



Bestätigungsvermerk

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009  
nach den International Financial Reporting  
Standards (IFRS) und Konzernlagebericht

FranconoWest AG  
Düsseldorf

## Konzernbilanz zum 31.12.2009

### FranconoWest AG, Düsseldorf

#### VERMÖGENSWERTE

( in Euro )

Anhang

31.12.2009

31.12.2008

#### LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Immaterielle Vermögenswerte	(1)	14,58	445,05
Sachanlagen	(2)	86.165,38	112.413,96
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(3)	85.709.995,54	86.614.356,63
Geleistete Anzahlungen	(4)	0,00	528.607,83
Latente Steueransprüche	(15)	19.824,39	27.758,15

#### Langfristige Vermögenswerte

85.815.999,89

87.283.581,62

#### KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Vorräte	(5)	2.610.585,41	2.093.463,25
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(6)	264.343,27	370.256,26
Steuerforderungen	(7)	230.053,52	195.889,35
Sonstige kurzfristige Forderungen	(8)	988.828,40	453.106,67
Sonstige kurzfristige Forderungen gegen verbundene Unternehmen	(9)	2.565.225,89	0,00
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(10)	1.650.000,00	0,00
Zahlungsmittel	(11)	3.416.457,08	13.249.673,27

#### Kurzfristige Vermögenswerte

11.725.493,57

16.362.388,80

#### Summe Vermögenswerte

97.541.493,46

103.645.970,42

## Konzernbilanz zum 31.12.2009

### FranconoWest AG, Düsseldorf

#### EIGENKAPITAL UND SCHULDEN

( in Euro )

	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		23.000.000,00	33.000.000,00
Kapitalrücklage		1.764.525,09	1.764.525,09
Cashflow Hedge Rücklage		- 2.456.436,07	- 2.122.222,95
Sonstige Rücklagen		6.331.717,87	6.710.880,77
<b><u>Summe Eigenkapital</u></b>	(13)	<b>28.639.806,89</b>	<b>39.353.182,91</b>
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Langfristige verzinsliche Schulden	(14)	58.693.317,00	55.127.669,35
Latente Steuerschulden	(15)	1.782.088,89	1.977.723,73
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	(16)	4.267.637,57	3.565.466,74
<b><u>Langfristige Schulden</u></b>		<b>64.743.043,46</b>	<b>60.670.859,82</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Abgegrenzte Schulden	(17)	180.805,20	223.414,00
Steuerschulden		0,00	44.209,00
Kurzfristige verzinsliche Schulden	(18)	1.237.728,00	853.993,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(19)	134.375,85	297.154,33
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	(20)	5.275,00	25.204,14
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(21)	2.600.459,06	2.177.952,78
<b><u>Kurzfristige Schulden</u></b>		<b>4.158.643,11</b>	<b>3.621.927,69</b>
<b><u>Summe Eigenkapital und Schulden</u></b>		<b>97.541.493,46</b>	<b>103.645.970,42</b>



# Konzerngewinn- und -verlustrechnung

vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

## FranconoWest AG, Düsseldorf

( in Euro )	Anhang	Berichtsperiode 01.01.- 31.12.2009	Vergleichsperiode 01.01.- 31.12.2008
Mieteinnahmen		6.081.991,15	5.797.592,92
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten		- 1.605.348,97	- 1.320.023,22
<b>Ergebnis aus der Vermietung</b>	(23)	<b>4.476.642,18</b>	<b>4.477.569,70</b>
Erlöse aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0,00	8.950.000,00
Buchwert der abgegangenen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0,00	- 8.767.000,00
<b>Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien</b>		<b>0,00</b>	<b>183.000,00</b>
<b>Verwaltungsaufwendungen</b>	(24)	<b>- 1.872.815,35</b>	<b>- 2.513.422,44</b>
<b>Vertriebsaufwendungen</b>		<b>- 7.422,79</b>	<b>- 111.281,80</b>
Sonstige betriebliche Erträge		155.938,12	98.859,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 17.490,91	- 16.181,90
<b>Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen</b>	(25)	<b>138.447,21</b>	<b>82.677,65</b>
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		6.011,15	4.240.261,31
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		- 167.000,00	0,00
<b>Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert</b>	(26)	<b>- 160.988,85</b>	<b>4.240.261,31</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>2.573.862,40</b>	<b>6.358.804,42</b>
Finanzierungsaufwendungen		- 3.400.071,17	- 3.164.002,05
Zinserträge		386.657,81	493.375,91
<b>Finanzergebnis</b>	(27)	<b>- 3.013.413,36</b>	<b>- 2.670.626,14</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>- 439.550,96</b>	<b>3.688.178,28</b>
Ertrag aus Steuern (Vorjahr: Aufwand)		60.388,06	- 1.224.024,51
<b>Periodenergebnis</b>		<b>- 379.162,90</b>	<b>2.464.153,77</b>
<b>Ergebnis je Aktie (EPS), unverwässert</b>	(28)	<b>- 0,01</b>	<b>0,07</b>
<b>Ergebnis je Aktie (EPS), verwässert</b>	(28)	<b>- 0,01</b>	<b>0,07</b>



Konzerngesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

FranconoWest AG, Düsseldorf

( in EUR )	Berichtsperiode			Vergleichsperiode		
	01.01.- 31.12.2009			01.01.- 31.12.2008		
	Betrag vor Steuern	Steuern	Betrag nach Steuern	Betrag vor Steuern	Steuern	Betrag nach Steuern
Periodenergebnis	-439.551	60.388	-379.163	3.688.178	1.224.025	2.464.154
Effektiver Teil der Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedge Absicherungen, die direkt im Eigenkapital berücksichtigt wurden	-484.367	150.154	-334.213	2.828.834	905.227	1.923.607
<b>Gesamtergebnis</b>			<b>-713.376</b>			<b>540.547</b>



# Eigenkapitalveränderungsrechnung des Konzerns

zum 31.12.2009

FranconoWest AG, Düsseldorf

## Geschäftsjahr 2008

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Eigenkapital
Anhang					( 13 )
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>33.000.000,00</b>	<b>1.764.525,09</b>	<b>-198.615,95</b>	<b>4.246.727,00</b>	<b>38.812.636,14</b>
Gesamtergebnis gemäß Anlage 3 für die Periode 01.01.2008 - 31.12.2008	0,00	0,00	-1.923.607,00	2.464.153,77	540.546,77
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>33.000.000,00</b>	<b>1.764.525,09</b>	<b>-2.122.222,95</b>	<b>6.710.880,77</b>	<b>39.353.182,91</b>

## Geschäftsjahr 2009

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Eigenkapital
Anhang					( 13 )
<b>Stand 01.01.2009</b>	<b>33.000.000,00</b>	<b>1.764.525,09</b>	<b>-2.122.222,95</b>	<b>6.710.880,77</b>	<b>39.353.182,91</b>
Kapitalherabsetzung	-10.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-10.000.000,00
Gesamtergebnis gemäß Anlage 3 für die Periode 01.01.2009 - 31.12.2009	0,00	0,00	-334.213,12	-379.162,90	-713.376,02
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>23.000.000,00</b>	<b>1.764.525,09</b>	<b>-2.456.436,07</b>	<b>6.331.717,87</b>	<b>28.639.806,89</b>



# Konzernkapitalflussrechnung

für 01.01.2009 bis 31.12.2009

## FranconoWest AG, Düsseldorf

	<i>in Euro</i>	<b>Berichtsperiode</b>	<b>Vergleichsperiode</b>
		<b>01.01.- 31.12.2009</b>	<b>01.01.- 31.12.2008</b>
<b><u>Operative Geschäftstätigkeit</u></b>			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern		2.573.862,40	6.358.804,42
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		160.988,85	- 4.240.261,31
Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0,00	- 183.000,00
Ergebnis aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen		- 177,79	0,00
Abschreibungen		25.394,34	22.825,80
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		105.912,99	265.893,23
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		- 162.778,48	- 198.787,50
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden		- 42.608,80	- 129.062,00
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Forderungen		- 237.188,99	- 294.494,21
Veränderung der Vorräte		- 517.122,16	- 1.470.165,28
Veränderungen sonstiger Verbindlichkeiten		786.311,70	275.559,00
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ohne Finanzierungskosten</b>		<b>2.692.594,06</b>	<b>407.312,15</b>
Gezahlte Zinsen		- 3.182.267,19	- 2.754.845,09
Einzahlungen aus Zinserträgen		386.657,81	486.979,48
Steuerzahlungen		- 54.690,77	- 136.452,08
<b>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>- 157.706,09</b>	<b>- 1.997.005,54</b>
<b><u>Investitionstätigkeit</u></b>			
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 680.266,25	- 26.154.825,12
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen		- 12.500.000,00	0,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0,00	8.950.000,00
Einzahlungen aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten		1.462,50	0,00
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen		0,00	- 4.086,89
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen (zuzüglich erworbener kurzfristigen Finanzschulden)		0,00	- 92.111,15
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>- 13.178.803,75</b>	<b>- 17.301.023,16</b>
<b><u>Finanzierungstätigkeit</u></b>			
Rückzahlung Eigenkapital aus Kapitalherabsetzung		- 62.354,00	0,00
Aufnahme von Finanzschulden		5.576.000,00	28.579.390,74
Tilgung von Finanzschulden		- 2.010.352,35	- 11.073.467,34
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>3.503.293,65</b>	<b>17.505.923,40</b>
<b>Zahlungsmittel zum Beginn der Periode</b>		<b>13.249.673,27</b>	<b>15.041.778,57</b>
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel		- 9.833.216,19	- 1.792.105,30
<b>Zahlungsmittel zum Ende der Periode</b>		<b>3.416.457,08</b>	<b>13.249.673,27</b>



**IFRS - KONZERNANHANG**

**ZUM 31. DEZEMBER 2009**

**FRANCONOWEST AG**

**DÜSSELDORF**



## Inhaltsverzeichnis

Informationen zur Gesellschaft .....	1
I.    Firma und Sitz .....	1
II.   Gegenstand des Unternehmens .....	1
Einleitung.....	2
1)  Vorbemerkungen .....	2
2)  Grundlagen.....	2
3)  Konsolidierung .....	5
4)  Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	6
5)  Kapitalmanagement .....	18
6)  Segmentberichterstattung .....	21
Erläuterungen zur Konzernbilanz.....	22
I.    Langfristige Vermögenswerte.....	22
II.   Kurzfristige Vermögenswerte .....	25
III.  Eigenkapital und Schulden .....	29
Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung.....	44
Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen .....	45
Allgemeine Angaben .....	52
I.    Satzung .....	52
II.   Mitarbeiter.....	52
III.  Vorstand.....	52
IV.   Mitglieder und Bezüge des Aufsichtsrats .....	53
V.    Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien .....	54
VI.   Abschlussprüfer .....	54
VII.  Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften .....	54
VIII. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats .....	56
IX.  Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle und außerbilanzielle Verpflichtungen 57	
Sonstige Erläuterungen .....	58
Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle) .....	58
Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21 ff. WpHG .....	58
Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.....	58
Unterschrift des Vorstandes.....	59



## **Informationen zur Gesellschaft**

### **I. Firma und Sitz**

Die FranconoWest AG ist eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 56440 eingetragen. Die Gesellschaft tritt im Geschäftsverkehr unter der Firma „FranconoWest AG“ auf. Der Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf.

Die FranconoWest AG Aktien waren am geregelten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse ab 13.11.2007 notiert. Mit Wirkung zum 24.09.2009 hat die Deutsche Börse AG den von der Gesellschaft am 04.03.2009 gestellten Antrag zum Widerruf der Zulassung der Aktien zum regulierten Markt, General Standard, und damit auch zum Teilbereich des regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard), stattgegeben, so dass die Aktien der Gesellschaft ab dem 24.09.2009 in den Freiverkehr (Open Market), Entry Standard, der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen wurden.

Die Aktien tragen die Wertpapier-Kenn-Nummer (WKN) A0KFRM und die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A0KFRM5. Das Börsenkürzel lautet 4FR.ETR.

### **II. Gegenstand des Unternehmens**

Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb und die Veräußerung sowie die Verwaltung von Immobilien und sonstigen Kapitalanlagen, soweit diese nicht einer besonderen Genehmigung bedürfen, insbesondere einer Genehmigung gemäß § 7 Abs. 1 InvG, § 34c GewO und § 32 KWG.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, dem Gegenstand des Unternehmens zu dienen. Sie kann andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen sowie Unternehmen leiten oder sich auf die Verwaltung der Beteiligung beschränken.

## Einleitung

### 1) Vorbemerkungen

Die FranconoWest AG erstellt gemäß § 315a Abs. 3 HGB diesen freiwilligen IFRS Konzernabschluss zum 31.12.2009 nach IFRS. Im Vorjahr wurde auch ein IFRS-Einzelabschluss gemäß § 315a Abs. 1 HGB erstellt. Ergänzend zu den Regeln der IFRS (**International Financial Reporting Standards**), wie sie in der EU angewandt werden, hat die Gesellschaft auf freiwilliger Basis einige Empfehlungen der EPRA (**European Public Real Estate Association**), Stand November 2009, in diesem Abschluss umgesetzt.

