

Die Franconofurt AG hält zum 31.12.2009 21.213.638 beziehungsweise 92,2 % (Vorjahr: 30.079.880 – 91,2 %) der Anteile an der FranconoWest AG. Weitere 1.116.000 Aktien werden von der Christian und Nadja Wolf GmbH gehalten.

Zum Bilanzstichtag werden 670.362 beziehungsweise 2,9 % (Vorjahr: 2.920.120 beziehungsweise 2,3 %) der Aktien im Streubesitz gehalten.

(II) Kapitalrücklage

Die Erlöse aus der Emission neuer Aktien in 2007 wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, in Höhe von EUR 2.400.000,00 (Vorjahr: EUR 2.400.000,00) in die Kapitalrücklage eingestellt.

(III) Bilanzverlust

In der Berichtsperiode erhöhte sich der Bilanzverlust um den Jahresfehlbetrag der Berichtsperiode in Höhe von EUR 1.564.816,29 auf EUR 4.273.894,65. Der Bilanzverlust zum 31.12.2008 von EUR 2.709.078,36 ergibt sich aus den Jahresfehlbeträgen der Vorjahre.

(IV) Beschlüsse der Hauptversammlung betreffend das Gezeichnete Kapital

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2007, eingetragen im Handelsregister am 20.07.2007, ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13.06.2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 15.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen (Genehmigtes Kapital). Den Aktionären ist ein Bezugsrecht einzuräumen, soweit das Bezugsrecht nicht aus den nachfolgenden Gründen ausgeschlossen wird. Die Aktien können dabei auch von einem Kreditinstitut oder einem Konsortium von Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären der Gesellschaft zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Der Vorstand ist 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 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 Zeit-

punkt 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, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital festzulegen.

Die Gesellschaft besitzt zurzeit kein bedingtes Kapital.

In der am 20.05.2009 stattgefundenen Hauptversammlung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschlussfassung über die Kapitalherabsetzung durch Einziehung von Aktien und die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien nach § 237 Abs. 1 S. 1 2. Alt., § 237 Abs. 2 und § 71 Abs. 1 Nr. 6 AktG

1. Das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 33.000.000,00 wird um bis zu EUR 10.000.000,00 auf bis zu EUR 23.000.000,00 herabgesetzt. Die Herabsetzung erfolgt nach den Vorschriften über die ordentliche Kapitalherabsetzung (§ 237 Abs. 2, §§ 222 ff. AktG) zum Zwecke der Rückzahlung eines Teils des Grundkapitals durch Einziehung von bis zu 10.000.000 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 nach deren Erwerb durch die Gesellschaft. Der Beschluss wird nur durchgeführt, wenn die Gesellschaft bis zum 31.12.2009 Aktien im rechnerischen Nennwert von mindestens EUR 6.000.000 erworben hat.
2. Der Vorstand wird ermächtigt, in der Zeit bis zum 31.12.2009 Stückaktien der Gesellschaft bis zu einem rechnerischen Nennwert von EUR 10.000.000,00 zum Zweck der Einziehung nach Maßgabe des Kapitalherabsetzungsbeschlusses zu lit. a) durch Kauf zu erwerben. Der Ankaufskurs darf EUR 1,00 pro Aktie nicht übersteigen.

Ermächtigung des Aufsichtsrates zur Anpassung der Satzung

Der Aufsichtsrat wird zur Änderung der Fassung von § 4 der Satzung (Höhe und Einteilung des Grundkapitals) entsprechend dem Umfang der Durchführung der Kapitalherabsetzung ermächtigt.

Beschlussfassung über die erneute Ermächtigung der Gesellschaft zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG und zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts

1. Erwerbsermächtigung

Die Gesellschaft wird bis zum 19. November 2010 dazu ermächtigt, eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben um:

1. Aktien der Gesellschaft im Rahmen des Zusammenschlusses mit Unternehmen oder im Rahmen des Erwerbes von Unternehmen, Beteiligungen an Unternehmen oder Unternehmensteilen zu verwenden oder
2. Aktien der Gesellschaft an Mitarbeiter der Gesellschaft oder ihrer Konzerngesellschaften zum Erwerb anzubieten oder zu übertragen oder
3. sie zu einem Preis zu veräußern, der den Börsenpreis der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet, oder
4. sie einzuziehen.

Dabei gilt, dass auf die durch diese Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder noch besitzt, oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10,0 % des jeweiligen Grundkapitals der Gesellschaft entfallen dürfen. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden.

Die Erwerbsermächtigung kann ganz oder in Teilen, einmal oder mehrmals für einen oder mehrere Zwecke ausgeübt werden. Der Erwerb kann auch durch von der Gesellschaft im Sinne von § 17 AktG abhängige Konzernunternehmen oder durch Dritte für Rechnung der Gesellschaft oder für Rechnung von nach § 17 AktG abhängigen Konzernunternehmen der Gesellschaft durchgeführt werden.

2. Arten des Erwerbs

Der Erwerb erfolgt unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) nach Wahl des Vorstands über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots bzw. mittels einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebots.

- a) Erfolgt der Erwerb der Aktien direkt über die Börse, darf der von der Gesellschaft bezahlte Gegenwert je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den am Handelstag durch die Eröffnungsauction ermittelten Börsenkurs der Aktie im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen Nachfolgesystem um nicht mehr als 10 % über- oder unterschreiten.
- b) Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot bzw. eine öffentliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots, dürfen der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse oder in einem an die Stelle des XETRA-Systems getretenen Nachfolgesystem während der letzten drei Börsenhandelstage vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots um nicht mehr als 10,0 % über- oder unterschreiten. Ergeben sich nach der Veröffentlichung eines öffentlichen Kaufangebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots erhebliche Abweichungen des maßgeblichen Kurses, kann das Angebot angepasst werden. In diesem Fall darf der angepasste Kaufpreis oder die angepasste Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktien der Gesellschaft im

XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) während der letzten drei Börsenhandelstage vor der öffentlichen Ankündigung einer etwaigen Anpassung um nicht mehr als 10,0 % über- oder unterschreiten. Das Kaufangebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe eines Angebots kann weitere Bedingungen vorsehen. Sofern das Kaufangebot überzeichnet ist bzw. falls bei einer Aufforderung zur Abgabe eines Angebots von mehreren gleichwertigen Angeboten nicht sämtliche angenommen werden, muss die Annahme nach Quoten erfolgen. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück angedienter bzw. angebotener Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden.

3. Verwendung der erworbenen Aktien

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Aktien der Gesellschaft, die aufgrund der vorstehenden Ermächtigungen erworben werden, zu allen gesetzlich zulässigen Zwecken zu verwenden, insbesondere zu folgenden Zwecken:

- (1) Sie können unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (§ 53a AktG) wieder über die Börse oder über ein öffentliches Angebot an alle Aktionäre verkauft werden.
- (2) Sie können mit Zustimmung des Aufsichtsrats eingezogen werden, ohne dass die Einziehung oder ihre Durchführung eines weiteren Hauptversammlungsbeschlusses bedarf. Sie können auch im vereinfachten Verfahren ohne Kapitalherabsetzung durch Anpassung des anteiligen rechnerischen Betrages der übrigen Stückaktien am Grundkapital der Gesellschaft eingezogen werden. Die Einziehung kann auf einen Teil der erworbenen Aktien beschränkt werden. Von der Ermächtigung zur Einziehung kann mehrfach Gebrauch gemacht werden.

