

Einzelabschluss zum 31. Dezember 2007
nach International Financial Reporting
Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind

FranconoWest AG, Düsseldorf

bis 12. Juni 2007: Frankfurt am Main

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

FranconoWest AG, Düsseldorf

Ehemals: FranconoWest AG, Frankfurt am Main (bis 12.06.2007)

(in Euro)	Anhang	Berichtsperiode 01.01.- 31.12.2007	Vergleichsperiode 01.01.- 31.12.2006
Mieteinnahmen		1.798.572,01	0,00
Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten		- 203.734,60	- 685,80
Ergebnis aus der Vermietung	(19)	1.594.837,41	- 685,80
Verwaltungsaufwendungen	(20)	- 1.136.694,47	- 29.433,44
Sonstige betriebliche Erträge		605.135,15	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.644.247,58	- 14.346,34
Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen	(21)	- 1.039.112,43	- 14.346,34
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		7.449.209,26	0,00
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert		- 211.003,57	0,00
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	(22)	7.238.205,69	0,00
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		6.657.236,20	- 44.465,58
Finanzierungsaufwendungen		- 682.054,84	- 477,33
Zinserträge		255.994,08	17.867,23
Finanzergebnis	(23)	- 426.060,76	17.389,90
Ergebnis vor Steuern		6.231.175,44	- 27.075,68
Steueraufwendungen (-) / Steuererträge		- 1.976.931,80	11.101,03
Periodenergebnis		4.254.243,64	- 15.974,65
Ergebnis je Aktie (EPS), unverwässert	(24)	0,24	- 0,02
Ergebnis je Aktie (EPS), verwässert	(24)	0,24	- 0,02

Bilanz zum 31.12.2007

FranconoWest AG, Düsseldorf

Ehemals: FranconoWest AG, Frankfurt am Main (bis 12.06.2007)

VERMÖGENSWERTE

(in Euro)

	Anhang	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Sachanlagen	(1)	95.401,05	39.843,00
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(2)	55.005.000,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	(3)	1.422.224,66	95.325,86
Latente Steueransprüche		0,00	14.924,83
Langfristige Vermögenswerte		<u>56.522.625,71</u>	<u>150.093,69</u>
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Vorräte	(4)	623.297,97	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(5)	632.866,52	0,00
Steuerforderungen	(6)	82.569,07	6.325,21
Sonstige kurzfristige Forderungen	(7)	166.427,03	0,00
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(8)	8.767.000,00	0,00
Zahlungsmittel	(9)	15.282.330,16	2.908.249,80
Kurzfristige Vermögenswerte		<u>25.554.490,75</u>	<u>2.914.575,01</u>
Summe Vermögenswerte		<u>82.077.116,46</u>	<u>3.064.668,70</u>
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		33.000.000,00	3.000.000,00
Kapitalrücklage		1.764.525,09	- 5.502,54
Cashflow Hedge Rücklage		- 198.615,95	0,00
Sonstige Rücklagen		4.246.727,00	- 7.516,64
Summe Eigenkapital	(11)	<u>38.812.636,14</u>	<u>2.986.980,82</u>
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige verzinsliche Schulden	(12)	38.552.859,21	0,00
Latente Steuerschulden	(13)	1.591.094,30	0,00
Langfristige Schulden		<u>40.143.953,51</u>	<u>0,00</u>
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Abgegrenzte Schulden	(14)	332.160,00	5.000,00
Kurzfristige verzinsliche Schulden	(15)	70.534,17	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	1.130.386,20	72.687,88
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	(17)	1.587.446,44	0,00
Kurzfristige Schulden		<u>3.120.526,81</u>	<u>77.687,88</u>
Summe Eigenkapital und Schulden		<u>82.077.116,46</u>	<u>3.064.668,70</u>

Eigenkapitalveränderungsrechnung

FranconoWest AG, Düsseldorf

Ehemals: FranconoWest AG, Frankfurt am Main (bis 12.06.2007)

Geschäftsjahr 2006

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Eigenkapital
Anhang					(11)
Stand 01.01.2006	25.000,00	0,00	0,00	8.458,01	33.458,01
Barkapitalerhöhung	2.975.000,00				2.975.000,00
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-5.502,54			- 5.502,54
Periodenergebnis 01.01.2006-31.12.2006				-15.974,65	- 15.974,65
Stand 31.12.2006	3.000.000,00	-5.502,54	0,00	-7.516,64	2.986.980,82