### 2) Grundlagen

Dieser Konzernabschluss der FranconoWest AG steht mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) einschließlich der Interpretationen des International Financial Reporting Committee (IFRIC) in Einklang, d.h. dass alle gültigen Standards, so wie sie in der EU gültig sind, angewandt wurden und der Abschluss mit den IFRS übereinstimmt. Eine frühzeitige Anwendung von Standards, die zum Abschlussstichtag noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, erfolgt nicht.

Der Vorstand der FranconoWest AG hat den Konzernabschluss am 12.03.2010 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er diesen Konzernabschluss billigt.

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte auf Basis der historischen Anschaffungskosten, mit der Ausnahme der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und --soweit vorhanden-- durch die Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer finanzieller Vermögenswerte sowie der zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam angesetzten finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten (inklusive derivative Finanzinstrumente). Die Aufstellung von im Einklang mit den IFRS stehenden Abschlüssen erfordert Schätzungen. Des Weiteren macht die Anwendung der unternehmensweiten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden Wertungen des Managements erforderlich. Bereiche mit höheren Beurteilungsspielräumen oder höherer Komplexität oder Bereiche, bei denen Annahmen und Schätzungen von entscheidender Bedeutung für den Abschluss sind, sind unter den Erläuterungen zu Schätzungen und Annahmen (Punkt 4) aufgeführt.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen grundsätzlich den im Vorjahr angewandten Methoden mit folgenden Ausnahmen:

***Nachfolgende Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die von der Europäischen Kommission übernommen worden sind, wurden durch die FranconoWest AG 2009 angewandt:***

- Überarbeitete Fassung des IAS 1: „Darstellung des Abschlusses“
- Überarbeitete Fassung des IAS 23: „Fremdkapitalkosten“
- Änderung des IAS 32 und IAS 1: „Kündbare Finanzinstrumente und bei Liquidation entstehende Verpflichtungen“
- Änderung des IAS 39 und IFRS 7 „Umgliederung finanzieller Vermögensgegenwerte - Zeitpunkt des Inkrafttretens und Übergangsvorschriften“
- Änderung des IFRS 1 und des IAS 27 „Anschaffungskosten von Anteilen an Tochterunternehmen, gemeinschaftlich geführten Unternehmen oder assoziierten Unternehmen“
- Änderung des IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“
- Änderung des IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“ und das IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“
- IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“
- IFRIC 14 „IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung“

Folgender Standard und folgende Änderungen von Standards sowie folgende Interpretationen gelten ab dem Geschäftsjahr 2010 verbindlich:

- Änderung des IAS 27: „Konzern- und separate Einzelabschlüsse“
- Änderung des IAS 32: „Finanzinstrumente: Darstellung – Einstufung von Bezugsrechten“
- Änderung des IAS 39: „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung: Geeignete Grundgeschäfte“
- Änderung des IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“
- Überarbeitete Fassung des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“
- IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“
- IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“
- IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“
- IFRIC 17 „Sachdividenden an Eigentümer“

- IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“

Durch die neuen Regelungen erwarten wir aus heutiger Sicht keine oder nur unwesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

***Weiterhin wurden folgende Änderungen von Standards vom International Accounting Standards Board (IASB) sowie folgende Interpretationen vom International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) in englischer Sprache veröffentlicht und noch nicht von der EU anerkannt:***

- Änderung des IFRS 1 „Additional Exemptions for First-time Adopters“
- Änderung des IFRS 2 „Group Cash-settled Share-based Payment Transactions“
- IFRS 9 „Financial Instruments“
- Änderung des IFRS 14 „Prepayments of a Minimum Funding Requirement“
- IFRIC 19 „Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments“
- IAS 24 „Related Party Disclosures“

Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwarten wir durch die neuen Regelungen aus heutiger Sicht nicht.

### **3) Konsolidierung**

#### **a) Konsolidierungsgrundsätze**

In den Konzernabschluss des FranconoWest AG Konzerns sind neben dem Mutterunternehmen alle Tochterunternehmen mittels Vollkonsolidierung einbezogen worden, da die FranconoWest AG direkt oder indirekt die Möglichkeit zur Beherrschung der Finanz- und Geschäftspolitik dieser Gesellschaften hat. Die Kapitalkonsolidierung erfolgte zum Erwerbszeitpunkt nach der Erwerbsmethode. Im Rahmen der Erwerbsmethode werden die Anschaffungskosten der erworbenen Anteile mit dem anteiligen Zeitwert der erworbenen Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens zum Erwerbszeitpunkt verrechnet. Ein aus der Verrechnung entstehender positiver Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Der Erwerbszeitpunkt stellt den Zeitpunkt dar, an dem die Möglichkeit der Beherrschung des Reinvermögens und der finanziellen und operativen Handlungen des erworbenen Unternehmens auf den Konzern übergeht. Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird hinsichtlich seiner Werthaltigkeit, mindestens einmal im Jahr überprüft und bei vorliegender Wertminderung außerplanmäßig auf den niedrigeren erzielbaren Betrag abgeschrieben.

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

## **b) Konsolidierungskreis**

Der Konsolidierungskreis der FranconoWest - Gruppe hat im Geschäftsjahr 2009 unverändert fortbestanden und umfasst die nachstehend genannten Gesellschaften:

<b>Gesellschaft</b>	<b>Sitz</b>	<b>IFRS Eigenkapital zum 31.12.2009</b>	<b>IFRS Periodenergebnis 2009</b>
1. FranconoInWest GmbH	Düsseldorf	1.250 TEUR	-67 TEUR
2. FranconoInWest GmbH	Düsseldorf	1.286 TEUR	50 TEUR
RheinAcquisition GmbH	Düsseldorf	21 TEUR	18 TEUR

Die Gesellschaften wurden im Konzernabschluss voll konsolidiert.

## **4) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der vorliegende geprüfte Konzernabschluss zum 31.12.2009 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 Jahresabschluss zum 31.12.2009 erzielten Ergebnisse lassen nicht notwendigerweise Vorhersagen über die Entwicklung zukünftiger Ergebnisse zu.

### **a) Ertrags- und Aufwandsrealisierung**

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres werden unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt. Erlöse aus der Vermietung und aus dem Verkauf sind realisiert, wenn die geschuldete Leistung erbracht worden ist bzw. der Gefahrenübergang erfolgt ist und der Betrag der erwarteten Gegenleistung zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Mieteinnahmen werden in Höhe der Soll-Mieten (Kaltmiete) vermindert um Erlösschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt. Die von Mietern erhaltenen Vorauszahlungen für umlagefähige Betriebskosten werden mit Zahlungseingang als sonstige Verbindlichkeiten bilanziert. Entsprechend werden in gleicher Höhe diese

umlagefähigen Kosten in der Bilanzposition Vorräte als noch abzurechnende Leistungen aktiviert. Die in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung ausgewiesenen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten betreffen ausschließlich nicht umlagefähige Betriebs- und Nebenkosten.

Die von der Gesellschaft im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit mit Mietern abgeschlossenen Mietverhältnisse stellen kein Leasingverhältnis i.S.v. IAS 17 dar, weil die Mietverträge regelmäßig nicht über einen fest vereinbarten Zeitraum, sondern für eine unbegrenzte Nutzungsdauer abgeschlossen werden. Die Mieter haben unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ein einseitiges Kündigungsrecht.

## **b) Immaterielle Vermögenswerte**

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Die Anschaffungskosten von im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen erworbenen immateriellen Vermögenswerten entsprechen ihrem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt. Die immateriellen Vermögenswerte werden in den Folgeperioden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und kumulierter Wertminderungsaufwendungen angesetzt.

Die Gesellschaft weist ausschließlich immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer aus:

Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und auf mögliche Wertminderungen überprüft, sofern ein Anhaltspunkt dafür vorliegt, dass der immaterielle Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode werden im Fall von immateriellen Vermögenswerten mit einer begrenzten Nutzungsdauer mindestens zum Ende eines jeden Geschäftsjahres überprüft. Die erforderlichen Änderungen der Abschreibungsmethode und der Nutzungsdauer werden als Änderungen von Schätzungen behandelt. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung unter der Aufwandskategorie erfasst, die der Funktion des immateriellen Vermögenswertes im Unternehmen entspricht. Immaterielle Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer werden linear über eine Nutzungsdauer von zwei bis fünf Jahren abgeschrieben. Sofern die Gründe für außerplanmäßige Wertminderungen entfallen, erfolgt eine Wertaufholung.

## **c) Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten - mit Ausnahme der laufenden Instandhaltung - abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die Abschreibungen erfolgen für Betriebs- und Geschäftsausstattung linear über eine Nutzungsdauer von drei bis elf Jahren.

#### **d) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**

Der Ansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt zum in der notariellen Urkunde festgelegten Zeitpunkt der Übergabe, zu dem auch alle Rechte und Pflichten bezüglich des Kaufgegenstandes auf den Käufer übergehen (Übergang von Nutzen und Lasten). Voraussetzung für die Übergabe ist in der Regel die vollständige Kaufpreiszahlung, die ihrerseits an die kumulative Erfüllung bestimmter Fälligkeitsvoraussetzungen knüpft: Löschung etwaiger Grundschulden, Eintragung einer Eigentumsvormerkung ins Grundbuch sowie Vorlage einer Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bzw. eines entsprechenden Negativtestats der Gemeinde.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei der erstmaligen Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Der beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Bilanzstichtag wider. Nicht realisierte Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung im Jahr der Entstehung erfasst.

Die FranconoWest AG hat den Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt, für die zukünftigen Berichtsperioden ein unabhängiges Marktwertgutachten zu erstellen. Die von Jones Lang LaSalle durchgeführte Bewertung wurde auf der Grundlage des Marktwertes, definiert durch die „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS), durchgeführt. Danach entspricht der Marktwert dem geschätzten Betrag, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei jede der Parteien unabhängig, wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden ausgebucht, wenn sie abgehen oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden können und kein wirtschaftlicher Nutzen aus ihrem Abgang mehr erwartet wird. Gewinne und Verluste aus der Stilllegung oder dem Abgang einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie werden erfolgswirksam im Jahr der Stilllegung in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst.

## **e) Steuern**

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für die laufende und die früheren Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrages werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten.

Umsatzsteuer auf Umsatzerlöse, Aufwendungen und Vermögenswerte werden nach Abzug der Umsatzsteuer erfasst, mit Ausnahme folgender Fälle:

- Wenn die beim Kauf von Vermögenswerten oder Dienstleistungen angefallene Umsatzsteuer nicht von der Steuerbehörde eingefordert werden kann, wird die Umsatzsteuer als Teil der Herstellungskosten des Vermögenswertes bzw. als Teil der Aufwendungen erfasst.
- Forderungen und Schulden werden mitsamt dem gegebenenfalls darin enthaltenen Umsatzsteuerbetrag angesetzt.

## **f) Vorräte**

Unter den Vorräten werden Vermögenswerte - insbesondere aktivierte, noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten - ausgewiesen, die im normalen Geschäftsgang mit den Mietern bis zur endgültigen Abrechnung in diesem Bilanzposten geführt werden. Gegenläufig zu diesem Bilanzposten sind die von den Mietern entrichteten Nebenkostenvorauszahlungen, die unter den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, gegebenenfalls unter Abzug von Wertminderungen.

### **g) Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte werden bei der Ersterfassung mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten und gegebenenfalls unter Abzug von Wertminderungen.

### **h) Zahlungsmittel**

Die Zahlungsmittel umfassen Kassenbestände, Bankguthaben sowie kurzfristig verfügbare verzinsliche Geldanlagen. Sie werden mit ihrem Nennwert erfasst.

### **i) Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten werden, soweit sie gemäß IAS 23 nicht aktivierungspflichtig sind, in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Aktivierung erfolgte in 2009 nicht.

### **j) Latente Steuern**

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode auf alle zum Bilanzstichtag bestehenden temporären Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswertes bzw. einer Schuld in der Konzernbilanz und dem steuerlichen Wertansatz. Latente Steuerforderungen bzw. -schulden wurden für alle zu versteuernden temporären Differenzen erfasst.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, nicht genutzten Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Unterschiede, nicht genutzten Verlustvorträge und nicht genutzten Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in vollem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das der latente Steueranspruch

zumindest teilweise verwendet werden kann. Nicht angesetzte latente Steueransprüche werden an jedem Bilanzstichtag überprüft und in vollem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich geworden ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis die Realisierung des latenten Steueranspruchs ermöglicht.

Latente Steueransprüche und -schulden werden anhand der Steuersätze bemessen, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze (und Steuervorschriften) zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gültig oder angekündigt sind.

Ertragsteuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt dem Eigenkapital zuzurechnen sind, werden im Eigenkapital und nicht in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst.

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn die Gesellschaft einen einklagbaren Anspruch auf Aufrechnung der tatsächlichen Steueransprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Ertragsteuern des gleichen Steuersubjektes beziehen, die von derselben Steuerbehörde erhoben werden.

#### ***k) Abgegrenzte Schulden***

Die abgegrenzten Schulden berücksichtigen alle erkennbaren rechtlichen und faktischen Verpflichtungen der Gesellschaft gegenüber Dritten, deren Erfüllung wahrscheinlich ist und deren Höhe zuverlässig eingeschätzt werden kann. Sie werden mit dem erwarteten Erfüllungsbetrag angesetzt.

#### ***l) Verbindlichkeiten***

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Nennwert beziehungsweise mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

### **m) Finanzinstrumente**

Ein **Finanzinstrument** ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei einem Unternehmen zur Entstehung eines finanziellen Vermögenswertes und bei einem anderen Unternehmen zur Entstehung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments führt.