- (3) Die Aktien können gegen Sachleistung veräußert werden, insbesondere können sie Dritten im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen oder beim Erwerb von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich der Erhöhung bestehenden Anteilsbesitzes, angeboten oder gewährt werden. Gegebenenfalls kommt auch eine Einbringung der Beteiligung in verbundene Unternehmen der Gesellschaft in Betracht.
- (4) Sie können Personen, die in einem Arbeitsverhältnis zu der Gesellschaft oder der mit der Gesellschaft im Sinne der §§ 15 ff. AktG verbundenen Unternehmen stehen oder standen, zum Erwerb angeboten oder mit einer Sperrfrist von nicht weniger als einem Jahr zugesagt bzw. übertragen werden.
- (5) Der Vorstand wird ermächtigt, eine Veräußerung der aufgrund der vorstehenden Ermächtigung erworbenen Aktien in anderer Weise als über die Börse oder durch Angebot an alle Aktionäre vorzunehmen. Hierbei dürfen jedoch die erworbenen Aktien gegen Barzahlung nur zu einem Preis veräußert werden, der den Eröffnungskurs von Aktien der Gesellschaft im XETRA-Handel der Frankfurter Wertpapierbörse (oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht wesentlich unterschreitet. Der zusammengekommene, auf die Anzahl der unter dieser Ermächtigung veräußerten Aktien entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals zusammen mit dem anteiligen Betrag des Grundkapitals von neuen Aktien, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung aufgrund von etwaigen Kapitalerhöhungen unter Ausschluss des Bezugsrechts nach § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden, darf insgesamt 10,0 % des Grundkapitals der Gesellschaft nicht überschreiten, und zwar weder im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung.

4. Bezugsrechtsausschluss

Das Bezugsrecht der Aktionäre ist ausgeschlossen, soweit die Aktien der Gesellschaft gemäß den vorstehenden Ermächtigungen nach Ziffer 3. (3) bis (5) verwendet werden. Darüber hinaus kann der Vorstand im Fall der Veräußerung von Aktien der Gesellschaft im Rah-

men eines Verkaufsangebots nach Ziffer 3. (1) an die Aktionäre der Gesellschaft das Bezugsrecht mit Zustimmung des Aufsichtsrats für Spitzenbeträge ausschließen.

5. Sonstiges

Von den vorstehenden Ermächtigungen in Ziffer 3 kann einmal oder mehrmals, einzeln oder gemeinsam, ganz oder bezogen auf Teilvolumina der erworbenen Aktien Gebrauch gemacht werden.

D. Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 868.390,49 (Vorjahr: EUR 703.195,31) betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von EUR 707.585,29 (Vorjahr: EUR 489.781,31) für Zinssicherungsgeschäfte in Form von Swap-Verträgen, die zum Bilanzstichtag negative Marktwerte aufweisen sowie Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 36.000,00 (Vorjahr: EUR 40.000,00) und Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von EUR 120.610,00 (Vorjahr: EUR 170.570,00).

E. Verbindlichkeiten

Der Verbindlichkeitspiegel der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

in TEUR				
	Buchwert	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahre	Restlaufzeit mehr als fünf Jahre
Zum 31.12.2009				
1.) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.583	12.338	2.540	40.705
2.) Erhaltene Anzahlungen	1.798	1.798	0	0
3.) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	121	121	0	0
4.) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5	5	0	0
5.) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	599	599	0	0
6.) Sonstige Verbindlichkeiten	7	7	0	0
Summe	58.113	14.868	2.540	40.705

(1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 55.583.121,86 (Vorjahr: EUR 52.945.779,29) betreffen langfristige, variabel verzinsliche Darlehen, die zur Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden.

Von den Darlehen waren zum Bilanzstichtag EUR 55.583.121,86 (Vorjahr: EUR 52.945.779,29) durch Grundpfandrechte besichert.

Darüber hinaus sind als sonstige Sicherheiten auch teilweise Ansprüche aus Miet- und Mietpachterträgen, aus zukünftigen Kaufverträgen für Grundstücke, Ansprüche aus Versicherungsverträgen, Ansprüche aus Verträgen über die Verwaltung von Immobilien, Kontoguthaben sowie aus Zinssicherungsgeschäften verpfändet. Für die meisten Darlehen ist zudem auf Teilportfolioebene die Einhaltung von Kennzahlen (z.B. Kapitaldienstfähigkeit) vereinbart.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben in Höhe von EUR 12.338.848,00 (Vorjahr: EUR 777.000,00) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr und in Höhe von EUR 40.704.551,00 (Vorjahr: EUR 49.061.000,00) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

Für Teilportfolien in Höhe von EUR 11.685.000,00 (Vorjahr: EUR 11.685.000,00) erfolgt die Prolongation gemäß Zusatzvereinbarung in langfristige Darlehen nach dem Bilanzstichtag. Hierüber werden derzeit Verhandlungen geführt.

(2) Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von EUR 1.798.272,66 (Vorjahr EUR 1.622.639,01) beinhalten Vorauszahlungen der Mieter für die Mietnebenkosten und haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Korrespondierend hierzu sind unter dem Bilanzposten „Vorräte“ als unfertige Leistungen noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von EUR 2.428.681,51 (Vorjahr EUR 2.061.847,67) ausgewiesen.

(3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(4) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren wie im Vorjahr aus dem Leistungsverkehr zwischen den Gesellschaften und haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(5) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kauttionen

Die Verbindlichkeiten aus überlassenen Kauttionen betreffen die Sicherheitsleistungen von Mietern im Rahmen der abgeschlossenen Mietverträge und haben mit EUR 598.545,86 (Vorjahr: EUR 424.700,31) eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

(6) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen abzuführende Umsatzsteuer und Lohn- und Kirchensteuer.

Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(1) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt. In den ausgewiesenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von EUR 7.498.409,58 (Vorjahr: EUR 6.420.269,08) sind ebenfalls Erlöse aus Nebenkostenabrechnungen in Höhe von EUR 1.884.356,73 (Vorjahr: EUR 839.664,86) enthalten, die für die jeweiligen Abrechnungsperioden bis zum 31.12.2008 durchzuführen waren.

(2) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen

Der gemäß FormblattVO für Wohnungsunternehmen auszuweisende Posten „Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen“ beinhaltet abgegrenzte und noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten.

(3) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 140.929,56 (Vorjahr: EUR 80.190,68) betreffen Erträge aus dem Leistungsverkehr (Konzernverrechnung) zwischen den Gesellschaften im Franconofurt-Konzernverbund sowie periodenfremde Erträge aus aufgelösten Rückstellungen (EUR 50.000,00).

(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betreffen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Immobilienbestand. Soweit solche Aufwendungen an den Mieter weiterbelastbar sind, werden sie über die Erhöhung des Bestands als unfertige Leistungen aktiviert.

(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen unter anderem Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von EUR 368.313,73 (Vorjahr: EUR 339.949,35), Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand in Höhe von EUR 218.874,49 (Vorjahr: EUR 332.815,29), Drohverlustrückstellungen für den ineffektiven Anteil der Zinssicherungsgeschäfte mit negativen Marktwerten in Höhe von EUR 217.803,98 (Vorjahr: EUR 280.366,96), Mietkosten für selbst genutzte Büroräume in Höhe von EUR 187.898,98 (Vorjahr: EUR 192.289,90), Gutachterkosten in Höhe EUR 23.539,08 (Vorjahr: EUR 164.937,16), SAP-Aufwendungen in Höhe von EUR 92.749,07 (Vorjahr: EUR 125.639,65), Grundschuldbestellungskosten in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 102.247,59) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs und Kosten der Bewirtschaftung der im Anlagevermögen gehaltenen Immobilienbestände.