Geschäftsjahr 2007

in EURO	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Cashflow Hedge Rücklage	sonstige Rücklagen	Eigenkapital
Anhang					(11)
Stand 01.01.2007	3.000.000,00	-5.502,54	0,00	-7.516,64	2.986.980,82
Barkapitalerhöhung	30.000.000,00	2.400.000,00			32.400.000,00
Unrealisierte Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedge			-198.615,95		- 198.615,95
Direkte Kosten Kapitalerhöhung		-629.039,74			- 629.039,74
Sonstiges		-932,63			- 932,63
Periodenergebnis 01.01.2007-31.12.2007				4.254.243,64	4.254.243,64
Stand 31.12.2007	33.000.000,00	1.764.525,09	-198.615,95	4.246.727,00	38.812.636,14

Kapitalflussrechnung

FranconoWest AG, Düsseldorf

Ehemals: FranconoWest AG, Frankfurt am Main (bis 12.06.2007)

<u>Operative Geschäftstätigkeit</u>	Berichtsperiode 01.01.- 31.12.2007	Vergleichsperiode 01.01.- 31.12.2006
<i>in Euro</i>		
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	6.657.236,20	- 44.465,58
Unrealisiertes Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	- 7.238.205,69	0,00
Abschreibungen	18.346,36	355,67
Veränderungen bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 632.866,52	0,00
Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.057.698,32	72.339,88
Veränderungen bei abgegrenzten Schulden	327.160,00	3.500,00
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Forderungen	- 10.884,31	0,00
Veränderung der Vorräte	- 623.297,97	0,00
Veränderungen sonstiger kurzfristiger Verbindlichkeiten	1.063.306,22	0,00
<i>Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ohne Finanzierungskosten</i>	618.492,61	31.729,97
Gezahlte Zinsen	- 601.306,54	- 477,33
Einzahlungen aus Zinserträgen	255.994,08	17.867,23
Steuerzahlungen	- 76.243,86	- 8.569,21
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	196.936,29	40.550,66
<u>Investitionstätigkeit</u>		
Auszahlungen aus dem Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 57.860.693,11	- 95.325,86
Auszahlungen aus dem Erwerb von Sachanlagen	- 73.904,41	- 40.198,67
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 57.934.597,52	- 135.524,53
<u>Finanzierungstätigkeit</u>		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	31.488.348,21	2.965.673,66
Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden	38.623.393,38	0,00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	70.111.741,59	2.965.673,66
Zahlungsmittel zum Beginn der Periode	2.908.249,80	37.550,01
Zahlungswirksame Veränderung der Finanzmittel	12.374.080,36	2.870.699,79
Zahlungsmittel zum Ende der Periode	15.282.330,16	2.908.249,80

IFRS - ANHANG

ZUM 31. DEZEMBER 2007

FRANCONOWEST AG

DÜSSELDORF

**EHEMALS
FRANCONOWEST AG, FRANKFURT AM MAIN (BIS 12.06.2007)**

Inhaltsverzeichnis

Informationen zur Gesellschaft.....	3
I. Firma und Sitz	3
II. Gegenstand des Unternehmens.....	3
Einleitung.....	4
1) Vorbemerkungen	4
2) Grundlagen.....	4
3) Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	6
4) Ermessensentscheidungen und Schätzungen	14
5) Segmentberichterstattung	14
Erläuterungen zur Bilanz	15
I. langfristige Vermögenswerte	15
II. kurzfristige Vermögenswerte	16
III. Eigenkapital und Schulden	20
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	31
Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen	31
Allgemeine Angaben	36
I. Satzung	36
II. Mitarbeiter.....	36
III. Vorstand	36
IV. Aufsichtsrat.....	37
V. Abschlussprüfer.....	38
VI. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften	38
VII. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats	39
VIII. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen.....	39
IX. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.....	40
Sonstige Erläuterungen	41
Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 %-Schwelle)	41
Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21f. WpHG	41
Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.....	41

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 hält keine direkten oder indirekten Beteiligungen.