**Finanzielle Vermögenswerte** im Sinne von IAS 39, 32 werden in Abhängigkeit des Einzelfalls entweder als finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Darlehen und Forderungen, als bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen oder als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert. Die finanziellen Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Im Falle von anderen Finanzinvestitionen als solche, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden darüber hinaus Transaktionskosten berücksichtigt, die direkt dem Erwerb des Vermögenswertes zuzurechnen sind. Die finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen aus Lieferungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie zu Handelszwecken gehaltene derivative finanzielle Vermögenswerte.

**Finanzielle Verbindlichkeiten** begründen regelmäßig einen Rückgabeanspruch in Zahlungsmitteln oder einem anderen finanziellen Vermögenswert. Darunter fallen insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverhältnissen und derivative Finanzverbindlichkeiten. Finanzielle Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die dem Erwerb direkt zurechenbaren Transaktionskosten werden bei allen finanziellen Verbindlichkeiten, die in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, ebenfalls angesetzt.

Bei den finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten hat die FranconoWest AG von der Anwendung des Wahlrechts, diese bei ihrer erstmaligen bilanziellen Erfassung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten („Financial Assets or Liabilities at Fair Value Through Profit or Loss“) zu designieren, keinen Gebrauch gemacht.

Die Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten erfolgt entsprechend der Kategorie, der sie zugeordnet sind:

**Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte** werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Darunter fallen ausschließlich derivative Finanzinstrumente, die nicht in eine wirksame Sicherungsbeziehung gemäß IAS 39 eingebunden sind und damit zwingend als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert werden müssen. Der Ausweis erfolgt unter den kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. Verbindlichkeiten. Ein aus der Folgebewertung resultierender Gewinn oder Verlust wird erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**Finanzielle Vermögenswerte der Kategorie Darlehen und Forderungen** werden nach erstmaligem Ansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich der Wertminderungen angesetzt. Wir verweisen auf die Ausführungen unter dem Punkt Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte.

**Finanzielle nicht derivative Vermögenswerte, bei denen beabsichtigt ist, diese bis zur Endfälligkeit zu halten**, werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zum Bilanzstichtag weist die FranconoWest AG keine bis zur Endfälligkeit gehaltenen finanziellen Vermögenswerte aus.

Die **Kategorie zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte** stellt in der FranconoWest AG die Residualgröße der finanziellen Vermögenswerte dar, die in keiner der anderen Bewertungskategorien erfasst wurden. Im Wesentlichen werden hierunter zum Verkauf anstehende bisher als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sowie verzinsliche Wertpapiere als auch Eigenkapitalinstrumente ausgewiesen. Zum Zeitpunkt des Zugangs sowie in der Folge erfolgt die Bewertung zum Fair Value. Unrealisierte Gewinne und Verluste werden erfolgsneutral nach Berücksichtigung latenter Steuern in einer gesonderten Position des Eigenkapitals ausgewiesen. Erst mit Veräußerung des finanziellen Vermögenswertes werden die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne und Verluste aus der Bewertung des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Für Eigenkapitalinstrumente, für die kein auf einem aktiven Markt notierter Preis vorliegt und deren beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, werden die Anteile mit den Anschaffungskosten, gegebenenfalls abzüglich Wertminderungen, bewertet.

Ein **Wertminderungsaufwand** wird erfasst, wenn der Buchwert eines finanziellen Vermögenswertes höher ist als der beizulegende Zeitwert. Eine Überprüfung, ob ein Wertminderungsbedarf besteht, wird zu jedem Bilanzstichtag vorgenommen. Substanzielle Hinweise für eine Wertminderung liegen beispielsweise bei erheblichen finanziellen Schwierigkeiten des Schuldners, bei einer hohen Wahrscheinlichkeit eines Insolvenzverfahrens gegen den Schuldner, bei Vertragsbruch oder aber auch bei Wegfall eines aktiven Marktes für einen finanziellen Vermögenswert vor.

Für die Frage eines Impairments von finanziellen Vermögenswerten, die der **Kategorie Darlehen und Forderungen** zugeordnet werden und deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten vorgenommen wird, erfolgt eine Analyse der bestehenden Kreditverhältnisse.

Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten, die der **Kategorie zur Veräußerung verfügbar** zugeordnet sind, werden grundsätzlich solange im Eigenkapital erfasst, bis der finanzielle Vermögenswert ausgebucht wird. Eine Ausnahme von dieser Regelung ergibt sich bei einem Impairment: Verluste, die aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage erfasst wurden, sind bei Vorliegen eines objektiven Hinweises auf eine bestehende Wertminderung zu berücksichtigen. Eine Wertminderung für Eigenkapitalinstrumente der Kategorie zur Veräußerung verfügbar, wird dann vorgenommen, wenn der beizulegende Zeitwert signifikant und dauerhaft unterhalb der ursprünglichen Anschaffungskosten liegt. Dauerhaftigkeit wird angenommen, wenn der Fair Value über einen Zeitraum von mehr als zwölf Monaten unter den ursprünglichen Anschaffungskosten liegt.

**Zahlungsmittel** umfassen Sichteinlagen mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. Die Bewertung der Zahlungsmittel erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten. In der Bilanz werden ausgenutzte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gezeigt.

**Forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte** werden grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird dann erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Erhebliche finanzielle Schwierigkeiten eines Schuldners, eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass ein Kreditnehmer in Insolvenz oder in ein sonstiges Sanierungsverfahren geht, sowie ein Vertragsbruch wie z.B. ein Ausfall oder Verzug von Zins- und Tilgungszahlungen gelten als Indikatoren für das Vorhandensein einer Wertminderung. Auf Forderungen, deren Ausfall mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet wird, werden Einzelwertberichtigungen in angemessener Höhe gebildet. Das allgemeine Kreditrisiko wird durch Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand berücksichtigt, die grundsätzlich auf Erfahrungswerten der Vergangenheit beruhen.

Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden in der FranconoWest AG unter Verwendung von Wertberichtigungskonten vorgenommen. Der

Betrag der Wertminderung wird erfolgswirksam in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst.

**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

**Finanzschulden** werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert und nach Abzug von im Voraus bezahlten Zinsen und Transaktionskosten, sofern diese nicht für separate Dienstleistungen angefallen sind, angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bewertet. Die Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleihung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst. Darlehensverbindlichkeiten werden als kurzfristige Verbindlichkeiten klassifiziert, sofern die Gesellschaft nicht das unbedingte Recht hat, die Tilgung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

#### ***n) Derivative Finanzinstrumente und Hedging***

Die Verantwortung für die Durchführung von Sicherungsgeschäften der FranconoWest AG liegt beim Vorstand. Derivative Finanzinstrumente werden im Rahmen der Zugangsbewertung zu ihrem beizulegenden Zeitwert, der ihnen bei Vertragsabschluss beizumessen ist, bewertet. Die Folgebewertung erfolgt ebenfalls zum jeweiligen am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Die Methode zur Erfassung von Gewinnen und Verlusten ist davon abhängig, ob das derivative Finanzinstrument als Sicherungsinstrument designiert wurde und, falls ja, von der Art des abgesicherten Postens. Die FranconoWest AG designiert derivative Finanzinstrumente entweder als (a) Sicherung des beizulegenden Zeitwertes eines bilanzierten Vermögenswertes, einer Verbindlichkeit, eines bilanzunwirksamen festen Anspruchs oder einer bilanzunwirksamen festen Verpflichtung (Fair Value Hedge) oder als (b) Sicherung gegen bestimmte mit einem bilanzierten Vermögenswert oder einer bilanzierten Verbindlichkeit oder einer erwarteten und mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden künftigen Transaktion verbundene Risiken schwankender Zahlungsströme (Cashflow Hedge).

Die FranconoWest AG dokumentiert bei Abschluss der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel ihres Risikomanagements sowie die zugrunde liegende Strategie beim Abschluss von Sicherungsgeschäften. Für den Abschluss von Sicherungsgeschäften existiert eine Sicherungsstrategie, auf die jedes Sicherungsgeschäft referenziert wird. Darüber hinaus findet zu Beginn der Sicherungsbeziehung und fortlaufend in der Folge eine Dokumentation der Einschätzung statt, ob die in der Sicherungsbeziehung eingesetzten Derivate die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes oder der Cashflows der Grundgeschäfte hocheffektiv kompensieren. Zum Nachweis der Effektivität von Sicherungsbeziehungen wird quartalsweise eine retrospektive Effektivitätsmessung nach der Dollar Offset-Methode durchgeführt.

Die beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen derivativen Finanzinstrumente, die zu Sicherungszwecken eingesetzt werden, sind ebenso wie die Bewegungen der Rücklage für Cashflow Hedges unter Kapitel „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“ dargestellt. Der volle beizulegende Zeitwert der als Sicherungsinstrumente designierten derivativen Finanzinstrumente wird als langfristiger Vermögenswert bzw. langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen, sofern die Restlaufzeit des gesicherten Grundgeschäfts zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt und als kurzfristiger Vermögenswert bzw. Verbindlichkeit, sofern die Restlaufzeit kürzer ist.

#### **(a) Fair Value Hedge**

Die Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die zur Sicherung des beizulegenden Zeitwertes eines bilanzierten Vermögenswertes, einer Verbindlichkeit oder einer bilanzunwirksamen festen Verpflichtung designiert und als Fair Value Hedge qualifiziert wurden, werden in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung gemeinsam mit den dem gesicherten Risiko zurechenbaren Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der gesicherten Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten erfasst. Daraus resultierende Währungskursgewinne und -verluste werden saldiert.

#### **(b) Cashflow Hedge**

Der effektive Teil von Änderungen des beizulegenden Zeitwertes von Derivaten, die für eine Absicherung des Cashflow bestimmt sind und sie als Cashflow Hedge qualifizieren, wird im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil derartiger Wertänderungen wird dagegen grundsätzlich direkt in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen/Aufwendungen - netto - erfasst, sofern der kumulierte Gewinn oder Verlust des Sicherungsgeschäfts den Fair Value der künftig erwarteten Zahlungsströme aus

der mit hoher Wahrscheinlichkeit künftig eintretenden Transaktion übersteigt („Übersicherung“). Im umgekehrten Fall wird der kumulierte Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsgeschäft im Eigenkapital erfasst („Untersicherung“). Eine erfolgswirksame Erfassung der Ineffektivität erfolgt im Falle einer Untersicherung nicht, da hier die zu sichernde Transaktion nicht erfasst wird.

Im Eigenkapital abgegrenzte Beträge werden in der Periode in die Konzerngewinn- und -verlustrechnung umgebucht und als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Der Konzerngewinn bzw. -verlust aus der effektiven Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinsswaps wird in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung unter den Finanzierungserträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen erfasst. Der Gewinn oder Verlust aus der effektiven Sicherung von Exportumsätzen mit Devisentermingeschäften wird in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung als Umsatzerlöse ausgewiesen. Resultiert eine abgesicherte zukünftige Transaktion jedoch im Ansatz eines nicht-finanziellen Vermögenswertes oder einer nicht-finanziellen Verbindlichkeit, werden die zuvor im Eigenkapital erfassten Gewinne oder Verluste mit in die Erstbewertung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswertes bzw. der Verbindlichkeit einbezogen. Wenn ein Sicherungsgeschäft ausläuft, veräußert wird oder nicht mehr die Kriterien zur Bilanzierung als Sicherungsgeschäft erfüllt, verbleibt der bis dahin im Eigenkapital kumulierte Gewinn oder Verlust im Eigenkapital und wird erst dann erfolgswirksam in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung erfasst, wenn die ursprünglich gesicherte, zukünftige Transaktion eintritt. Wird der Eintritt der zukünftigen Transaktion nicht länger erwartet, werden die im Eigenkapital erfassten kumulierten Gewinne oder Verluste sofort in die Konzerngewinn- und -verlustrechnung umgebucht.

## **5) Kapitalmanagement**

Die Rahmenbedingungen für ein optimales Kapitalmanagement werden durch die strategische Ausrichtung des FranconoWest Konzerns gesetzt. Primäres Ziel des Kapitalmanagements ist die Sicherstellung einer finanziellen Flexibilität, um die satzungsmäßigen Ziele sowie die nachhaltige Vermögenswertsteigerung des Unternehmensverbunds im Interesse von Aktionären, Kunden und Mitarbeitern zu erreichen. Hierbei steht insbesondere die Sicherung der Liquidität für den Geschäftsbetrieb, Wahrung einer zur guten Bonitätseinstufung angemessenen Kapitalstruktur, Steigerung des Unternehmenswerts, Bedienung des Kapitalsdienstes bzw. Schuldentilgungsfähigkeit, Schaffung einer soliden Kapitalbasis zur Finanzierung eines profitablen Wachstumskurses sowie in absehbarer Zeit die Gewährleistung von Dividendenzahlungen im Vordergrund.

Die Reduzierung der Kapitalkosten trägt hierzu ebenso bei, wie die Optimierung der Kapitalstruktur und der Zahlungsmittelzu- und -abflüsse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit sowie ein effektives Risikomanagement. Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit den Kennzahlen Eigenkapitalquote und Verschuldungsgrad gemessen. Bestandteile dieser Kenngrößen sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital und das langfristig verzinsliche Fremdkapital. Die vor genannten Kennzahlen werden als wichtige Kenngrößen gegenüber Investoren, Analysten, Banken und Rating-Agenturen verwendet.