(6) Zinsergebnis

Die Gesellschaft hat Zinsen in Höhe von EUR 264.158,69 (Vorjahr: EUR 35.364,37) für Darlehensausleihungen an verbundene Unternehmen erhalten.

SONSTIGE ANGABEN

I. Angaben gemäß § 285 Nr. 19 HGB n. F. (Derivative Finanzinstrumente)

Die FranconoWest AG ist durch die hohe Fremdfinanzierung einem Zinsänderungsrisiko in der Eurozone ausgesetzt. Um die Auswirkungen von Zinsschwankungen, die im Wesentlichen auf die Aufnahme von langfristigen Darlehen mit variabler Verzinsung zurückzuführen sind, auf das Zinsergebnis zu minimieren, strebt der Konzern eine Zinssicherung von mindestens 80 % der Konzernnettoverschuldung an. Die FranconoWest AG managt das Zinsänderungsrisiko durch den Abschluss von Zinsderivaten (Zinsswaps). Zum 31.12.2009 war ein Nominalvolumen von EUR 43,5 Mio. (Vorjahr: zum 31.12.2008: EUR 43,5 Mio.) der Nettofinanzverbindlichkeiten mittels 17 Zinsswaps gegen Zinsänderungen gesichert. Die Laufzeit variiert von einem Vertragsende zum 30.12.2013 und längstens bis zum 31.12.2018. Dies entspricht einer durchschnittlichen Laufzeit von 6 Jahren. Die Gesellschaft erhält den 3-Monats-EURIBOR und zahlt einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,87 % zuzüglich einer vereinbarten Bankenmarge von 95 Basispunkten. Zum Bilanzstichtag weisen die Zinsswaps negative Marktwerte in Höhe von insgesamt EUR 4.267.637,57 (Vorjahr: EUR 3.565.466,74) aus. Für die abgeschlossenen Zinsswaps wird die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung prospektiv mit der Critical Terms Match Method überprüft. Für Risiken aus dem ineffektiven Anteil der Zinssicherungsgeschäfte nach der Critical Terms Match Methode wird im Jahresabschluss durch die Bildung einer Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von EUR 707.585,29 (Vorjahr: EUR 489.781,31) Rechnung getragen.

II. Mitarbeiter

Die Gesellschaft hatte zum 31.12.2009 neben dem Vorstand (Vorjahr: zwei Vorstände), vertreten durch Herrn Guido Dollhausen, sechs festangestellte Angestellte (Vorjahr: vier).

Mit Wirkung zum 30.04.2009 ist Frau Christiane Möller als Vorstand der FranconoWest AG ausgeschieden. Mit Handelsregistereintragung vom 16.06.2009 wurde Herrn Claudius Oleszak, Recklinghausen, Einzelprokura mit Ermächtigung zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken erteilt.

III. Vorstand und Aufsichtsrat

Die Vorstände erhalten neben einem fixen Gehalt in Abhängigkeit vom Unternehmensergebnis nach HGB variable Gehaltsbestandteile von 5 % des Jahresüberschusses. Der Vorstand ist gewinnberechtigt seit dem Jahr 2007. Die Gesamtvergütung der Vorstände stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	2009		2008	
	fix	variabel	fix	variabel
Christiane Möller	238,0	0,0	150,8	0,0
Guido Dollhausen	144,0	0,0	152,4	0,0
Vorstandsbezüge	382,0	0,0	303,2	0,0

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. Mit Wirkung zum 30.04.2009 hat Frau Möller ihr Amt als Vorstand niedergelegt.

Der Anstellungsvertrag von Herrn Guido Dollhausen mit der FranconoWest AG ist befristet für die Dauer der Bestellung abgeschlossen worden und sieht jährlich fixe Bezüge von TEUR 144 vor. Der Vertrag beinhaltet keine besondere Vergütung für die Beendigung des Dienstvertrages. Es besteht kein weiterer Dienstleistungsvertrag zwischen dem Vorstand und der Gesellschaft, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsieht.

Der Vorstand hält keine Aktien der Gesellschaft. Die Gesellschaft hat den Mitgliedern des Vorstands keine Pensionszusagen erteilt.

Die Gesellschaft hat dem Vorstandsmitglied weder Darlehen noch Bürgschaften gewährt oder Gewährleistungen für den Vorstand 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
Christian Wolf: (Stv. Vorsitzender)	Mitglied des Vorstands der Franconofurt AG, Frankfurt am Main
Kai-Michael Goerke:	Rechtsanwalt, Frankfurt am Main;

Der Aufsichtsrat hat in der Berichtsperiode Vergütungen in Höhe von EUR 37.990,83 (Vorjahr: EUR 75.437,50) erhalten.

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

Weitere Aufsichtsratsstätigkeiten des Vorstands und der Aufsichtsräte bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

Metehan Sen:	Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoAdvisory AG, Frankfurt am Main
Christian Wolf:	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoAdvisory AG, Frankfurt am Main

Der Vorstand der FranconoWest AG ist in keinem Kontrollgremium vertreten.

VI. Abschlussprüfer

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.2009 wurde als Abschlussprüfer die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, ("KPMG") gewählt.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar (ohne Auslagen und Umsatzsteuer) des Abschlussprüfers beträgt TEUR 57 und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

VII. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle und außerbilanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse und außerbilanzielle Verpflichtungen.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- Property Management Vertrag mit der Gebau Vermögen GmbH mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2010. Gesamtverpflichtung für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 401.
- Vertrag über Beratung, Führung der Buchhaltung und Abschlusserstellung mit Steuerberater Peter Dörfler mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2010. Gesamtverpflichtung für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 119.
- Dienstleistungsvertrag mit der C & C Gebäudemanagement GmbH über die Erbringung von Hausmeisterdienstleistungen mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2010. Gesamtverpflichtung für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von ca. TEUR 160.
- Finanzielle Verpflichtungen gegenüber der Muttergesellschaft gliedern sich wie folgt:

in TEUR	sonstige finanzielle Verpflichtungen	
	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre
Zum 31.12.2009		
Mietverpflichtungen	182	0
Lizenzgebühren SAP	79	239

VIII. Angaben gemäß § 285 Nr. 21 HGB n. F. (nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommene Geschäfte mit nahe stehenden Personen)

Es sind keine Geschäfte zwischen nahestehenden Personen und Gesellschaften mit der FranconoWest AG zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen.

IX. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle)

Die Franconofurt AG, 60313 Frankfurt am Main („oberste Konzernmutter“), hält zum Stichtag 31.12.2009 21.213.638,00 Aktien (dies entspricht 92,25 %). Herr Christian Wolf, hält über die Christian und Nadja Wolf GmbH, Frankfurt am Main, 4,85 % (das entspricht 1.116.000 Stimmrechten) der Anteile.

X. 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 >Investor Relations >Corporate Governance dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

XI. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21 ff. WpHG

Die Franconofurt AG hält zum 31.12.2009 21.213.638,00 92,24 % (Vorjahr: 30.079.880 – 91,15%) 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 4,85 % (das entspricht 1.116.000 Stimmrechten) beträgt.

XII. Mutterunternehmen

Die FranconoWest AG wird in den Konzernabschluss (größter Kreis) der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, die zugleich oberste Konzerngesellschaft ist (oberster Konzernkreis), einbezogen. Der Konzernabschluss der Franconofurt AG wird im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemacht.