Die Gesellschaft wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 01.10.2001 als FRIMAG Erste Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Frankfurt am Main gegründet. Die Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter HRB 53403 erfolgte am 29.10.2001. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 20.06.2006 wurde die Gesellschaft wegen des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft unter der neuen Firmierung „FranconoInvest AG“ umgewandelt. Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 17.10.2006 und Eintragung am 09.11.2006 in das Handelsregister erfolgte die Umfirmierung der Gesellschaft in FranconoWest AG. Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 12.01.2007 wurde der Sitz der Gesellschaft von Frankfurt am Main nach Düsseldorf verlegt. Die Sitzverlegung wurde am 12.06.2007 in das Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf eingetragen.

Die Gesellschaft betreibt ihre Geschäfte in angemieteten Büroräumen unter der Anschrift „Kaistraße 20, 40221 Düsseldorf“. Die Mehrheit der ausgegebenen Anteile der Gesellschaft wird am Bilanzstichtag von der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 51764, gehalten, die zugleich oberste Konzernmutter ist.

Die Notierung der FranconoWest AG Aktien wurde mit Wertpapierprospekt und Antrag bei der BaFin vom 25.10.2007 zum Handel am geregelten Markt sowie zum Teilbereich des geregelten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse beantragt. Der Zulassungsbeschluss (Billigung) erfolgte am 25.10.2007. Mit der Notierungsaufnahme am 13.11.2007 ist die Aktie der FranconoWest AG im Prime Standard der Frankfurter Börse notiert. 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 § 325 Abs. 2a HGB i.V.m. § 315a HGB diesen IFRS-Einzelabschluss zum 31.12.2007 und für das an diesem Tage endende Geschäftsjahr. Ergänzend zu den Regeln der IFRS (**International Financial Reporting Standards**), wie sie in der EU angewandt werden, hat die Gesellschaft auf freiwilliger Basis die wesentlichen Empfehlungen der EPRA (**European Public Real Estate Association**), Stand Januar 2006, in diesem Abschluss umgesetzt.

2) Grundlagen

Dieser Einzelabschluss 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 Einzelabschluss am 26.02.2008 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Einzelabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er diesen Einzelabschluss billigt.

Die Aufstellung des Einzelabschlusses 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:

Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die in 2007 erstmals verpflichtend anzuwenden sind und durch die Europäische Kommission übernommen worden sind.

IFRS 7 - Finanzinstrumente - Anhangangaben (anzuwenden für Berichtsperioden, die am oder nach dem 01.01.2007 beginnen). IFRS 7 führt erweiterte Angabepflichten zur Verbesserung der Informationsgewährung über Finanzinstrumente ein. Gefordert werden sowohl qualitative als auch quantitative Angaben über das Ausmaß von Risiken aus Finanzinstrumenten, einschließlich spezifizierter Mindestangaben über Kredit-, Liquiditäts- und Marktrisiken sowie Sensitivitätsanalysen hinsichtlich Marktrisiken. Der neue Standard ersetzt IAS 30, Angaben im Abschluss von Banken und ähnlichen Finanzinstituten, sowie die Angabepflichten des IAS 32, Finanzinstrumente: Angaben und Darstellung.

Die hieraus resultierenden ergänzenden Angaben betreffen diverse Posten des Abschlusses.

Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die erst in 2008 durch die FranconoWest AG angewandt werden und die von der Europäischen Kommission übernommen worden sind.

IFRS 8 - Operating Segments. IFRS 8 ersetzt IAS 14, Segment Reporting, und passt die Vorschriften zur Segmentberichterstattung, mit Ausnahme geringfügiger Unterschiede, an die US-Regelung des Statements of Financial Accounting Standards (SFAS) 131, Disclosures about Segments of an Enterprise and Related Information, an. Dieser Standard verlangt von den Unternehmen die Berichterstattung über finanzielle und beschreibende Informationen bezüglich ihrer berichtspflichtigen Segmente. Berichtspflichtige Segmente sind operative Segmente oder Zusammenfassungen von operativen Segmenten, die bestimmte Kriterien erfüllen. Operative Segmente sind die Komponenten eines Unternehmens, für die getrennte Finanzinformationen verfügbar sind, die das oberste Führungsgremium des Unternehmens (Vorstand) regelmäßig überprüft, um den Geschäftserfolg zu beurteilen und zu entscheiden, wie Ressourcen zu verteilen sind. Im Allgemeinen müssen Finanzinformationen auf der Basis der internen Steuerung berichtet werden. IFRS 8 ist für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2009 beginnen. Aus der Übernahme erwartet der Vorstand keine Änderung zur bisherigen Berichterstattung.