Die Eigenkapitalquote des FranconoWest Konzerns entwickelte sich wie folgt:

	2009	2008
Eigenkapital (Mio. EUR)	28,6	39,4
Bilanzsumme (Mio. EUR)	97,5	103,6
Eigenkapitalquote (%)	29,4	38,0

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann durch den Konzern mittels Aufnahme von Fremdkapital, planmäßige Rückführung von Finanzschulden, Kapitalherabsetzungen bzw. Emissionen neuer Anteile, ggf. Anpassung von Dividenden, erfolgen. Angestrebt wird eine, dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur. Darüber hinaus unterliegt der FranconoWest Konzern aufgrund von Kreditverträgen mit Banken handelsüblicher finanzieller Auflagen. Diese bestehen z.B. in bestimmten Zinsdeckungsgraden (interest cover ratio/DSCR-Vorgaben) bzw. der Einhaltung der Kapitaldienstfähigkeit, die bei Nichteinhaltung u.a. zu Hinterlegung von Sicherheiten, zu veränderten Konditionen oder zur vorzeitigen Tilgung führen können.

Das Management der FranconoWest überprüft die Kennzahlen der Kapitalmanagementstrategie bei allen quartalsweise erstellten Abschlüssen. Zusätzlich werden diese Kennzahlen (Financial Covenants) durch die kreditgebenden Banken kontrolliert.

Die kurzfristige Liquiditätssteuerung für den Konzern erfolgt mit einem Planungshorizont von zwölf Monaten. Darüber hinaus sind Instrumente im Einsatz, die Prognosen über den Liquiditätsbedarf über einen mittel- und langfristigen Zeitraum zulassen.

Die FranconoWest AG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird laufend überwacht. Im Jahr 2009 wurden die Anforderungen eingehalten. Die Kapitalmanagementstrategie des FranconoWest Konzerns hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

## Ermessensentscheidungen und Schätzungen

### **Ermessensentscheidungen**

Bei der Erstellung des Konzernjahresabschlusses muss der Vorstand Ermessensentscheidungen treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Immobilien ist zu bestimmen, ob diese als Vorratsvermögen oder als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu bilanzieren sind.
- Bei Vermögenswerten, die veräußert werden sollen, ist zu bestimmen, ob sie in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ihre Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Ist das der Fall, sind die Vermögenswerte und gegebenenfalls zugehörige Schulden als „Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte bzw. Schulden“ auszuweisen und zu bewerten.

### **Schätzungen und Beurteilungen**

Bei der Erstellung des Konzernjahresabschlusses muss der Vorstand Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die sich auf den Wertansatz der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angabe der Eventualschulden auswirken. Diese Annahmen und Schätzungen beziehen sich unter anderem:

- auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die gemäß IAS 40.33 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts ergeben sich Ermessensspielräume im Rahmen der Schätzung wesentlicher Ausgangsgrößen (wie Diskontierungszinssatz, Marktmieten und Leerstandsquoten) für die Wertermittlung. Hierzu verweisen wir auf unsere ausführliche Darstellung im Konzernabschluss unter Punkt 4. d). Zur Wertermittlung für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hat die Gesellschaft den externen Gutachter Jones Lang LaSalle beauftragt.
- auf die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen. Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zu Grunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bei der Schätzung von Cashflows die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses herrschenden Umstände ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige

Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zu Grunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende und außerhalb des Einflussbereichs des Managements liegende Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die tatsächlichen Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen. Wenn die tatsächliche Entwicklung von den erwarteten abweicht, werden die Prämissen und, soweit erforderlich, die Buchwerte der betreffenden Vermögensgegenstände und Schulden entsprechend angepasst.

- auf die Bewertung von Derivaten Finanzinstrumenten (Swap) die zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt werden.
  
- Auf die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern. Diese werden angesetzt, soweit die Realisierbarkeit künftiger Steuervorteile wahrscheinlich ist. Die tatsächliche steuerliche Ergebnissituation in künftigen Geschäftsjahren und damit die tatsächliche Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern kann von der Einschätzung zum Zeitpunkt der Aktivierung der latenten Steuern abweichen.

Hinsichtlich der Darstellung der Buchwerte verweisen wir auf die Erläuterung zur Bilanz.

## **6) Segmentberichterstattung**

Eine Segmentberichterstattung nach den Vorschriften von IFRS 8 (Vorjahr: IAS 14) ist wie im Vorjahr nicht erforderlich, da die FranconoWest AG nur in einem Segment, dem Immobiliengeschäft in Deutschland im Bereich der Bestandsbewirtschaftung, tätig ist.

## Erläuterungen zur Konzernbilanz

Die Berichtswährung für alle nachstehend aufgeführten Beträge ist der Euro.

### I. Langfristige Vermögenswerte

#### (1) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Entwicklung des immateriellen Anlagevermögens im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Restbuchwert</i>
	EUR	EUR	EUR
<b>Stand 01.01.2008</b>	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Zugänge	1.294,40	849,35	
<b>Stand 31.12.2008</b>	1.294,40	849,35	<b>445,05</b>
Zugänge	0,00	430,47	
<b>Stand 31.12.2009</b>	1.294,40	1.279,82	<b>14,58</b>

#### (2) Sachanlagen

In den Sachanlagen wurden Geschäftsausstattungen bilanziert. Die Entwicklung des Sachanlagevermögens im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Abschreibung</i>	<i>Restbuchwert</i>
	EUR	EUR	EUR
<b>Stand 01.01.2008</b>	114.103,08	18.702,03	<b>95.401,05</b>
Zugänge	4.086,89	21.976,45	
Umgliederung	47.697,85	12.795,38	
<b>Stand 31.12.2008</b>	165.887,82	53.473,86	<b>112.413,96</b>
Zugänge	0,00	24.963,87	
Abgänge	6.067,68	4.782,97	
<b>Stand 31.12.2009</b>	159.820,14	73.654,76	<b>86.165,38</b>

### (3) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die Entwicklung der zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Investment Properties) stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Wertveränderung</i>	<i>beizulegender Zeitwert</i>
	EUR	EUR	EUR
<b><u>Stand 01.01.2008</u></b>	48.851.826,61	6.153.173,39	<b>55.005.000,00</b>
Zugänge	27.369.095,32	4.240.261,31	
<b><u>Stand 31.12.2008</u></b>	76.220.921,93	10.393.434,70	<b>86.614.356,63</b>
<b><u>Stand 01.01.2009</u></b>	76.220.921,93	10.393.434,70	<b>86.614.356,63</b>
Zugänge	906.627,76	6.011,15	
Abgänge	1.394.669,88	422.330,12	
<b><u>Stand 31.12.2009</u></b>	75.732.879,81	9.977.115,73	<b>85.709.995,54</b>

Den ausgewiesenen Abgang in Höhe von EUR 1.817.000 der Immobilie Heerstraße 72, Düsseldorf, wird wegen Verkaufs mit notariellem Vertrag vom 28.12.2009 und noch nicht erfolgten Nutzen/Lastenübergang unter zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte in Höhe von EUR 1.650.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) bilanziert. Die Differenz zwischen Abgangswert und Verkaufspreis (beizulegender Wert) in Höhe von EUR 167.000,00 wurde ergebniswirksam unter unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert erfasst.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden gemäß IAS 40 erfolgswirksam nach Marktwerten (beizulegender Zeitwert) jeweils im Quartal des Zugangs bewertet. Die Ermittlung der Marktwerte erfolgte jeweils durch den unabhängigen Sachverständigen Jones Lang LaSalle. Zum Jahresende erfolgt durch die Gesellschaft die Überprüfung der Marktwerte. Der zuvor Sachverständige hat zum Stichtag über eine repräsentative Anzahl von Immobilien den bilanzierten Wert überprüft. Bei den im Berichtsjahr durchgeführten 16 Bewertungen hat sich eine Gesamtabweichung von -0,13 % ergeben, sodass die Gesellschaft die bisherigen Wertansätze des Gesamtportfolios unverändert beigehalten hat.

Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt im Bewertungsmodell auf Basis des Discounted Cashflow-Verfahrens und ausgehend von den jeweiligen Objektmieten sowie externen Marktdaten. Im Bewertungsverfahren erfolgen Anpassungen an die Marktmieten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen

beziehungsweise wurden nachfolgende Annahmen der Bewertung zu Grunde gelegt:

<b>Bewertungszeitpunkt</b>	<b>2009</b>		<b>2008</b>	
	<b>von</b>	<b>bis</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
<b>Marktmieten</b>	EUR 4,40/m <sup>2</sup>	EUR 8,20/m <sup>2</sup>	EUR 3,80/m <sup>2</sup>	EUR 8,20/m <sup>2</sup>
<b>IST Mieten</b>	EUR 4,28/m <sup>2</sup>	EUR 7,64/m <sup>2</sup>	EUR 3,24/m <sup>2</sup>	EUR 8,42/m <sup>2</sup>
<b>Leerstandsquoten</b>	0,0%	21,8%	0,0%	55,5%
<b>Wiedervermietungszeit</b>	0 Monate	3 Monate	0 Monate	3 Monate
<b>Instandhaltungskosten</b>	EUR 5,00/m <sup>2</sup>	EUR 9,00/m <sup>2</sup>	EUR 5,00/m <sup>2</sup>	EUR 9,00/m <sup>2</sup>
<b>Diskontierungsfaktoren</b>	5,2%	6,7%	5,4%	7,9%
<b>Kapitalisierungsfaktoren</b>	4,6%	6,1%	5,4%	7,7%

In der Konzerngewinn- und -verlustrechnung des Konzernabschlusses für 2009 wird das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR -160.988,85 (Vorjahr: EUR 4.240.261,31) ausgewiesen.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtsjahr Mieteinnahmen in Höhe von EUR 6.081.991,15 (Vorjahr: EUR 5.797.592,92) erzielt. Dem stehen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von EUR 1.605.348,97 (Vorjahr: EUR 1.320.023,22) gegenüber.

Die Gesellschaft unterliegt keinen Beschränkungen bei Veräußerbarkeit der unter als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

#### **(4) Geleistete Anzahlungen**

Die im Vorjahr ausgewiesenen geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 528.607,83 (Berichtsjahr: EUR 0,00) betrafen Kaufpreisanzahlungen sowie Erwerbsnebenkosten für notariell beurkundete Immobilienkaufverträge, die künftig unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst nach dem Bilanzstichtag erfolgt. Einen Teil der im Vorjahr geleisteten Anzahlungen in Höhe von EUR 302.246,32 wurde wegen Rückabwicklung der geschlossenen Kaufverträge in die sonstigen kurzfristige Forderungen umgegliedert.

## II. Kurzfristige Vermögenswerte

### (5) Vorräte

Die Vorräte betreffen, in der Berichtsperiode abgegrenzte, nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von EUR 2.610.585,41 (Vorjahr: EUR 2.093.463,25), die um entsprechende Wertberichtigungen für Leerstand und erwartete Forderungsausfälle vermindert wurden:

in TEUR	Wertberichtigungen	
	2009	2008
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	142	14
Zuführung	204	128
Inanspruchnahme	- 127	0
Auflösung	0	0
<b>Stand zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>219</b>	<b>142</b>

### (6) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Mietforderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. In dem Bilanzposten wurden die in der nachstehenden Übersicht dargestellten Wertberichtigungen berücksichtigt:

in TEUR	Wertberichtigungen	
	2009	2008
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	419	86
Zuführung	0	333
Inanspruchnahme	- 101	0
Auflösung	0	0
<b>Stand zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>318</b>	<b>419</b>

### (7) Steuerforderungen

Die Steuerforderungen resultieren im Wesentlichen aus einbehaltener Zinsabschlagssteuer und Solidaritätszuschlag der Jahre 2007 bis 2009 in Höhe von EUR 230.053,52 (Vorjahr: EUR 195.889,35).

## **(8) Sonstige kurzfristige Forderungen**

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von EUR 988.828,40 (Vorjahr: EUR 453.106,67) beinhalten unter anderem ab diesem Geschäftsjahr Bankguthaben aus vereinnahmten Mietkautionen und vereinnahmten Zinsen in Höhe von EUR 639.326,61 (Vorjahr: EUR 440.768,26), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden. Korrespondierend hierzu sind sonstige Verbindlichkeiten erfasst. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst. Die Bankguthaben aus Mietkautionen dienen als Sicherungsinstrument und können von der Gesellschaft nur im Bedarfsfall genutzt werden. Ebenfalls beinhalten die sonstigen kurzfristigen Forderungen EUR 302.246,32 die im Vorjahr als geleistete Anzahlungen bilanziert wurden, da sich diese geschlossenen Kaufverträge überwiegend -aus vom Verkäufer zu vertretenden Gründen- in der Rückabwicklung befinden. Einen Teil aus den in Rückabwicklung befindlichen Beträgen wurden bis zur Bilanzerstellung bereits zurückerstattet.

## **(9) Sonstige kurzfristige Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 2.565.225,89 (Vorjahr: EUR 0,00) beinhalten insbesondere verzinsliche Darlehen gegenüber der Franconofurt AG und der FranconoResidence GmbH. Die gewährten Darlehen werden mit einem Zinssatz zwischen 2,84 % und 2,90 % verzinst und sind durch Verpfändung von Aktiendepots gesichert.