XIII. Unterschrift des Vorstands

Düsseldorf, den 18.03.2010

Guido Dollhausen

historische Anschaffungskosten					
		Vortrag		Stand	
		01.01.2009	Zugänge	Abgänge	31.12.2009
		EUR	EUR	EUR	EUR
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.289.353,93	186.638,91	0,00	71.475.992,84	
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.853,35	0,00	0,00	114.853,35	
3. Geleistete Anzahlungen	209.054,46	0,00	209.054,46	0,00	
<i>Summe Sachanlagen</i>	71.613.261,74	186.638,91	209.054,46	71.590.846,19	
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.025.000,00	0,00	0,00	2.025.000,00	
Anlagevermögen	73.638.261,74	186.638,91	209.054,46	73.615.846,19	

Abschreibungen			Buchwert	
Vortrag	Abschreibungen	Stand		
01.01.2009	des Geschäftsjahres	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2008
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1.401.246,74	1.147.410,81	2.548.657,55	68.927.335,29	69.888.107,19
32.721,75	17.285,62	50.007,37	64.845,98	82.131,60
0,00	0,00	0,00	0,00	209.054,46
1.433.968,49	1.164.696,43	2.598.664,92	68.992.181,27	70.179.293,25
0,00	0,00	0,00	2.025.000,00	2.025.000,00
1.433.968,49	1.164.696,43	2.598.664,92	71.017.181,27	72.204.293,25

FranconoWest AG
Kaistraße 20
40221 Düsseldorf (MedienHafen)

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

info@franconowest.de
www.franconowest.de

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 der FranconoWest AG, Düsseldorf

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Die globale Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise stellte Deutschland und die Welt auch im vergangenen Jahr vor weitere große Herausforderungen. Erstmals seit Ende des Zweiten Weltkrieges ging die weltwirtschaftliche Produktion im Jahr 2009 zurück. Deutschland wurde aufgrund seiner starken internationalen Verflechtungen von der Krise besonders hart getroffen. Aufgrund der kräftigen Einbrüche vor allem bei den Ausfuhren ging das reale Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr mit ca. fünf Prozent so stark zurück wie nie zuvor seit Bestehen der Bundesrepublik.

Die Wirtschaftsleistung wurde in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2009 von 40,2 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das waren 37.000 Personen oder 0,1 % weniger als noch in 2008. Mit diesem Wert wurde trotz Wirtschaftskrise der im Jahr 2008 erreichte höchste Beschäftigungsstand seit der deutschen Wiedervereinigung nahezu gehalten, obgleich die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden in fast allen Wirtschaftsbereichen zurückging. Gesamtwirtschaftlich sank das Arbeitsvolumen um 2,9 %. Die Arbeitsproduktivität sank ebenfalls um 2,2 % und verzeichnete hiermit den stärksten Einbruch in der Nachkriegszeit.

Die Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts wurde im Jahr 2009 primär durch den starken Rückgang der exportabhängigen Wirtschaftsbereiche getroffen. Insbesondere brach die reale Bruttowertschöpfung im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) mit -16,9 % ein. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Einbruch der Auslandsnachfrage mit -14,7 % (Exporte real) maßgeblich, so dass insbesondere vom Außenhandel negative Effekte auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands ausgingen. Die wenigen positiven Impulse kamen 2009 von der Konsumseite. Die privaten Konsumausgaben stiegen im Jahr 2009 preisbereinigt um 0,4 %, die staatlichen sogar um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr.

Das Volkseinkommen ist im Jahr 2009 - erstmals seit der deutschen Wiedervereinigung - auf rund 1.811 Mrd. Euro (-4,0 %) gesunken. Bei den verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte kam es dagegen noch zu einem geringen Anstieg von +0,4 %. Die Sparquote der privaten Haushalte blieb unverändert auf dem hohen Niveau des Vorjahres von 11,2 %.

Die Schuldensituation der öffentlichen Haushalte in Deutschland hat sich im vergangenen Jahr ebenfalls weiter verschärft. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes betrug das Staatsdefizit 79,3 Mrd. Euro. Das entspricht 3,3 % des Bruttoinlandsproduktes. Damit überschritt Deutschland erstmals seit 2005 wieder die im Euro-Raum zulässige Grenze von 3,0 %.

Quelle: destatis „Bruttoinlandsprodukt 2009, vorläufige Zahlen“
Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden

1.2 Immobilienmarkt Deutschland

Auch der deutsche Immobilienmarkt war im Jahr 2009 durch wechselnde Phasen des Optimismus und der Zurückhaltung geprägt.

Während das Geschäft mit Paketverkäufen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt im Zuge der Finanzkrise im Jahr 2009 nahezu zum Erliegen kam, hat sich der Handel mit Wohnungsportfolien, die hohen Qualitätsansprüchen gerecht werden, spürbar belebt. Stabile Mieteinnahmen und Werthaltigkeit machen Wohnimmobilien gerade in Rezessionsphasen wieder attraktiv.

Der Immobilienberater Savills zählte im Jahr 2009 in Deutschland 107 Portfoliotransaktionen mit insgesamt rund 56.000 Wohneinheiten. Das geschätzte Transaktionsvolumen fiel mit 3,2 Mrd. Euro zwar nur halb so hoch aus wie im vorangegangenen Jahr 2008, jedoch ist hierbei zu berücksichtigen, dass der Verkauf der LEG-Wohnungen in Nordrhein-Westfalen an Whitehall/Goldman Sachs mit einem Volumen von 3,4 Mrd. Euro die Statistik nach oben zog. Unter Vernachlässigung dieser Transaktion war der Markt im Jahr 2009, sowohl im Hinblick auf die Anzahl der Transaktionen als auch mit Blick auf die gehandelten Einheiten, deutlich aktiver als 2008.

Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf das gesteigerte Interesse von privaten und institutionellen Investoren an Wohnbeständen, weil sie in Zeiten inflationärer Ängste stabile Mieteinnahmen bei geringen Wertschwankungen der Objekte versprechen. Zudem schlägt die restriktivere Kreditvergabe der Banken in der Finanzierung bei Wohnimmobilien nicht so stark durch wie bei Gewerbeimmobilien. Wohnungsportfolio-Transaktionen werden bankenseitig leichter finanziert, weil der gesicherte, kleinteiligere Mittelzufluss für berechenbare Stabilität steht.

Auf der Verkäuferseite fanden sich neben Wohnungsunternehmen, die ihre Portfolios umschichteten, auch erste Unternehmen, die z.B. aufgrund der derzeitigen Finanzmarktsituation Probleme bei der Prolongation ihrer Finanzierungen bekamen.

Mit Blick auf den deutschen Wohnungsmarkt ist festzustellen, dass die Entwicklung der Angebotsseite primär durch die geringe Zahl an neu errichteten und auf den Markt kommenden Wohnungen geprägt ist. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden 2008 in Deutschland nur knapp 174.600 Wohnungen genehmigt. Dies sind rund 4,2 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Rückblickend wurden im vergangenen Jahr lediglich 148.300 Genehmigungen im Wohnungsneubau erteilt.¹⁾

Gemäß den Prognosen des Pestel-Instituts beläuft sich aber der jährliche Bedarf bis 2025 auf bis zu 425.000 neue Wohnungen. Der Grund hierfür liegt in der demografischen Entwicklung, wobei vor allem der Bevölkerungsrückgang, die Singularisierung und die hiermit einhergehend wachsende Zahl der Privathaushalte sowie der Trend der Landflucht einbezogen wurden. Von der geringen Neubautätigkeit ist vor allem der Geschosswohnungsbau betroffen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sank die Zahl der pro Jahr erteilten Genehmigungen zum Bau von neuen Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen in den vergangenen zehn Jahren um mehr als die Hälfte; die Zahl der Fertigstellungen ging um 17.990, d. h. um 72,95 % zurück.