Interpretationen und Änderungen zu veröffentlichten Standards, die noch nicht von der Europäischen Kommission übernommen worden sind.

IAS 23 - Fremdkapitalkosten. Am 25.03.2007 hat das IASB die Änderungen zu IAS 23 „Fremdkapitalkosten“ veröffentlicht. Die wesentliche Änderung des Standards betrifft die Streichung des Wahlrechts, Fremdkapitalkosten direkt als Aufwand zu erfassen, die direkt dem Erwerb, Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können. Ein qualifizierter Vermögenswert liegt in diesem Zusammenhang vor, wenn ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um den Vermögenswert in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen.

Der Standard ist erstmals auf Fremdkapitalkosten für qualifizierte Vermögenswerte anzuwenden, deren Anfangszeitpunkt für die Aktivierung am oder nach dem 01.01.2009 liegt. Die Anwendung dieses Standards hätte keine relevante Auswirkung auf den Einzelabschluss.

3) Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 Mieterlöse werden in Höhe der Sollmieten, 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 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) 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.

c) 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 Gewinn- und Verlustrechnung im Jahr der Entstehung erfasst.

Die FranconoWest AG hat den unabhängigen 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 Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

d) 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.

e) Vorräte

Unter den Vorräten werden Vermögenswerte - insbesondere aktivierte nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten - ausgewiesen, die im normalen Geschäftsgang mit den Mietern bis zur endgültigen Abrechnung in diesem Bilanzposten geführt werden. Gegenläufig zu die-

sem 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.

f) Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

g) Zahlungsmittel

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

h) Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

i) 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 Bilanz 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 Gewinn- 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.

j) 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.

k) Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Nennwert beziehungsweise mit ihrem Rückzahlungsbetrag bilanziert.

l) 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 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.

Von der Möglichkeit, finanzielle Vermögenswerte bei ihrem erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte („Financial Assets at Fair Value Through Profit or Loss“) zu designieren, hat die FranconoWest AG keinen Gebrauch gemacht.

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 Verbindlichkeiten hat die FranconoWest AG von der Anwendung des Wahlrechts, diese bei ihrer erstmaligen bilanziellen Erfassung als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Verbindlichkeiten („Financial 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 Gewinn- 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. Substantielle 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 12 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 Gewinn- 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 Ausleiherung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gewinn- 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 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

m) 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 12 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 Gewinn- 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 Gewinn- 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 Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht und als Ertrag oder Aufwand erfasst, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird. Der Gewinn bzw. Verlust aus der effektiven Sicherung variabel verzinslicher Kredite mit Zinsswaps wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Finanzierungserträgen bzw. Finanzierungsaufwendungen erfasst. Der Gewinn oder Verlust aus der effektiven Sicherung von Exportumsätzen mit Devisentermingeschäften wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Umsatzerlöse ausgewiesen. Resultiert eine abgesicherte zukünftige Transaktion jedoch im Ansatz eines nicht-finanziellen Vermögenswertes (z.B. Vorratsvermögen) 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 Gewinn- 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 Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

4) Ermessensentscheidungen und Schätzungen

Im Rahmen der Abschlussarbeiten hat die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen und Schätzungen vorzunehmen. Aufgrund des Geschäftsmodells ergaben sich Ermessensspielräume nur in dem Bilanzposten „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden gemäß IAS 40.33 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes ergeben sich Ermessensspielräume im Rahmen der Schätzung wesentlicher Ausgangsgrößen für die Wertermittlung.

Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand basieren. Insbesondere wurden bezüglich der erwarteten künftigen Geschäftsentwicklung die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelabschlusses vorliegenden Umstände, ebenso wie die als realistisch unterstellte zukünftige Entwicklung des globalen und branchenbezogenen Umfelds zugrunde gelegt. Durch von den Annahmen abweichende und außerhalb des Einflussbereichs des Managements liegende Entwicklungen dieser Rahmenbedingungen können die sich tatsächlich einstellenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen. Wenn die tatsächliche Entwicklung von der erwarteten abweicht, werden die Prämissen und, soweit erforderlich, die Buchwerte der betreffenden Vermögenswerte und Schulden entsprechend angepasst.

5) Segmentberichterstattung

Auf eine Segmentberichterstattung nach den Vorschriften des IAS 14 wird wie im Vorjahr verzichtet, da die FranconoWest AG nur in einem Segment, dem Immobiliengeschäft in Deutschland wie auch im Tätigkeitsbereich der Bestandsbewirtschaftung, tätig ist.