#### **(10) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte**

Unter zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von EUR 1.650.000,00 (Vorjahr: EUR 0,00) wird die Immobilie Heerstraße 72, Düsseldorf bilanziert, die der Konzern mit notariellem Vertrag vom 28.12.2009 verkauft hat. Der Verkaufspreis betrug EUR 1.650.000,00. Da der Nutzen- und Lastenübergang sowie der Eigentumsübergang erst im Januar 2010 erfolgten, wurde eine Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenständen vorgenommen.

#### **(11) Zahlungsmittel**

Unter den Zahlungsmitteln in Höhe von EUR 3.416.457,08 (Vorjahr: EUR 13.249.673,27) werden Bankguthaben ausgewiesen.

Im Gegensatz zum Vorjahr werden unter den Zahlungsmitteln nicht mehr Bankguthaben aus vereinnahmte Mietkautionen und hieraus vereinnahmte Zinsen in Höhe von EUR 639.326,61 (Vorjahr: EUR 440.768,26), die auf einem separaten Bankkonto der Gesellschaft geführt werden, ausgewiesen. Diese werden nunmehr aufgrund der bestehenden Verfügungsbeschränkung unter sonstigen kurzfristigen Forderungen ausgewiesen. Der Vorjahrswert wurde entsprechend angepasst.

## (12) Zusammenfassung der kurzfristigen Forderungen

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte werden in nachstehender Aufstellung gemäß Fälligkeitszeitraster dargestellt:

in TEUR	Davon zum Abschlussstichtag nicht wertgemindert und in den folgenden Zeitbändern überfällig						
	Buchwert	Davon zum Abschlussstichtag wertgemindert	Davon zum Abschlussstichtag weder wertgemindert noch überfällig	Weniger als 30 Tage	Zwischen 31 und 90 Tagen	Zwischen 91 und 180 Tagen	Mehr als 181 Tage
<b>Zum 31.12.2009</b>							
Forderungen gegen Mieter	583	318	265	80	132	53	0
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen gegen verbundene Unternehmen	2.565	0	2.565	0	2.565	0	0
Steuerforderungen	230	0	230	0	230	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	989	0	989	0	989	0	0
<b>Zum 31.12.2008</b>							
Forderungen gegen Mieter	789	419	370	76	21	273	0
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen gegen verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Steuerforderungen	196	0	196	196	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	12	0	12	12	0	0	0

Es bestehen keine Anzeichen, dass die finanziellen Vermögenswerte, die weder überfällig noch wertgemindert sind, von geringer Kreditqualität sind.

### **III. Eigenkapital und Schulden**

#### **(13) Eigenkapital**

##### **1. Gezeichnetes Kapital**

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20.05.2009 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 10.000.000 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, im Bundesanzeiger veröffentlicht. Die Angebotsphase lief vom 07.07.2009 bis zum 21.07.2009. Zum 23.07.2009 wurde der Kauf von 10.000.000 auf den Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) bekanntgegeben und die Satzungsänderung über ein neues Grundkapital von EUR 23.000.000,00 am 31.08.2009 ins Handelsregister eingetragen.

Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auch auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Die Franconofurt AG, die auch gleichzeitig oberste Konzernmutter ist, hält zum 31.12.2009 21.213.638 beziehungsweise 92,2 % (Vorjahr: 30.079.880 – 91,15 %) der Anteile an der FranconoWest AG. Weitere 1.116.000 Aktien werden von Christian und Nadja Wolf GmbH gehalten. Zum Bilanzstichtag werden 670.362 beziehungsweise 2,9 % (Vorjahr: 2,9 %) der Aktien im Streubesitz gehalten.

##### **2. Kapitalrücklage**

Die Erlöse aus der Platzierung der neuen Aktien aus dem Jahr 2007 wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, unter Abzug der mit der Ausgabe verbundenen Kosten in die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 1.764.525,09 eingestellt.

### **3. Cashflow Hedge Rücklage**

In dieser Rücklage in Höhe von EUR 2.456.436,07 (Vorjahr: EUR 2.122.222,95) wird der Teil des Gewinns oder Verlusts aus Sicherungsinstrumenten zur Absicherung des Cashflows erfasst, der als effektive Absicherung ermittelt wird. Im Geschäftsjahr 2009 entstand unter Berücksichtigung von latenten Steuern in Höhe von EUR 150.153,72 (Vorjahr: EUR 905.226,82) ein unrealisierter Verlust in Höhe von EUR 334.213,12 (Vorjahr: EUR 1.923.607,00).

### **4. Sonstige Rücklagen**

In der Berichtsperiode verminderten sich die sonstigen Rücklagen um das Periodenergebnis der Berichtsperiode um EUR -379.162,90 auf EUR 6.331.717,87 (Vorjahr: EUR 6.710.880,77).

### **5. 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 mehrmalig 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 Zeitpunkt 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 Zweck 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 Zwecke 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 Eröffnungsauktion 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:

- (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 zusammengenommene, 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 S. 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 Rahmen 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 Teilmolumina der erworbenen Aktien Gebrauch gemacht werden.

#### (14) Langfristige verzinsliche Schulden

Die langfristigen verzinslichen Schulden gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von EUR 58.693.317,00 (Vorjahr: EUR 55.127.669,35). Um das langfristige Zinsrisiko zu minimieren, hat die Gesellschaft Sicherungsinstrumente in Form von Swaps abgeschlossen. Die Laufzeit variiert von einem Vertragsende zum 30.12.2013 und längstens bis zum 31.12.2018. Die Gesellschaft erhält hieraus den 3-Monats-EURIBOR und zahlt hierfür einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,89 % zusätzlich einer vereinbarten Bankenmarge von 95 Basispunkten. Für Teilportfolien in Höhe von TEUR 14.075 erfolgt die Prolongation gemäß Zusatzvereinbarung in langfristige Darlehen nach dem Bilanzstichtag. Für die meisten Darlehen ist zudem auf Teilportfolioebene die Einhaltung von Kennzahlen (z.B. Kapitaldienstfähigkeit) vereinbart, die bei Nichteinhaltung u.a. zu veränderten Konditionen bzw. zur vorzeitigen Tilgung führen kann.

Für ein Teilportfolio in Höhe von nominal EUR 8.100.000 wurden die vereinbarten Kennzahlen auf Objektebene für drei Einzelobjekte nicht eingehalten. Hieraus haben sich für den Konzern weiter keine Konsequenzen ergeben. Entsprechend den vertraglichen Regelungen sind derzeit maximal TEUR 12 als Sicherheit zu hinterlegen. Zu weiteren Ausführungen verweisen wir auf Punkt Chancen- und Risikobericht im Lagebericht.

Sämtliche langfristige verzinsliche Schulden sind durch Grundschulden bzw. durch die Verpfändung von Mietkonten gesichert.

#### (15) Latente Steuerschulden

Der effektive Steuersatz der Gesellschaft von 31 % ergibt sich aus der Gewerbesteuer von ca. 15,17 % bei einem Hebesatz in Düsseldorf von 445 % und einer zu berechnenden Körperschaftsteuer von 15 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von 5,5 %.

	<b>Berichtsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	EUR	EUR
Tatsächliche Ertragsteuern	23.990	0
Latente Steuern	36.398	- 1.224.025
<b>Ertrag aus Steuern (Vorjahr Aufwand)</b>	<b>60.388</b>	<b>- 1.224.025</b>

Der Rückgang der bilanzierten latenten Steuerschulden zum Bilanzstichtag auf EUR 1.782.088,89 (Vorjahr: EUR 1.977.723,73) ergibt sich aus den folgenden Sachverhalten:

	<b>Berichtsjahr</b> TEUR	<b>Vorjahr</b> TEUR
<b><u>Aktive latente Steuern</u></b>		
steuerliche Verlustvorträge	- 895	- 582
Finanzderivate	- 1.322	- 1.105
<b><u>Passive latente Steuern</u></b>		
Bewertung von Immobilien zu Zeitwerten	3.999	3.665
<b>Latente Steuerschulden</b>	<b>1.782</b>	<b>1.978</b>

Der bis zum 31.12.2009 entstandene steuerliche Verlustvortrag, der zeitlich unbegrenzt vortragsfähig ist, wurde wie im Vorjahr vollständig angesetzt, auch weil ein Überhang passiver latenter Steuern besteht.

Überleitung vom erwarteten (theoretischen) Steueraufwand zum effektiven (tatsächlichen) Steueraufwand:

	<b>Berichtsjahr</b> EUR	<b>Vorjahr</b> EUR
Ergebnis vor Steuern	-439.551	3.688.178
Effektiver Steuersatz	31%	31%
Erwarteter Steuerertrag/-aufwand	136.261	- 1.143.335
Übrige	- 75.872	- 80.688
Effektiver Steuerertrag/-aufwand	<b>60.388</b>	<b>- 1.224.025</b>

Die übrigen Überleitungsunterschiede betreffen gewerbesteuerliche Hinzurechnungen für Zinsaufwendungen.

## (16) Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten enthalten Swaps die zum 31.12.2009 negative Marktwerte in Höhe von EUR 4.267.637,57 (Vorjahr: EUR 3.565.466,74) aufweisen. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“.

## (17) Abgegrenzte Schulden

Die Entwicklung der abgegrenzten Schulden im Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Bestand zum				Bestand zum
	01.01.2009	Zuführung	Verbrauch	Auflösung	31.12.2009
Abschluß-, Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	40	36	40	0	36
Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen	79	71	79	0	71
Sonstige Rückstellungen	104	24	4	50	74
<b>Gesamt</b>	<b>223</b>	<b>131</b>	<b>123</b>	<b>50</b>	<b>181</b>

## (18) Kurzfristige verzinsliche Schulden

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden von EUR 1.237.728,00 (Vorjahr: EUR 853.993,44) beinhalten im Wesentlichen Abgrenzungsbeträge wie unterwegs befindliche Zins- und Tilgungszahlungen aus den langfristigen Darlehensvereinbarungen, die zum 31.12.2009 fällig waren und Rückzahlungsbeträge aus langfristigen Darlehensverträgen, die im Laufe des Jahres 2010 vertraglich getilgt werden.

### **(19) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

### **(20) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 5.275,00 (Vorjahr: EUR 25.204,14) beinhalten Verbindlichkeiten aus dem Leistungsverkehr zwischen den verbundenen Gesellschaften

### **(21) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2.600.459,06 (Vorjahr: EUR 2.177.952,78) beinhalten sonstige Verbindlichkeiten, die eine Restlaufzeit kleiner zwölf Monate haben, und vornehmlich erhaltene Kautionszahlungen und Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Mietnebenkostenabrechnungen.

### **(22) Überblick der Verbindlichkeiten**

Das langfristige verzinsliche Fremdkapital sowie die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten werden in nachstehender Aufstellung gemäß Fälligkeitszeitraster dargestellt:

	Undiskontierte vertragliche Zahlungsströme					
	Buchwert	Weniger 30 Tage	Zwischen 30 und 90 Tagen	Zwischen 90 und 360 Tagen	Zwischen 1 und 5 Jahren	Mehr als 5 Jahre
<b>Zum 31.12.2009</b>						
Finanzverbindlichkeiten	64.199	1.238	152	14.644	2.704	45.461
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134	134	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5	5	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebskosten	2.578	0	0	2.578	0	0
abgegrenzte Schulden	181	0	181	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	23	0	23	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>67.120</b>	<b>1.377</b>	<b>355</b>	<b>17.222</b>	<b>2.704</b>	<b>45.461</b>
<i>Davon Derivate</i>	4.268	0	199	620	2.267	1.182
<i>In einer Sicherungsbeziehung</i>	58.693	0	152	569	2.704	55.269

<b>Zum 31.12.2008</b>						
Finanzverbindlichkeiten	55.982	235	120	499	3.562	51.566
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287	287	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	35	35	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebskosten	2.117	0	0	2.117	0	0
abgegrenzte Schulden	223	0	223	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.670	0	304	620	2.267	479
<b>Summe</b>	<b>62.314</b>	<b>557</b>	<b>647</b>	<b>3.236</b>	<b>5.829</b>	<b>52.045</b>
<i>Davon Derivate</i>	3.565	0	199	620	2.267	479
<i>In einer Sicherungsbeziehung</i>	43.474	183	93	388	2.768	40.042

## Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

Die Konzerngewinn- 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.

### (23) Ergebnis aus der Vermietung

Die Mieteinnahmen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf EUR 6.081.991,15 (Vorjahr: EUR 5.797.592,92) im Wesentlichen durch Mietanpassungen und Optimierungen. Die korrespondierenden Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten belaufen sich auf EUR 1.605.348,97 (Vorjahr: EUR 1.320.023,22) und sind Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Der Posten Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten beinhaltet auch alle immobilienbezogenen Instandhaltungsaufwendungen.

### (24) Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen von EUR 1.872.815,35 (Vorjahr: EUR 2.513.422,44) betreffen unter anderem Rechts-, Beratungs-, und Prüfungskosten in Höhe von EUR 264.658,35 (Vorjahr: EUR 373.278,75), Wertberichtigung auf den Forderungsbestand bzw. Forderungsausbuchungen in Höhe von EUR 239.422,61 (Vorjahr: EUR 332.815,29), Mietkosten für selbst genutzte Büroräume in Höhe von EUR 187.898,98 (Vorjahr: EUR 192.289,90), Gutachterkosten in Höhe EUR 34.958,26 (Vorjahr: EUR 164.937,16), SAP-Aufwendungen in Höhe von EUR 92.749,07 (Vorjahr: EUR 125.639,65) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs.