Diese Entwicklung wird sich vermutlich auch nicht in den nächsten Jahren ändern: Bis 2011 wird das jährliche Fertigstellungsvolumen in Deutschland voraussichtlich auf 2,1 Wohnungen pro 1.000 Einwohner sinken. Damit läge die Zahl der neu errichteten Wohngebäude weiterhin unter dem Bedarf der Bevölkerung.

1) *Quelle:* BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Festzustellen ist, dass die Wohnungsnachfrage trotz Bevölkerungsrückgang regional ansteigt, was sich hauptsächlich durch die zunehmende Singularisierung begründet. Die Zahl der Familienhaushalte geht hingegen um 1,8 Mio. zurück. Daraus ist zu folgern, dass künftig mehr altersgerechte und kleinere Wohnungen vor allem in Städten gefragter sein werden, als Wohnraum für Familien. Des Weiteren wird durch die Binnenmigration insbesondere in den wachstumsstarken Regionen – vor allem in und um die Großstädte – die Zahl der Haushalte zunehmen. Ein weiterer Aspekt ist die zunehmende Einkommensspreizung der Haushalte, welche zum einen die Nachfrage nach preisgünstigen städtischen Wohnungen und zum anderen die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Wohnungen, vorwiegend als Eigentumsobjekte, erhöhen wird.²⁾

Gemäß dieser Perspektive ist eine weiterhin stabile Nachfrage nach Mietwohnraum zu erwarten. Das Risiko einer negativen Wertentwicklung im Segment „Wohnimmobilien“ wird trotz der Finanzkrise als gering eingeschätzt, da die deutschen Wohnimmobilien den europäischen Trend nicht mitvollzogen haben und seitens privater und institutioneller Investoren nach wie vor als wirksamer Inflationsschutz eingeschätzt werden.

Für die FranconoWest AG bedeutet dies, dass trotz der Verwerfungen durch die Finanzkrise keine bestandsgefährdenden Auswirkungen festgestellt werden können.

1.3 Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Mit 18 Mio. Einwohnern ist Nordrhein-Westfalen (NRW) das bevölkerungsreichste Bundesland Deutschlands und profitiert von der zentralen Lage in Europa, der guten Infrastruktur und der hohen fachlichen Qualifikation der Bevölkerung. Die Wirtschaft in NRW hat in den vergangenen dreißig Jahren einen stetigen Strukturwandel vollzogen und ist vom ehemaligen Zentrum der Schwerindustrie zu einem Standort mit einem Mix aus Industrie und Dienstleistungen gewachsen. Die Landeshauptstadt ist Düsseldorf, die größte Stadt des Bundeslandes ist Köln. NRW grenzt im Norden an Niedersachsen, im Osten an Hessen und im Süden an Rheinland-Pfalz sowie im Westen an die Länder Belgien und Niederlande. NRW unterteilt sich in die drei Landesteile: Nordrhein (das nördliche Rheinland), Westfalen und den später hinzugekommenen Landesteil Lippe (seit 1947). Das Land NRW ist in 396 Städte und Gemeinden gegliedert. Davon sind 23 kreisfreie Städte und 373 kreisangehörige Städte und Gemeinden. Infrastrukturell ist NRW sehr gut an die angrenzenden Bundesländer und unmittelbaren Nachbarstaaten angebunden. Durch das sehr weite Autobahnnetz ist eine gute Erreichbarkeit zu allen großen Städten in Deutschland gesichert. Im Bundesland NRW leben 17.933.086 Menschen (Stand: 31.12.2008). Gemäß einer Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wird für NRW eine leicht abnehmende Entwicklung prognostiziert (-1,4 %).

Mit Blick auf den regionalen Immobilienmarkt in NRW ist festzustellen, dass sich die Wirtschaftskrise in 2009 nicht auf die Immobiliennachfrage der privaten Käufer ausgewirkt hat. Die günstigen Zinsen und die Renaissance der Immobilie als konservative und sichere Anlageform haben in den vergangenen sechs Monaten sogar in vielen Städten NRWs zu einer größeren Nachfrage geführt. Da in den letzten beiden Jahren insbesondere in den Ballungsgebieten die Wohnungskaltmieten stiegen, entscheiden sich zudem mehr Verbraucher für Wohneigentum.

2) Quelle: Focus/Reuters

Die Preise für Eigentumswohnungen gaben in den zurückliegenden zwölf Monaten insbesondere in einfach ausgestatteten Häusern in schlechten Lagen nach. Die Preise für Wohnungen im Neubau-Erstbezug hingegen blieben überwiegend stabil und sind in Düsseldorf am höchsten.

Die Preise für freistehende Eigenheime in NRW blieben ebenfalls überwiegend konstant. Lediglich bei sehr gut ausgestatteten Häusern in ländlichen Regionen gaben sie teilweise nach. Der Grund: in diesem Bereich ging die Nachfrage zurück, weil es die Menschen eher in die Städte zieht.

Der für die FranconoWest AG wichtige Mietwohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen hat sich im vergangenen Jahr als überaus robust erwiesen. Die Angebotsmieten in NRW sind auf einem vergleichsweise hohen Niveau und die Preisentwicklung ist derzeit von leicht sinkenden Angebotsmieten geprägt (Q4.2008 - Q4.2009). Aktuell liegt der durchschnittlich aufgerufene Mietpreis in NRW bei 5,96 €/m². In den letzten Jahren (Q4.2005 - Q4.2009) war der Wohnungsmarkt dabei nur kleinen Veränderungen mit geringen Mietpreisänderungen (5,95 - 6,20 €/m²) ausgesetzt. Die höchste Angebotsmiete von 6,20 €/m² wurde im Q3.2007 aufgerufen. Der Tiefpunkt innerhalb des Betrachtungszeitraums wurde mit 5,95 €/m² im Q4.2008 erreicht.³⁾

Die höchsten Wohnungskaltmieten (Erstbezug) sind in den Großstädten NRWs zu verzeichnen, die mehr als 300.000 Einwohner zählen. In der Landeshauptstadt Düsseldorf sind die Mieten im Erstbezug mit 13,00 Euro am höchsten, gefolgt von Köln (10,50 Euro), Bonn, Ratingen und Mönchengladbach mit jeweils 10,00 Euro.

Die FranconoWest AG findet nach wie vor in Nordrhein-Westfalen ein solides und konstantes Marktpotenzial für die Vermietung ihrer Immobilien. So war der Markt für Mietwohnungen auch in 2009 weiterhin von einer ungebrochenen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gekennzeichnet.

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 und ihres Mietpreisniveaus weniger volatil und gelten als vergleichsweise sichere Anlageklasse. Insoweit rechnet die Gesellschaft grundsätzlich mit einem gleichbleibenden Preisniveau auf dem Wohnimmobilien- und Mietwohnungsmarkt und sieht keine Veranlassung, die Bewertungsansätze zu ändern oder zum Bilanzstichtag eine Wertkorrektur vorzunehmen.