Erläuterungen zur Bilanz

Die Berichtswährung für alle nachstehend aufgeführten Beträge ist der Euro.

I. langfristige Vermögenswerte

(1) 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>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2006	0,00	0,00	0,00
Zugänge	40.198,67	355,67	
Stand 01.01.2007	40.198,67	355,67	39.843,00
Zugänge	73.904,41	18.346,36	
Stand 31.12.2007	114.103,08	18.702,03	95.401,05

(2) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Wertveränderung</i>	<i>beizulegender Zeitwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2006	0,00	0,00	0,00
Zugänge	0,00	0,00	
Stand 01.01.2007	0,00	0,00	0,00
Zugänge	56.533.794,31	7.238.205,69	
Abgänge	7.681.967,70	1.085.032,30	
Stand 31.12.2007	48.851.826,61	6.153.173,39	55.005.000,00

In der Gewinn- und Verlustrechnung des Abschlusses zum 31.12.2007 wird das unrealisierte Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 7.238.205,69 ausgewiesen.

Der in der Zeile „Abgänge“ ausgewiesene Betrag in Höhe von € 8.767.000,00 wird unter Punkt 8 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte beschrieben.

Aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtsjahr Mieteinnahmen in Höhe von € 1.798.572,01 (Vorjahr: € 0,00) erzielt. Dem stehen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von € 203.734,60 (Vorjahr: € 685,80) gegenüber.

(3) Geleistete Anzahlungen

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr € 1.422.224,66 (Vorjahr: € 95.325,86) Anzahlungen für Erwerbsnebenkosten geleistet. Diese Anzahlungen betreffen Immobilien, die künftig unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst nach dem Bilanzstichtag erfolgte.

II. kurzfristige Vermögenswerte

(4) Vorräte

Die Vorräte betreffen in der Berichtsperiode abgegrenzte nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von € 623.297,97 (Vorjahr: € 0,00), die um entsprechende Wertberichtigungen für Leerstand und erwartete Forderungsausfälle bilanziert wurden:

in TEUR	Wertberichtigungen	
	2007	2006
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0	0
Zuführung	14	0
Inanspruchnahme	0	0
Auflösung	0	0
Stand zum Ende des Geschäftsjahres	14	0

(5) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bzw. Mietforderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduziert um entsprechende Wertberichtigungen erhöhten sich im Berichtsjahr auf € 632.866,52 (Vorjahr: € 0,00). In dem Bilanzposten wurden die in der nachstehenden Übersicht dargestellten Wertberichtigungen berücksichtigt:

in TEUR	Wertberichtigungen	
	2007	2006
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0	0
Zuführung	86	0
Inanspruchnahme	0	0
Auflösung	0	0
Stand zum Ende des Geschäftsjahres	86	0

Darin sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 349.819,43 (Vorjahr: € 0,00) enthalten. Diese resultieren im Wesentlichen aus der anteiligen Weiterberechnung der Kosten des Börsengangs an die Franconofurt AG.

(6) Steuerforderungen

Die Steuerforderungen resultieren aus Steuervorauszahlungen des Jahres 2006 von € 82.569,07 (Vorjahr: € 6.325,21).

(7) Sonstige kurzfristige Forderungen

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen in Höhe von € 166.427,03 (Vorjahr: € 0,00) beinhalten 13 Swaps sowie sonstige kurzfristige Forderungen mit einer Restlaufzeit kleiner 12 Monate. Diese Zinsswaps weisen zum 31.12.2007 einen positiven Marktwert in Höhe von € 155.542,72 (Vorjahr: € 0,00) aus. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“.