Personalaufwendungen erfolgten in der Höhe von:

in EUR	2009	2008
Löhne und Gehälter	580.641,08	560.924,62
Soziale Abgaben	39.037,41	52.448,28
<b>Personalaufwand</b>	<b>619.678,49</b>	<b>613.372,90</b>

Abschreibungen erfolgten in der Höhe von:

in EUR	2009	2008
auf immaterielle Anlagenwerte	430,47	849,35
für andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.963,87	21.976,45
<b>Abschreibungen</b>	<b>25.394,34</b>	<b>22.825,80</b>

**(25) Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 155.938,12 (Vorjahr: EUR 98.859,55) resultieren vorwiegend aus Weiterberechnungen sowie Auflösung von Rückstellungen.

**(26) Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert**

In der Berichtsperiode sind im Saldo unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 160.988,85 (Vorjahr: Ertrag EUR 4.240.261,31) angefallen. Dies betrifft vorwiegend die gemäß IFRS 5.14 vorzunehmende Bewertungsänderung auf den beizulegenden Zeitwert der unter zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände (Immobilie Heerstraße 72, Düsseldorf) die gemäß notariellen Kaufvertrag vom 28.12.2009 zu EUR 1.650.000,00 verkauft wurde. Zur Erläuterung wird auf Punkt 3) Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

## (27) Finanzergebnis

Das Finanzergebnis stellt sich wie folgt dar:

in EUR	2009	2008
Zinserträge	386.657,81	493.375,91
Zinsaufwendungen	-3.400.071,17	-3.164.002,50
davon Aufwand aus dem ineffektiven Anteil von Zinssicherungen (Derivate)	-217.803,98	-409.033,01
<b>Zinsergebnis</b>	<b>-3.013.413,36</b>	<b>-2.670.626,14</b>

## (28) Ergebnis je Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie beträgt EUR -0,013 (Vergleichsperiode EUR 0,075). Zum Bilanzstichtag 31.12.2009 betrug das Grundkapital 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.

Als Grundlage für die Berechnung des Ergebnisses pro Aktie wurde das Ergebnis nach Steuern verwendet. Dieses wurde ins Verhältnis zum durchschnittlichen Bestand an Aktien von 29.648.352 (Vorjahr: 33.000.000) während des Berichtszeitraums 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.

## **Erläuterungen zur Konzernkapitalflussrechnung**

Die Konzernkapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 sowie der Empfehlung von EPRA im Hinblick auf eine bessere Aussagefähigkeit der Konzernkapitalflussrechnung für Unternehmen des Immobilienbereiches aufgestellt.

Die Zinseinnahmen in Höhe von EUR 386.657,81 (Vorjahr: EUR 486.979,48) und die Zinsausgaben in Höhe von EUR 3.182.267,19 (Vorjahr: EUR 2.754.845,09) sind dem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit zugeordnet.

## **Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen**

### **Grundsätze des Risikomanagements**

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die FranconoWest AG Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Das Risikomanagement erfolgt durch die zentrale Treasury-Abteilung (Treasury) nach vom Vorstand verabschiedeten Leitlinien. Ziel des finanziellen Risikomanagements ist es, diese Marktrisiken durch die laufenden operativen und finanzorientierten Aktivitäten zu begrenzen. Das Treasury identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten der Gesellschaft. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert) wiedergegeben. Hierzu werden je nach Einschätzung des Risikos auch ausgewählte derivative Sicherungsinstrumente eingesetzt. Zur Minderung des Ausfallrisikos aus derivativen Sicherungsinstrumenten werden die Sicherungsgeschäfte grundsätzlich nur mit führenden Finanzinstituten mit einem Kreditrating von mindestens BBB+/Baa1 abgeschlossen. Der Vorstand gibt in Schriftform sowohl die Prinzipien für das bereichsübergreifende Risikomanagement als auch Richtlinien für bestimmte Bereiche, wie z.B. den Umgang mit dem Fremdwährungsrisiko, dem Zins- und Kreditrisiko, dem Einsatz derivativer und nicht-derivativer Finanzinstrumente sowie der Investition von Liquiditätsüberschüssen, vor. Bestimmte Transaktionen bedürfen grundsätzlich der vorherigen Genehmigung durch den Vorstand, der darüber hinaus regelmäßig über den Umfang und den Betrag des aktuellen Risiko-Exposures informiert wird.

#### **(a) Marktrisiken**

##### **(a1) Fremdwährungsrisiko**

Die FranconoWest AG unterliegt zum Bilanzstichtag keinem Fremdwährungsrisiko.

##### **(a2) Zinsänderungsrisiko**

Die FranconoWest AG unterliegt Zinsrisiken in der Eurozone. Um die Auswirkungen von Zinsschwankungen auf das Zinsergebnis zu minimieren, strebt die Gesellschaft eine Zinssicherung von mindestens 80 % der Nettoverschuldung an. Das Treasury der FranconoWest AG managt das Zinsänderungsrisiko durch den Abschluss von Zinsderivaten (Zinsswaps).

Buchwerte in TEUR		31.12.2009	31.12.2008
<b>Zinsswap</b>	<b>positive</b>	0	0
	<b>negative</b>	- 4.268	- 3.565
- Ohne Sicherungsbeziehung		- 707	- 489
- In Verbindung mit Cashflow Hedges		- 3.560	- 3.076
<b>Gesamt</b>		- 4.267	- 3.565
<i>Davon kurzfristig</i>		0	0
<i>Davon langfristig</i>		- 4.268	- 3.565

Aufgrund der derivativen Sicherungsgeschäfte war am 31.12.2009 ein Nominalvolumen von EUR 43,5 Mio. (31.12.2008: EUR 43,5 Mio.) der Nettofinanzverbindlichkeiten mittels Zinsswaps gegen Zinsänderungen gesichert. Die aus den abgeschlossenen Swap-Geschäften resultierenden festen Zinssätze liegen in einer Bandbreite zwischen 4,05 % und 4,89 %. Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und -aufwendungen, andere Ergebnisteile sowie gegebenenfalls auf das Eigenkapital dar. Den Zinssensitivitätsanalysen liegen die folgenden Annahmen zugrunde:

Marktzinssatzänderungen haben bei Finanzinstrumenten, die als Sicherungsinstrumente im Rahmen eines Cashflow Hedges zur Absicherung zinsbedingter Zahlungsschwankungen designiert wurden, Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und werden daher bei den eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von originären variabel verzinslichen Finanzinstrumenten, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen von Cashflow Hedges gegen Zinsänderungsrisiken designiert sind, aus und gehen demzufolge in die Berechnung der ergebnisbezogenen Sensitivitäten mit ein.

Marktzinssatzänderungen von Zinsderivaten (Zinsswaps), die nicht in eine Sicherungsbeziehung nach IAS 39 eingebunden sind, haben Auswirkungen auf die sonstigen betrieblichen Erträge bzw. die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und werden daher bei den ergebnisbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt. Währungsderivate werden nicht in die Betrachtung der Zinsänderungsrisiken einbezogen.

Die folgende Tabelle stellt die hypothetischen Auswirkungen eines um 1 % höheren bzw. niedrigeren EUR-Zinsniveaus auf das Jahresergebnis und die im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderung (Gesamtlaufzeit der Sicherungsbeziehung) dar:

Wirkung in TEUR auf	31.12.2009		31.12.2008	
	Jahresergebnis	Im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderungen	Jahresergebnis	Im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderungen
1 % höheres EUR -Zinsniveau	+ 356	+ 2.260	+ 481	+2.414
1 % niedrigeres EUR-Zinsniveau	- 126	- 1.706	- 190	- 2.069

## (b) Kreditrisiko

Im Konzern bestehen keine signifikanten Konzentrationen hinsichtlich möglicher Kreditrisiken. Es existieren Handlungsvorschriften, die sicherstellen, dass Verkäufe an Kunden nur getätigt werden, wenn der Kunde in der Vergangenheit ein angemessenes Zahlungsverhalten aufgewiesen hat. In dem Kerngeschäft der Vermietung von Wohn- und Geschäftseinheiten ist das Ausfallrisiko der ausgewiesenen Vermögenswerte bzw. der monatlich zu erwartenden Umsätze aufgrund der Mieterstruktur von privaten und gewerblichen Mieteinheiten zum 31.12.2009 von 2.063 Mietparteien (Vorjahr: 2.228) sehr gering.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte exklusive Zahlungsmitteläquivalente, aber einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert, wiedergegeben und beträgt zum Bilanzstichtag EUR 0,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.). Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass Mietkautionen (EUR 639.326,61) als Sicherheit der Gesellschaft gewährt worden sind.

Weiterhin ist die FranconoWest AG aus ihren Treasury-Aktivitäten einem Ausfallrisiko ausgesetzt. Bei der Anlage liquider Mittel sowie beim Abschluss von derivativen Geschäften werden daher nur Kontrahenten mit einem Kredit-Rating von mindestens BBB+/Baa1 ausgewählt, verbunden mit einer laufenden Überwachung der Kontrahenten-Bonität. Die Gesellschaft hat eine Geschäftspolitik, die das Kreditrisiko im Hinblick auf die einzelnen Finanzinstitute auf einen bestimmten Betrag beschränkt. Weiterhin sehen die mit den Finanzinstituten abgeschlossenen Rahmenverträge für derivative Geschäfte eine Aufrechnung positiver und negativer Marktwerte bei der Bestimmung der Ausgleichszahlung im Insolvenzfall vor. Diese

Regelung mindert das Kreditrisiko aus den mit Finanzinstituten abgeschlossenen derivativen Geschäften.

### **(c) Liquiditätsrisiko**

Ein vorsichtiges Liquiditätsmanagement schließt das Halten einer ausreichenden Reserve an flüssigen Mitteln, die Möglichkeit zur Finanzierung durch einen adäquaten Betrag an zugesagten Kreditlinien und die Fähigkeit zur Emission am Markt ein. Aufgrund der Dynamik des Geschäftsumfelds, in dem die Gesellschaft operiert, ist es Ziel der Treasuryabteilung, die notwendige Flexibilität in der Finanzierung durch ausreichend ungenutzte Kreditlinien im Bar- und Avalbereich sicherzustellen. Gegenüber dem Vorjahr verfügt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag über keine weiteren vertraglich zugesagte Kreditlinien zur Finanzierung weiterer Immobilienkäufe im Barbereich (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.). Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über keine Aval- Kreditlinien.

### **Sicherungsmaßnahmen**

#### **Cashflow Hedges – Zinsänderungsrisiken**

Seit dem Geschäftsjahr 2007 hat die FranconoWest AG zur Sicherung des Zahlungsstromrisikos variabel verzinslicher Euro-Bankverbindlichkeiten EUR-Payer Zinsswaps („Zahle fix – Empfange variabel“) abgeschlossen. Als Grundgeschäft wurden variabel verzinsliche Bankverbindlichkeiten designiert. Der Bonitätsaufschlag ist nicht Gegenstand der Sicherungsbeziehung.

Zahlungsstromänderungen des Grundgeschäfts, die sich aus den Veränderungen des EURIBOR ergeben, sollen durch die Zahlungsstromänderungen der Zinsswaps ausgeglichen werden. Mit den Sicherungsmaßnahmen wird das Ziel verfolgt, den Zahlungsstrom aus den Bankverbindlichkeiten gegen einen Anstieg des Referenzzinssatzes zu sichern. Bonitätsrisiken sind nicht Teil der Sicherung.

Für die Wirksamkeit der abgeschlossenen Zinsswaps wird die Sicherungsbeziehung prospektiv mit der Critical Terms Match Method nach IAS 39.AG108 überprüft. Retrospektiv wird die Wirksamkeit zu jedem Bilanzstichtag mit einer Sensitivitätsanalyse (Annahme über die Veränderung der risikolosen variablen Zinssätze) überprüft, indem gezeigt wird, dass sich die Wertveränderungen von Sicherungs- und Grundgeschäft aufheben.

## Informationen zu Finanzinstrumenten nach Fair-Value Hierarchie

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Wirkung der Bilanzpositionen auf die nach IFRS 7 zu bildenden Klassen von Finanzinstrumenten:

	Buchwert am 31.12.2009	Wertansatz in der Bilanz nach IAS 39			
		Fortgeführte Anschaffungs- kosten	An- schaffungs- kosten	Beizulegender Zeitwert erfolgsneutral	Beizulegender Zeitwert erfolgswirksam
<b>Aktiva</b>	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	264	264			
Sonstige kurzfristige Forderungen	989				
Kautionen	639	639			
Forderungen gegenüber Lieferanten	350	350			
Sonstige finanzielle Vermögenswerte und Abgrenzungen	2.565				
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2.565	2.565			
Zu Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.650				1.650
Zahlungsmittel und Zahlungsmittelaquivalente	3.416	3.416			
<b>Passiva</b>					
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.693	58.693			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	134	134			
Sonstiges finanzielles Fremdkapital und Abgrenzungen					
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten aus dem operativen Geschäft	2.781	2.781			
Verbindlichkeiten gegenüber Related Parties	5	5			
Zinsverbindlichkeiten	1.237	1.237			
Derivative Finanzinstrumente (mit Hedge-Beziehung)	4.267			3.672	596
Derivative Finanzinstrumente (ohne Hedge-Beziehung)					
Übriges finanzielles Fremdkapital und Abgrenzungen					
<b>Davon aggregiert nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39</b>					
Kredite und Forderungen					
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	3.818				
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	1.658				
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	62.850				
Zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	0				

Zum 31.12.2009 wurden die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, bewertet zum beizulegenden Zeitwert gehalten. Die Bestimmung und der Ausweis der beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente orientieren sich an einer Fair Value Hierarchie, die die Bedeutung der für die Bewertung verwendeten Inputdaten berücksichtigt und sich wie folgt gliedert:

Stufe 1: auf aktiven Märkten notierte Preise für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Stufe 2: für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (als Preise) oder indirekt (in Ableitung von Preisen) beobachtbare Inputdaten, die keinen notierten Preis nach Stufe 1 darstellen.