1.4 Unternehmensstrategie

Bislang lag der strategische Fokus der FranconoWest AG im Aufbau eines Immobilienportfolios durch den selektiven Erwerb von kleinteiligen Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen. Erworben wurden Mehrfamilienhäuser und kleinere Wohnanlagen, die sich durch gute, innerstädtische Lagen mit Wachstumspotenzial sowie langfristig positive Ertragsperspektiven auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt auszeichnen. Als börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft nimmt die FranconoWest AG eine Nischenposition beim kleinteiligen Ankauf von Wohnimmobilien (ab 0,4 Mio. Euro) und Zusammenstellung zu großvolumigen Portfolios ein. Da im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der weitere Zukauf von Immobilien zurückgestellt wurde, liegt nunmehr der Schwerpunkt der unternehmerischen Aktivitäten auf der Bestandsoptimierung. Durch ein aktives Asset-Management und gezielte Bestandentwicklungsmaßnahmen werden vorhandene Ertragspotenziale des Portfolios konsequent realisiert. Bei allen Aktivitäten steht die Generierung von attraktiven Renditen und stabilen Cash

3) *Quelle:* Preisspiegel NRW-Wohnimmobilienmarkt 2009, Immobilienverband IVD-West

Flows im Mittelpunkt der Unternehmenstätigkeit. Dies beinhaltet auch die Nutzung von Mietsteigerungspotenzialen im Bestand und bei Nachvermietungen sowie die Herbeiführung niedriger Leerstandsquoten und solider Mieterstrukturen.

Dank strenger Anlagekriterien an die Objektstandorte, die Qualität der Mieterstruktur, die Bauqualität und die wirtschaftlichen Kennziffern hat die FranconoWest AG eine solide Grundlage für nachhaltige Renditen geschaffen und gleichsam durch eine geographische Streuung des Immobilienbestandes auf 44 Standorte in NRW immobilienpezifische Risiken reduziert.

Die FranconoWest AG wird neben der Bestandsoptimierung künftig auch weiterhin Verkaufschancen nutzen und das Portfolio um strategisch weniger bedeutende Objekte bereinigen.

1.5 Unternehmenssteuerung

Zur Kontrolle und Steuerung ihrer Unternehmensziele setzt die FranconoWest AG ein effizientes Kennzahlensystem ein, durch das Änderungen von Wertzuwächsen und Renditen liquiditäts- und ergebnisbezogen ermittelt werden können. Regelmäßige Sitzungen mit Asset-, Property-, Vermietungs- und Forderungsmanagement sichern schnelle Entscheidungen und die kurzfristige Umsetzung von strategischen sowie operativen Maßnahmen.

1.6 Forschung und Entwicklung

Die FranconoWest AG betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit der FranconoWest AG nicht abhängig. Die FranconoWest AG betreibt aber eigene Beobachtungen und Analysen hinsichtlich des Immobilienmarktes in NRW.

1.7 Auslandsgeschäft

Die FranconoWest AG ist ausschließlich in Deutschland tätig. Es gibt weder Standorte im Ausland noch sind diese in Planung.

1.8 Organe, Mitarbeiter/innen, Personalentwicklung

Die FranconoWest AG verfügt zum Stichtag und im Berichtszeitraum außer dem Vorstand über 6 weitere festangestellte Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen.

1.9 Vergütungsbericht

Die Vorstandsvergütungen werden vom Aufsichtsrat festgelegt und schreiben dem Vorstand 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. Für den Fall der Beendigung der Tätigkeit sind keine zusätzlichen Leistungen zugesagt. Die konkrete, individualisierte Darstellung der Vorstandsvergütung kann dem Anhang des Konzern- bzw. des Jahresabschlusses entnommen werden.

Im Jahr 2009 hat sich vorstandsseitig folgende Änderung ergeben: Frau Christiane Möller hat im gegenseitigen Einvernehmen ihr Amt als Vorstandsmitglied der FranconoWest AG mit Wirkung zum 30.04.2009 niedergelegt. Seit Ausscheiden von Frau Möller obliegt Herrn Guido Dollhausen die Führung der Gesellschaft als Alleinvorstand.

1.10 Erklärung des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Wir erklären, dass die FranconoWest AG, Düsseldorf, für alle hier berichtspflichtigen Rechtsgeschäfte mit verbundenen Unternehmen nach den Umständen, die uns zum Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft angemessene Gegenleistungen erhalten hat. Es sind keine Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens oder eines mit ihm verbundenen Unternehmens unterlassen oder getroffen worden.

2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

2.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse der FranconoWest AG wurden im Wesentlichen im Kerngeschäftsbereich Vermietung erwirtschaftet und stiegen im Geschäftsjahr auf 7,5 Mio. Euro (Vorjahr: 6,4 Mio. Euro). Die Gesamtumsatzerlöse im Jahr 2009 betragen ebenfalls 7,5 Mio. Euro, weil im Vergleich zum Vorjahr (15,4 Mio. Euro) in dieser Position für die Berichtsperiode keine Verkäufe enthalten sind.

Die FranconoWest AG hat in 2009 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von -1,6 Mio. Euro (Vergleichsperiode 2008: -0,2 Mio. Euro) erzielt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das aktuelle Ergebnis nicht liquiditätswirksame Aufwendungen aus Drohverlustrückstellungen für Zinsswaps von -0,2 Mio. Euro (Vergleichsperiode 2008: 0,4 Mio. Euro) sowie Abschreibungen in Höhe von 1,2 Mio. Euro (Vergleichsperiode 2008: 1,1 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.

Das EBIT / Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern betrug für die Berichtsperiode vom 01.01. bis 31.12.2009 +1,1 Mio. Euro nach 1,9 Mio. Euro in 2008. Nach Bereinigung des Vorjahresergebnisses um das Ergebnis des Immobilienverkaufs von 1,4 Mio. Euro ergibt sich für die Vergleichsperiode 2008 ein Wert von +0,5 Mio. Euro. Im direkten Vergleich zum bereinigten EBIT des Vorjahres bedeutet diese Entwicklung eine Verdoppelung des Ergebnisses und verdeutlicht hiermit den weiterhin positiven Geschäftsverlauf der FranconoWest AG.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Jahr 2009 signifikant um 37 % im Vergleich zur Vorjahresperiode gesenkt worden. Stringente Kostensenkungsmaßnahmen führten zu einer Reduzierung dieser Kosten von 2,0 Mio. Euro (Vorjahr) auf 1,3 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Der Anstieg des Finanzergebnisses im Jahr 2008 von 2,2 Mio. Euro auf 2,7 Mio. Euro im Berichtszeitraum steht im Zusammenhang mit dem planmäßigen Anstieg der Fremdkapitalquote der FranconoWest AG.

2.2 Vermögenslage

Das Periodenergebnis der FranconoWest AG betrug im Geschäftsjahr -1,6 Mio. Euro. (Vergleichsperiode 2008: -0,2 Mio. Euro)

Insgesamt war das Jahr für die FranconoWest AG stark von der Bestandsoptimierung des Immobilien-Portfolios und weniger durch den Zukauf von Immobilien geprägt. Der in der Bilanz der FranconoWest AG im Berichtsjahr ausgewiesene Gesamtbestand an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (Bestandsimmobilien) reduzierte sich durch die planmäßig durchzuführende Abschreibung von 69,9 Mio. Euro (31.12.2008) auf 68,9 Mio. Euro.

Die Verminderung des Bestandes an liquiden Mitteln resultiert aus den im Geschäftsjahr an die Muttergesellschaft gewährten Darlehen, die zum Jahresende mit den Verbindlichkeiten aus der Rückzahlung des gezeichneten Kapitals verrechnet wurden.

Das Umlaufvermögen reduzierte sich von 16,5 Mio. Euro (31.12.2008) auf 9,1 Mio. Euro, auch in Folge des Rückkaufs von Aktien.

Das Eigenkapital der FranconoWest AG betrug zum Ende des Jahres 21,1 Mio. Euro (31.12.2008: 32,7 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 33,0 Mio. Euro auf 23,0 Mio. Euro. Entsprechend reduzierte sich die Eigenkapitalquote vom Jahresende 2008 mit 36,8 % auf einen immer noch soliden Wert von 26,4 %.

Die Quote für verzinsliches Fremdkapital erhöhte sich dagegen von 59,7 % auf 69,4 % zum 31.12.2009. Die langfristigen Vermögenswerte decken zu 124,0 % (Vorjahr: 132,5 %) das verzinsliche Fremdkapital ab.

2.3 Finanzlage

Aufgrund des Geschäftsmodells als Immobilienbestandshalter besitzt die FranconoWest AG einen hohen Finanzierungsbedarf, der durch die Aufnahme von Bankverbindlichkeiten gedeckt wurde.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr einen Cash Flow aus der operativen Geschäftstätigkeit von 1,5 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung des negativen Cash Flows aus der Investitionstätigkeit von - 12,7 Mio. Euro sowie dem positiven Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit von 2,2 Mio. Euro verringerte sich der Finanzmittelfonds auf 3,4 Mio. Euro. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine zahlungsunwirksame Verrechnung von Darlehensforderungen in Höhe von 9,9 Mio. Euro gegen die entsprechende Verbindlichkeit aus Kapitalherabsetzung mit der Franconofurt AG erfolgte.

Der FranconoWest AG standen am Ende des Geschäftsjahres 2009 kurzfristig verfügbare liquide Mittel in Höhe 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: 12,4 Mio. Euro) zur Verfügung. Die FranconoWest AG war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Am 31.12.2009 hatte die FranconoWest AG langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten in Höhe von 55,6 Mio. Euro (Vorjahr: 52,9 Mio. Euro) aufgenommen.

Für den überwiegenden Teil der Finanzierungen sind in den Kredit- bzw. Darlehensverträgen als Sicherungsmittel Vereinbarungen (Financial Covenants) dahingehend vereinbart 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 31.12.2009 nicht eingehalten werden. Der Vorstand der FranconoWest AG 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.

Die Mehrzahl der durch die Gesellschaft abgeschlossenen Kreditverträge enthalten sog. Change-of-Control-Klauseln. Hiernach ist z.B. bei einem Gesellschafterwechsel die Zustimmung der jeweiligen Bank einzuholen. Erfolgt dies nicht oder verweigert die Bank ihre Zustimmung, können die Kredite durch die Bank gekündigt werden.

Die Gesellschaft ist durch die Aufnahme von Bankverbindlichkeiten Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Um dieses Risiko auch langfristig zu minimieren, hat die Gesellschaft 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 variieren von einem Vertragsende zum 30.06.2012 bis längstens zum 30.12.2018. Dies entspricht einer durchschnittlichen Laufzeit von sechs Jahren. Die Gesellschaft erhält hieraus den 3-Monats EURIBOR und zahlt einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,87 % zusätzlich zu der vereinbarten Bankenmarge zwischen 95 und 150 Basispunkten.

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

Durch das gefallene Zinsniveau sind dagegen negative Marktwerte für die in der Vergangenheit auf höherem Zinsniveau abgeschlossenen Sicherungsinstrumente entstanden, die sich bei einer Realisierung negativ auf die Ertrags- und Liquiditätssituation auswirken würden, wenn das Zinsniveau nicht wieder auf die Marktpreise von 2007 bzw. 2008 ansteigen sollte.

Den Marktrisiken aus Zinssicherungsgeschäften, die zum Bilanzstichtag negative Marktwerte aufweisen und keine Bewertungseinheit mit dem zu Grunde liegenden Grundgeschäft bilden, wird im Jahresabschluss zum 31.12.2009 durch eine Drohverlustrückstellung in Höhe von 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 0,5 Mio. Euro) Rechnung getragen.

3. Aktienbestand und Satzung

Aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 20.05.2009 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, im Zuge eines öffentlichen Angebots bis zu 10.000.000 Stückaktien der Gesellschaft zu erwerben. Aktionären wurde hierdurch die Möglichkeit eingeräumt, ihre Aktien in der Zeit vom 07.07.2009 bis zum 21.07.2009 für 1,00 Euro je Aktie an die FranconoWest AG zu veräußern. Insgesamt wurden der Gesellschaft aktionärsseitig 10.062.743 eigene Aktien zum Verkauf angeboten. Hiervon wurden gemäß Beschluss der Hauptversammlung 10.000.000 Aktien von den 33.000.000 ausstehenden Aktien für einen Gesamtbetrag von 10,0 Mio. Euro erworben. Damit beträgt, nach Einzug der Aktien und der Eintragung der Kapitalherabsetzung im Handelsregister, das Grundkapital der Gesellschaft nun 23,0 Mio. Euro, welches in 23.000.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) eingeteilt ist.

Die FranconoWest AG 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 92,2 % der Anteile hält.

Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht, Arbeitnehmer oder Mitglieder des Vorstands halten keine Aktien.

Hinsichtlich der Bedingungen für die Bestellung/Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie Satzungsänderungen sieht die Satzung keine vom Aktiengesetz abweichenden Regelungen vor.

Die aktuelle Satzung der FranconoWest AG ist auf der Internetseite (www.franconowest.de) veröffentlicht.

Weiterhin erfolgt mit Wirkung vom 24.9.2009 der Wechsel von Prime- in den Entrystandard.

4. Chancen- und Risikobericht

Die FranconoWest AG ist als Immobiliengesellschaft unterschiedlichsten Chancen und Risiken ausgesetzt. Für die FranconoWest AG ergeben sich im derzeitigen Marktumfeld und aufgrund ihrer aktuellen Strategie verschiedene Chancen und Risiken, dazu gehören:

- Die FranconoWest AG ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt Nordrhein-Westfalen tätig, dadurch kann sie 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 die Gesellschaft auch von der Entwicklung der Rahmenbedingungen dieses speziellen Marktes sowie allgemein des deutschen Immobilien- und Kapitalmarktes abhängig.
- Die FranconoWest AG ist in einem Segment tätig (kleinteiliger Immobilieneinkauf), in dem aktuell die Hauptkonkurrenz private Investoren darstellen. Die Finanzkraft der FranconoWest AG im Vergleich zu Privatpersonen kann dazu führen, dass die FranconoWest AG 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 die FranconoWest AG den Portfolioaufbau nicht zeitnah abschließen oder die durch den Verkauf einzelner Liegenschaften oder Subportfolien entstehenden Lücken nicht schnell auffüllen kann. Damit ist die FranconoWest AG auch den Risiken der Verzögerung des Bestandsaufbaus sowie einer verminderten Einkaufsqualität ausgesetzt.
- Das Geschäftsmodell der FranconoWest AG 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 die FranconoWest AG aufgrund ihrer 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 einzudämmen.
- Es besteht das Risiko, dass die FranconoWest AG den Wert der zu erwerbenden Immobilien oder den Standort falsch einschätzt oder der Gesellschaft Bewertungsfehler unterlaufen. 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 der FranconoWest AG beeinflussen. Die FranconoWest AG 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 der FranconoWest AG.