Stufe 3: herangezogene Inputdaten, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten für die Bewertung des Vermögenswerts und der Verbindlichkeit basieren (nicht beobachtbare Inputdaten)

in EUR	Buchwert 31.12.2009	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b><u>Finanzielle Vermögensgegenstände</u></b>				
Zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte	1.650.000	1.650.000	0	0
<b><u>Finanzielle Schulden</u></b>				
<b>Derivate</b>	4.267.638	0	4.267.638	0
Derivate mit Sicherungsbeziehung	3.671.919	0	3.671.919	0
Derivate ohne Sicherungsbeziehung	595.719	0	595.719	0

## Aufwendungen, Erträge, Verluste und Gewinne aus Finanzinstrumenten

Die Aufwendungen, Erträge, Verluste und Gewinne aus Finanzinstrumenten lassen sich den folgenden Kategorien zuordnen:

in TEUR	31.12.2009					
	Ausleihungen und Forderungen	Bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Derivate	Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten	Gesamt
Zinsaufwendungen	0	0	0	- 218	0	- 218
Fair Value Änderungen	0	6	0	0	0	6
Gewinne- und Verluste aus Abgängen	0	0	- 167	0	0	- 167
<b>Nettoergebnis</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>- 167</b>	<b>- 218</b>	<b>0</b>	<b>- 379</b>

## Allgemeine Angaben

### I. Satzung

Die Satzung vom 13.06.2007 ist mehrmals geändert, zuletzt per Beschluss am 27.08.2009.

### II. Mitarbeiter

Der Konzern hatte zum 31.12.2009 neben dem Vorstand (Vorjahr: zwei Vorstände), vertreten durch Herrn Guido Dollhausen sechs 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

Die Vorstände erhalten neben einem fixen Gehalt auch in Abhängigkeit vom Unternehmensergebnis nach HGB variable Gehaltsbestandteile von 5 % des Jahresüberschusses. Der Vorstand ist gewinnberechtigt seit dem Jahre 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
<b>Vorstandsbezüge</b>	<b>382,0</b>	<b>0,0</b>	<b>303,2</b>	<b>0,0</b>

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 Vorstand ist einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Anstellungsvertrag von Herrn Guido Dollhausen mit der FranconoWest AG ist befristet für die Dauer der Bestellung abgeschlossen worden und sieht jährliche 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 Pensionszusage gemacht.

Die Gesellschaft hat dem Vorstandsmitglied weder Darlehen noch Bürgschaften gewährt oder Gewährleistungen für sie 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 Vorstandes der Franconofurt AG, Frankfurt am Main
Kai-Michael Goerke:	Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

Der Aufsichtsrat hat in der Berichtsperiode EUR 37.990,83 (Vorjahr: EUR 75.437,50) an Vergütung erhalten.

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

Weitere Aufsichtsratsstätigkeiten der Vorstände und 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

## **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. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften**

Hauptaktionär der FranconoWest AG ist derzeit die Franconofurt AG, Frankfurt am Main, die 21.213.638 Aktien von den 23.000.000 ausgegebenen Aktien hält. Dies entspricht einem Anteil von 92,24 %.

Im Jahr 2007 wurden Rahmenverträge mit der Muttergesellschaft Franconofurt AG über die Nutzung von Büroräumen und Infrastruktur abgeschlossen, in dem die FranconoWest AG einen Teil der von der Franconofurt AG angebotenen Geschäftsräume sowie zu einem bestimmten Teil die von der Franconofurt AG eingerichtete Infrastruktur, insbesondere Informationstechnologie nutzt.

Im Jahre 2009 wurden zwischen der FranconoWest AG und der Franconofurt AG sowie der FranconoResidence GmbH verzinsliche Darlehensverträge geschlossen bei denen eine Verzinsung zwischen 2,84 % und 2,9 % (2009) vereinbart wurde. Gegenüber der Franconofurt AG bestanden Darlehen in der Gesamthöhe von EUR 11.400.000 und gegenüber der Francono Residence GmbH in der Gesamthöhe von EUR 1.100.000. Die Darlehenshöhe gegenüber der Franconofurt AG zum 31.12.2009 betrug EUR 1.462.273 Als Sicherheiten hat die Franconofurt AG Aktienbestände verpfändet.

Ferner hat die FranconoWest AG von der Franconofurt AG im Rahmen des im Bundesanzeiger veröffentlichten Angebots vom 07.07.2009 Stück 9.937.646 Aktien zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 9.937.646,00 erworben.

Diese Aktien wurden gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss vom 20.05.2009 zum Zwecke der Einziehung erworben. Bei der Kapitalherabsetzung durch Einziehung der Aktien sind gemäß § 237 Abs.2 AktG die Vorschriften der ordentlichen Kapitalherabsetzung zu befolgen. Gemäß der veröffentlichten Angebotsunterlage ist der Kaufpreis innerhalb zwei Bankarbeitstage nach der sechsmonatigen Sperrfrist fällig. Die Frist begann mit der Bekanntmachung der Handelsregistereintragung des Beschlusses über die Herabsetzung des Grundkapitals. Die Verbindlichkeiten aus dem Rückkauf der Aktien in Höhe von EUR 9.937.646 wurden mit bestehenden Darlehen verrechnet.

Alle diese Geschäftsbeziehungen halten nach Auffassung der Gesellschaft einem Drittvergleich im Sinne des § 314 Abs. 1 Nr. 13 HGB stand.

Folgende Aufwandspositionen wurden verrechnet:

in TEUR	2009	2008
Franconofurt AG	265	338
MainProperty GmbH	0	22
<b>Gesamt</b>	<b>265</b>	<b>360</b>

Folgende Zinserlöse sind den nachstehenden Gesellschaften zuzuordnen:

in TEUR	2009	2008
Franconofurt AG	232	0
Francono Residence GmbH	27	0
<b>Gesamt</b>	<b>259</b>	<b>0</b>

Außer den vor beschriebenen Geschäften zwischen nahestehenden Personen und Gesellschaften hat die Gesellschaft keine weiteren nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen Geschäfte nach § 285 Abs. 1 Nr. 21 HGB getätigt.

#### **VIII. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat hielten keine Anteile an der Gesellschaft. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Wolf hielt über die Christian und Nadja Wolf GmbH, Frankfurt am Main, zum Bilanzstichtag 4,85 %, das entspricht 1.116.000 Anteile an der Gesellschaft.

## IX. Haftungsverhältnisse, sonstige finanzielle und außerbilanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse.

- a. Property Management Vertrag mit der Gebau Vermögen GmbH mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2010. Gesamtverpflichtung für das Jahr Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 401.
- b. Vertrag über Beratung, Führung der Buchhaltung und Abschlusserstellung mit Steuerberater Peter Dörfler mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2010. Gesamtverpflichtung für das Jahr Geschäftsjahr 2010 in Höhe von TEUR 119.
- c. Dienstleistungsvertrag mit der C & C Gebäudemanagement GmbH über die Erbringung von Hausmeisterdienstleistungen mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2010. Gesamtverpflichtung für das Jahr Geschäftsjahr 2010 in Höhe von ca. TEUR 160.
- d. 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	79

## **Sonstige Erläuterungen**

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

Die Franconofurt AG, 60311 Frankfurt am Main, („oberste Konzernmutter“) hält zum Stichtag 31.12.2009 21.213.638,00 Aktien (dies entspricht 92,23 %). Herr Christian Wolf, hält über die Christian und Nadja Wolf GmbH, Frankfurt am Main, 4,85 % (das entspricht 1.116.000 Stimmrechten) der Anteile.

### **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.

### **Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

Die FranconoWest AG hat 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](http://www.franconoWest.de) >Investor Relation >Corporate Governance dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

**Unterschrift des Vorstandes**

Düsseldorf, den 18.03.2010

---

Guido Dollhausen

FranconoWest AG  
Kaistraße 20  
40221 Düsseldorf (MedienHafen)

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

[info@franconowest.de](mailto:info@franconowest.de)  
[www.franconowest.de](http://www.franconowest.de)

# KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

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 Weltkriegs 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.<sup>1</sup>

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 %.<sup>2</sup>

1) Quelle: destatis „Bruttoinlandsprodukt 2009, vorläufige Zahlen“

2) 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 bankenweit 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.<sup>3</sup>

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.

3) *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. <sup>4)</sup>

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.

<sup>4)</sup> 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 den Konzern 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 €/m<sup>2</sup>. In den letzten Jahren (Q4.2005 - Q4.2009) war der Wohnungsmarkt dabei nur kleinen Veränderungen mit geringen Mietpreisänderungen (5,95 - 6,20 €/m<sup>2</sup>) ausgesetzt. Die höchste Angebotsmiete von 6,20 €/m<sup>2</sup> wurde im Q3.2007 aufgerufen. Der Tiefpunkt innerhalb des Betrachtungszeitraums wurde mit 5,95 €/m<sup>2</sup> im Q4.2008 erreicht.<sup>5)</sup>

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.

Der Konzern findet nach wie vor in Nordrhein-Westfalen ein solides und konstantes Marktpotenzial für die Vermietung seiner 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 der Konzern 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 des Konzerns 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 der Konzern 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 Bestandsentwicklungsmaßnahmen werden vorhandene Ertragspotenziale des Portfolios konsequent realisiert.

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

Bei allen Aktivitäten steht die Generierung von attraktiven Renditen und stabilen Cash 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 der Konzern eine solide Grundlage für nachhaltige Renditen geschaffen und gleichsam durch eine geographische Streuung des Immobilienbestandes auf 44 Standorte in NRW immobilienpezifische Risiken reduziert.

Der Konzern 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 seiner Unternehmensziele setzt der Konzern 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**

Der Konzern betreibt aufgrund der Art seiner Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit des Konzerns nicht abhängig. Der Konzern betreibt aber eigene Beobachtungen und Analysen hinsichtlich des Immobilienmarktes in NRW.

### **1.7 Auslandsgeschäft**

Der Konzern ist ausschließlich in Deutschland tätig. Es gibt weder Standorte im Ausland noch sind diese in Planung.

### **1.8 Organe, Mitarbeiter/innen, Personalentwicklung**

Der Konzern verfügt zum Stichtag und im Berichtszeitraum außer dem Vorstand des Mutterunternehmens über 6 weitere 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 des Konzerns als Alleinvorstand.

## **2. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage**

### **2.1 Ertragslage**

Die Umsatzerlöse des FranconoWest Konzerns wurden im Wesentlichen im Kerngeschäftsbereich Vermietung erwirtschaftet und stiegen im Geschäftsjahr auf 6,1 Mio. Euro (Vorjahr: 5,8 Mio. Euro).

Der FranconoWest Konzern hat in 2009 ein leicht negatives IFRS-Periodenergebnis in Höhe von -0,4 Mio. Euro (Vergleichsperiode 2008: 2,46 Mio. Euro) erzielt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass das aktuelle Ergebnis einen nicht liquiditätswirksamen Aufwand aus der Bewertung von Zinsswaps (IAS 39) von -0,2 Mio. Euro (Vergleichsperiode 2008: 0,4 Mio. Euro) enthält. Ebenso haben einmalige personalbedingte Sonderzahlungen und Aufwendungen für den Segmentwechsel vom Prime-Standard in den Entry-Standard im September 2009 sowie die Durchführung eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre der FranconoWest AG das Ergebnis belastet. Bereinigt um diese Sondereffekte stellt sich das Gesamtjahres-Periodenergebnis mit ca. 0,2 Mio. Euro positiv dar.

Das EBIT / Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Zinsen und Steuern betrug für die Berichtsperiode vom 01.01. bis 31.12.2009 2,6 Mio. Euro nach 6,4 Mio. Euro in 2008. Nach Bereinigung des Vorjahresergebnisses um die Hochschreibungen (unrealisierte Ergebnisse aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert) ergibt sich für die Vergleichsperiode 2008 ein Wert von 2,1 Mio. Euro. Im direkten Vergleich zum bereinigten EBIT des Vorjahres bedeutet diese Entwicklung eine Steigerung des Ergebnisses um 24 % und verdeutlicht hiermit den weiterhin positiven Geschäftsverlauf des Konzerns im Bereich Asset-Management.

Dazu beigetragen hat ebenfalls die Mietertragssituation; so wurden die um Erlösschmälerungen bereinigten Mieteinnahmen bis 31.12.2009 mit 6,1 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (2008 5,8 Mio. Euro) um rund 5 % gesteigert.