- Die FranconoWest AG ist bei der Finanzierung und dem Verkauf ihrer Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Die FranconoWest AG 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 der FranconoWest AG haben. Diese Risiken werden durch langfristige Zinssicherungsinstrumente vermindert, die nicht an bestimmte Objekte oder Darlehensverträge gebunden sind. Dadurch kann die FranconoWest AG 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 Wohnungsleerständen, Mietreduzierungen 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 Eigenkapital 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 die FranconoWest AG eventuell den Effekt der Losgrößentransformation als Vorteil nutzen. Die FranconoWest AG 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. Die FranconoWest AG 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 Mietverträgen können sich negativ auf den Geschäftserfolg der FranconoWest AG auswirken. Die FranconoWest AG 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 der FranconoWest AG auswirken.
- Es gibt weiterhin Anzeichen für einen Rückgang der Weltwirtschaft, so dass eine Rezession nicht ausgeschlossen werden kann. Sollte es zu einer weltweiten Rezession kommen, von der auch Deutschland betroffen wäre, könnte die Geschäftsentwicklung der FranconoWest AG z.B. durch Begrenzung der Mietsteigerungspotenziale und steigende Mietausfälle beeinträchtigt werden.
- Ebenso kann eine erneute Verschärfung der Finanzmarktkrise dazu führen, dass sich die Kreditvergabepolitik der Banken verschärft und für Neuabschlüsse oder Prolongationen von Darlehen höhere Zinskonditionen und Margenaufschläge verlangt werden. Das Risiko besteht darin, dass es gegebenenfalls nicht gelingt, die Finanzierungen neu zu beschaffen oder nur zu deutlich höheren Konditionen und höherem Eigenkapitaleinsatz.

Die FranconoWest AG 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.

5. Risikomanagement

Im Mittelpunkt des Risiko- und Chancenmanagements stehen die Sicherung und der Fortschritt der FranconoWest AG. Für alle Bereiche der FranconoWest AG sind die Vorgaben des Risikomanagements bindend. Mit dem Risikomanagement werden Gefährdungspotenziale verringert, der Bestand gesichert sowie die erfolgreiche Weiterentwicklung der Gesellschaft unterstützt.

Der Vorstand der FranconoWest AG ist für die Organisation des Risikomanagementprozesses verantwortlich. Das Controlling führt regelmäßig für alle internen und externen Unternehmensbereiche methodisch wiederkehrende Berichtskontrollen durch. Die Risiken werden quartalsweise neu bewertet und weiter verfolgt. Zudem werden über festgelegte Berichtswegen Vorstände und Aufsichtsräte regelmäßig informiert. Über alle wesentlichen Risiken und Informationen wird darüber hinaus, sofern erforderlich, der Vorstand umgehend informiert, um zeitnah geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Grundlage für das Risikomanagementsystem ist unter anderem auch das im Jahr 2007 installierte IT-System, das Mietenbuchhaltung und Finanzbuchhaltung der FranconoWest AG zusammengeführt hat. Dieses System ermöglicht eine regelmäßige Überwachung der Kosten im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung und der wesentlichen Daten des Portfolios.

Um Risiken zu erkennen, überwacht die FranconoWest AG das gesamtwirtschaftliche Umfeld, die Entwicklungen sowohl der Immobilien- wie auch der Finanzbranche und interne Prozesse. Die Risikoidentifikation ist aufgrund der sich ständig ändernden Verhältnisse und Anforderungen eine permanente Aufgabe, die z.B. durch Nutzung von Checklisten in die Arbeitsabläufe integriert ist. Jede Organisationseinheit hat grundsätzlich alle durch heutiges und zukünftiges Handeln voraussichtlich entstehenden Risiken festzustellen. Regelmäßig stattfindende Jour Fixe, Controlling-Gespräche, Abteilungsbesprechungen und Einzelge-

sprache dienen dabei ebenfalls der Risikofeststellung. Zudem erfolgt ein ständiger Kontakt und regelmäßiger Austausch des Vorstandes mit den finanzierenden Banken und Gutachtern.

Derzeit sind in der FranconoWest AG keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sein könnten oder die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Dennoch können Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Rechnungslegungsbezogenes Risikomanagementsystem und Internes Kontrollsystem

Grundsätzlich umfassen das Risikomanagementsystem und Interne Kontrollsystem auch die rechnungslegungsbezogenen Prozesse sowie alle Risiken und Kontrollen der Rechnungslegung. Dies bezieht sich auf alle Teile des Risikomanagementsystems und Internen Kontrollsystems, die den Abschluss wesentlich beeinflussen können.

Ziel des Risikomanagementsystems in Bezug auf die Rechnungslegungsprozesse sind die Identifizierung und Bewertung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Abschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Abschluss zu bewerten, ggf. auch durch Hinzuziehen externer Spezialisten. Die Zielsetzung des Internen Kontrollsystems in diesem Kontext ist, durch Implementierung von entsprechenden Kontrollen ausreichende Sicherheit zu gewährleisten, so dass trotz der identifizierten Risiken ein regelungskonformer Abschluss erstellt wird.

Wesentliche Elemente zur Risikosteuerung und Kontrolle in der Rechnungslegung sind die klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten bei der Abschlusserstellung, angemessene Zugriffsregelungen in den abschlussrelevanten EDV-Systemen sowie die eindeutige Regelung von Verantwortlichkeiten bei der Einbeziehung externer Spezialisten. Das Vier-Augen-Prinzip und die Funktionstrennung sind gerade unter Berücksichtigung der geringen Komplexität der FranconoWest AG im Rechnungslegungsprozess wichtige Kontrollprinzipien.

Die identifizierten Risiken und entsprechend ergriffenen Maßnahmen werden im Rahmen der laufenden Berichterstattung vom Vorstand dem Aufsichtsrat dargelegt.

6. Prognosebericht

Das Portfolio der FranconoWest AG besteht nahezu ausschließlich aus kleinteiligen Wohnimmobilien in attraktiven Lagen der größten deutschen Metropolregion Nordrhein-Westfalen (NRW). Die Standorte zeichnen sich aus durch eine gute Infrastruktur sowie Wachstumspotenzial im wirtschaftlichen und demographischen Sinne. Aus diesem Grund geht die FranconoWest AG trotz des aktuell nicht einfachen wirtschaftlichen Umfeldes davon aus, dass die Mieterträge der Gesellschaft in den nächsten Jahren stabil bleiben und insbesondere durch ein aktives Asset-Management weiter optimiert werden können.

Schwerpunkt der kommenden beiden Jahre 2010 und 2011 wird mithin die Erhöhung bzw. Optimierung der Renditen und Wertsteigerungspotenziale des Immobilienportfolios sein. Dies beinhaltet die Ausnutzung von Mieterhöhungspotenzialen, ein effizientes Kostenmanagement, eine schlanke Unternehmensstruktur sowie eine geringe Leerstandsquote durch ein effektives Vermietungsmanagement.

Für die Erfüllung dieser Aufgabe sieht sich die FranconoWest AG gut aufgestellt und erwartet somit für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 im Grundsatz weiterhin positive Entwicklungen.

Aufgrund der derzeitigen Finanzmarktsituation sind die Immobilienmärkte und ihre Entwicklung außerordentlich schwer zu berechnen. Ziel ist aber, für 2010 den Fehlbetrag unter Berücksichtigung der Abschreibungen zu minimieren und für 2011 zusätzliche positive Tendenzen 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.

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

Düsseldorf, den 18.03.2010

Guido Dollhausen
- Vorstand -

**Erklärung des Vorstands
gemäß § 264 Abs. 2 Satz 3 und § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB**

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

Düsseldorf, den 12. März 2010

Guido Dollhausen

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der FranconoWest AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FranconoWest AG. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 18. März 2010

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Schrum
Wirtschaftsprüfer