Die Verwaltungsaufwendungen konnten im Jahr 2009 signifikant um rund 25 % im Vergleich zur Vorjahresperiode gesenkt werden. Stringente Kostensenkungsmaßnahmen führten zu einer Reduzierung dieser Kosten von 2,5 Mio. Euro (Vorjahr) auf 1,9 Mio. Euro in der Berichtsperiode.

Der Anstieg des negativen Finanzergebnisses im Jahr 2008 von -2,7 Mio. Euro auf -3,0 Mio. Euro im Berichtszeitraum steht im Zusammenhang mit dem planmäßigen Anstieg der Fremdkapitalquote des Konzerns. Aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus belastet der ineffektive Anteil der negativen Barwerte aus der Bewertung von Zinssicherungsinstrumenten (Swaps) in Höhe von -0,2 Mio. Euro (Vorjahr: -0,4 Mio. Euro) das Ergebnis.

### **2.2 Vermögenslage**

Das Periodenergebnis des FranconoWest Konzern ist im Jahr 2009 mit -0,4 Mio. Euro leicht negativ.

Insgesamt war das Jahr für den Konzern stark von der Bestandsoptimierung des Immobilien-Portfolios und weniger durch den Zukauf von Immobilien geprägt. Insoweit erklärt sich auch der geringe Rückgang der Bilanzsumme von 103,6 Mio. (31.12.2008) auf 97,5 Mio. Euro (31.12.2009).

Der Konzern kann im Berichtsjahr in der IFRS-Konzernbilanz für die Zugänge einen unrealisierten Gewinn aus der Neubewertung von Immobilien in Höhe von nur 6 TEuro (Vorjahr: 4,2 Mio. Euro) ausweisen. Der Gesamtbestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Fair Value gem. IAS 40) reduzierte sich im Berichtszeitraum leicht von 86,6 Mio. Euro (31.12.2008) auf 85,7 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung einer zum Jahresende durchgeführten Umgliederung der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien in zum Verkauf gehaltene Vermögensgegenstände liegt der Gesamtbestand der gehaltenen Immobilien jedoch um 1,65 Mio. Euro höher.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich auf 11,7 Mio. Euro (Vorjahr: 16,4 Mio. Euro) infolge der Verminderung des Bestandes an liquiden Mitteln wegen des Rückkaufs von Aktien.

Das Eigenkapital des Konzerns betrug zum Ende des Jahres 28,6 Mio. Euro (31.12.2008: 39,4 Mio. Euro). Die Reduzierung des Eigenkapitals resultiert aus der im September 2009 – im Rahmen eines öffentlichen Angebotes an die Aktionäre der FRW AG – durchgeführten Herabsetzung des Grundkapitals von 33,0 Mio. Euro auf 23,0 Mio. Euro. Entsprechend reduzierte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns vom Jahresende 2008 mit 38,0 % auf einen immer noch soliden Wert von 29,4 %.

Die Quote für langfristiges verzinsliches Fremdkapital erhöhte sich dagegen von 53,2 % auf 60,2 % zum 31.12.2009. Die langfristigen Vermögenswerte decken zu 143,2 % (Vorjahr: 155,9 %) das lang- und kurzfristige verzinsliche Fremdkapital ab.

## **2.3 Finanzlage**

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

In der betrieblichen Geschäftstätigkeit hat sich der Cash Flow um 1,8 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr verbessert, sodass sich im Berichtsjahr ein geringerer negativer Cash Flow in Höhe von -0,2 Mio. Euro ergibt.

Die Auszahlungen aus dem Erwerb von Immobilienbeständen betrugen 0,7 Mio. Euro (Vorjahr: 26,2 Mio. Euro). Im Geschäftsjahr wurden Darlehen in einer Gesamthöhe von 12,5 Mio. Euro (Vorjahr: 0,0 Mio. Euro) an die Konzernmutter Franconofurt AG bzw. Francono Residence GmbH ausgezahlt. Dem stehen liquide Zuflüsse aus der Nettoaufnahme von verzinslichen langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 5,6 Mio. Euro (Vorjahr: 17,5 Mio. Euro) abzüglich planmäßiger Tilgung von 2,0 Mio. Euro gegenüber. 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 zum Jahresende erfolgte.

Dem Konzern standen am Ende des Geschäftsjahres 2009 kurzfristig verfügbare liquide Mittel in Höhe 3,4 Mio. Euro (Vorjahr: 13,2 Mio. Euro) zur Verfügung. Daneben bestehen kurzfristige Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen von 2,6 Mio. Euro. Der Konzern war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Am 31.12.2009 hatte der Konzern langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten in Höhe von 58,7 Mio. Euro (Vorjahr: 55,1 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 pro Kreditvertrag leerstandsbedingt zum Stichtag 31.12.2009 nicht eingehalten werden. Der Vorstand des Konzerns 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 immer die Zustimmung der jeweiligen Bank einzuholen. Erfolgt dies nicht oder verweigert die Bank ihre Zustimmung, können die Kredite durch die Bank gekündigt werden.

Der Konzern ist durch die Aufnahme von Bankverbindlichkeiten Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Um dieses Risiko auch langfristig zu minimieren, hat der Konzern 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 betragen von einem Vertragsende zum 30.12.2013 bis längstens zum 30.12.2018. Dies entspricht einer durchschnittlichen Laufzeit noch von 6,0 Jahren. Der Konzern erhält hieraus den 3-Monats-EURIBOR und zahlt hierfür einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,89 % zusätzlich zu der vereinbarten Bankemarge von 95 Basispunkten. Weiterhin ist bei den Bankverbindlichkeiten die Einhaltung von vorgegebenen Finanzkennzahlen sicherzustellen.

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

Die eingesetzten Zinssicherungsinstrumente sind grundsätzlich frei handelbar und damit Marktwertschwankungen unterworfen. Da der Konzern bei einem großen Teil der Sicherungsgeschäfte Bewertungseinheiten mit Grundgeschäften (Darlehen im Sinne des IAS 39) hergestellt und dokumentiert hat, wird der größte Teil dieser Marktwertschwankungen in der Bilanz abgebildet. Aufgrund der aktuell gesunkenen Zinsen weist der Konzern entsprechend negative Marktwerte in der Bilanz aus.

Die Rahmenbedingungen für ein optimales Kapitalmanagement werden durch die strategische Ausrichtung des FranconoWest Konzerns gesetzt. Primäres Ziel des Kapitalmanagements ist die Sicherstellung einer finanziellen Flexibilität, um die satzungsmäßigen Ziele sowie die nachhaltige Vermögenswertsteigerung des Unternehmensverbunds im Interesse von Aktionären, Kunden und Mitarbeitern zu erreichen. Hierbei steht insbesondere die Sicherung der Liquidität für den Geschäftsbetrieb, Wahrung einer zur guten Bonitätseinstufung angemessenen Kapitalstruktur, Steigerung des Unternehmenswerts, Bedienung des Kapitaldienstes bzw. Schuldentilgungsfähigkeit, Schaffung einer soliden Kapitalbasis zur Finanzierung eines profitablen Wachstumskurses sowie in absehbarer Zeit die Gewährleistung von Dividendenzahlungen im Vordergrund.

Die Reduzierung der Kapitalkosten trägt hierzu ebenso bei wie die Optimierung der Kapitalstruktur und der Zahlungsmittelzu- und -abflüsse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit sowie ein effektives Risikomanagement. Die finanzielle Sicherheit wird im Wesentlichen mit den Kennzahlen Eigenkapitalquote und Verschuldungsgrad gemessen. Bestandteile dieser Kenngrößen sind die Bilanzsumme des Konzernabschlusses sowie das in der Konzernbilanz ausgewiesene Eigenkapital und das langfristig verzinsliche Fremdkapital. Die vorgenannten Kennzahlen werden als wichtige Kenngrößen gegenüber Investoren, Analysten, Banken und Rating-Agenturen verwendet.

Die Eigenkapitalquote des FranconoWest Konzerns entwickelte sich wie folgt:

	2009	2008
Eigenkapital (Mio. Euro)	28,6	39,4
Bilanzsumme (Mio. Euro)	97,5	103,6
Eigenkapitalquote (%)	29,4	38,0

Die Steuerung der Kapitalstruktur kann durch den Konzern mittels Aufnahme von Fremdkapital, planmäßiger Rückführung von Finanzschulden, Kapitalherabsetzungen bzw. Emissionen neuer Anteile und ggf. durch Anpassung von Dividenden erfolgen. Angestrebt wird eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur. Darüber hinaus unterliegt der FranconoWest Konzern aufgrund von Kreditverträgen mit Banken handelsüblichen finanziellen Auflagen. Diese bestehen z.B. in bestimmten Zinsdeckungsgraden (interest cover ratio / DSCR-Vorgaben) bzw. der Einhaltung der Kapaldienstfähigkeit, die bei Nichteinhaltung u.a. zur Hinterlegung von Sicherheiten, zu veränderten Konditionen oder zur vorzeitigen Tilgung führen können.

Das Management der FranconoWest AG überprüft die Kennzahlen der Kapitalmanagementstrategie bei allen quartalsweise erstellten Abschlüssen. Zusätzlich werden diese Kennzahlen (Financial Covenants) durch die kreditgebenden Banken kontrolliert.

Die kurzfristige Liquiditätssteuerung für den Konzern erfolgt mit einem Planungshorizont von zwölf Monaten. Darüber hinaus sind Instrumente im Einsatz, die Prognosen über den Liquiditätsbedarf in einem mittel- und langfristigen Zeitraum zulassen.

Die FranconoWest AG unterliegt den Mindestkapitalanforderungen für Aktiengesellschaften. Die Einhaltung dieser Anforderungen wird laufend überwacht. Im Jahr 2009 wurden die Anforderungen eingehalten. Die Kapitalmanagementstrategie des FranconoWest Konzerns hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht geändert.

### **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 Francono West 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 des Mutterunternehmens ist auf der Internetseite des Konzerns ([www.franconowest.de](http://www.franconowest.de)) veröffentlicht. Weiterhin erfolgte im Geschäftsjahr mit Wirkung zum 24.09.2009 der Wechsel von Prime in den Entry Standard.

#### **4. Chancen- und Risikobericht**

Der FranconoWest Konzern ist als Mutterunternehmen eines Immobilienkonzerns unterschiedlichsten Chancen und Risiken ausgesetzt. Für den Konzern ergeben sich im derzeitigen Marktumfeld und aufgrund seiner aktuellen Strategie verschiedene Chancen und Risiken, dazu gehören:

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

vermögens das Ergebnis des Konzerns beeinflussen. Der Konzern 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 des Konzerns.

- Der Konzern ist bei der Finanzierung und dem Verkauf seiner Immobilien einem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital ausgesetzt. Der Konzern 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 des Konzerns haben. Diese Risiken werden durch langfristige Zinssicherungsinstrumente vermindert, die nicht an bestimmte Objekte oder Darlehensverträge gebunden sind. Dadurch kann der Konzern 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 der Konzern eventuell den Effekt der Losgrößentransformation als Vorteil nutzen. Der Konzern 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. Der Konzern 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 des Konzerns auswirken. Der Konzern ist dem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend gegen alle Verluste, Beschädigungen und Nutzungsbeschränkungen seiner 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 des Konzerns 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.

Der Konzern 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 des Konzerns. 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 Berichtswege 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 des Konzerns 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 u.a. 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 Einzelgespräche 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 (Konzern) 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 Internes 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 Konzernabschluss wesentlich beeinflussen können.

Ziel des Risikomanagementsystems in Bezug auf die Rechnungslegungsprozesse sind die Identifizierung und Bewertung von Risiken, die dem Ziel der Regelungskonformität des Konzernabschlusses entgegenstehen können. Erkannte Risiken sind hinsichtlich ihres Einflusses auf den Konzernabschluss 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 Konzernabschluss erstellt wird.

Wesentliche Elemente zur Risikosteuerung und Kontrolle in der Rechnungslegung sind die klare Zuordnung von Verantwortlichkeiten bei der Konzernabschlusserstellung, 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 des FranconoWest Konzerns im Rechnungslegungsprozess wichtige Kontrollprinzipien.

Die identifizierten Risiken und entsprechend ergriffenen Maßnahmen werden im Rahmen der laufenden Berichterstattung vom Vorstand dem Aufsichtsrat dargelegt. Bezogen auf die rechnungsrelevanten Prozesse nimmt zudem der Abschlussprüfer eine Beurteilung im Rahmen seiner Prüfungstätigkeit vor.

## **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 Mietsteigerungspotenzialen, ein effizientes Kostenmanagement, eine schlanke Unternehmensstruktur sowie eine geringe Leerstandsquote durch ein effektives Vermietungsmanagement. Daneben ist auch weiterhin ein selektiver Abverkauf von Wohnimmobilien bzw. Portfolien zur Generierung zusätzlicher Erträge denkbar.

Für die Erfüllung dieser Aufgabe sieht sich der FranconoWest Konzern gut aufgestellt und erwartet somit für die Geschäftsjahre 2010 und 2011 im Grundsatz einen weiterhin positiven Geschäftsverlauf. Erklärtes Ziel ist, für 2010 ein ausgeglichenes und für 2011 ein leicht positives Ergebnis zu generieren. Durch die bisherigen Erfolge bei der Steigerung der Erträge sowie das konsequente Umsetzen von Kostenoptimierungsmaßnahmen sieht sich der Konzern 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 -

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der FranconoWest AG, Düsseldorf, aufgestellten Konzernabschluss -- bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang-- sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns 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