Buchwerte in TEUR		31.12.2007	31.12.2006
Zinscap und- swap	positive	156	0
	negative	- 524	0
- Ohne Sicherungsbeziehung		- 80	0
- In Verbindung mit Fair Value Hedges		0	0
- In Verbindung mit Cashflow Hedges		- 288	0
Gesamt		- 368	0
<i>Davon kurzfristig</i>		0	0
<i>Davon langfristig</i>		- 368	0

(8) Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Mit Beschluss des Vorstands und mit Genehmigung des Aufsichtsrats vom 18.12.2007 sollen neun als Finanzinvestition gehaltene Immobilien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 8.767.000 verkauft werden. Die Veräußerung eines Teils des als Finanzinvestition gehaltenen langfristigen Immobilienbestandes ist Teil der von der Gesellschaft im Börsenprospekt dargestellten Unternehmensstrategie. Zusätzliche direkt zuordenbare nennenswerte Kosten aus dem Verkauf der Objekte entstehen der Gesellschaft nicht. Aus diesem Grunde wurde eine Umgliederung von dem Bilanzposten als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen. Die Entwicklung des Bilanzpostens zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswerte stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

	<i>Anschaffungskosten</i>	<i>Wertveränderung</i>	<i>beizulegender Zeitwert</i>
	Euro	Euro	Euro
Stand 01.01.2006	0,00	0,00	0,00
Zugänge	0,00	0,00	
Stand 01.01.2007	0,00	0,00	0,00
Zugänge	7.681.967,70	1.085.032,30	
Stand 31.12.2007	7.681.967,70	1.085.032,30	8.767.000,00

Die Gesellschaft hat mit notariellem Vertrag vom 31.01.2008 dieses Immobilien-Portfolio an die Grainger Stuttgart Portfolio one Sarl & Co. KG verkauft. Der Verkaufspreis beträgt € 8.950.000,00.

(9) Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel betreffen frei verfügbare Bankguthaben in Höhe von € 15.282.330,16 (Vorjahr: € 2.908.249,80). Davon waren € 13.000.000,00 mit einer anfänglichen Verzinsung von 3,85 % bei der Commerzbank AG kurzfristig als variabel verzinsliche Geldanlage angelegt.

(10) 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
Zum 31.12.2007							
Forderungen gegen Mieter	369	86	283	22	261	0	0
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen gegen verbundene Unternehmen	350	0	350	350	0	0	0
Forderungen	719	86	633	372	261	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	83	0	83	83	0	0	0
Zum 31.12.2006							
Forderungen gegen Mieter	0	0	0	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen u. Leistungen gegen verbundene Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6	0	6	6	0	0	0

III. Eigenkapital und Schulden

(11) Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Die Gesellschaft hatte zum 31.12.2007 ein Grundkapital von € 33.000.000,00 (Vorjahr: € 3.000.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 33.000.000 (Vorjahr: 3.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 31.01.2007 wurde das Grundkapital durch Ausgabe von 7.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien an die Franconofurt AG, die gegenwärtige Mehrheitsaktionärin der Gesellschaft, um € 7.000.000,00 auf € 10.000.000,00 erhöht. Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2007 wurde das Grundkapital durch Ausgabe von 20.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien an die Franconofurt AG um € 20.000.000,00 auf € 30.000.000,00 erhöht.

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 02.10.2007 wurde beschlossen, dass Grundkapital von € 30.000.000,00 auf bis zu € 40.000.000,00 gegen Bareinlage zu erhöhen. Die neu auszugebenden auf den Inhaber lautenden Stückaktien sind ab dem 01.01.2007 gewinnberechtigt. Diese Kapitalerhöhung war spätestens bis zum 31.12.2007 durchzuführen. Der Beschluss wurde am 23.10.2007 in das Handelsregister eingetragen.

Im Rahmen des Börsengangs der Gesellschaft wurde die von der Hauptversammlung am 02.10.2007 beschlossene Kapitalerhöhung in Höhe von € 3.000.000,00 durchgeführt und am 09.11.2007 im Handelsregister eingetragen. Für die Ausgabe der 3.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien floss der Gesellschaft ein Gegenwert in Höhe von Brutto € 5.400.000,00 (vor Berücksichtigung von Emissionskosten) zu. Die Franconofurt AG hält nach Umplatzierung von 2.000.000 Aktien aus eigenem Bestand im Rahmen des Börsengangs noch 84,85 % (28.000.000) der Anteile an der FranconoWest AG.

Kapitalrücklage

Die mit der Ausgabe von neuen Aktien in 2007 verbundenen direkt zuordenbaren Aufwendungen wurden, unter Berücksichtigung des künftigen Steuervorteils dieser Kosten, in Höhe von € 629.039,74 (Vorjahr: € 5.502,54) von der Kapitalrücklage abgesetzt. Der Steuervorteil wurde mit der ab 2008 geltenden Steuerquote von rund 31 % bewertet.

Cashflow Hedge Rücklage

In dieser Rücklage wird der Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument zur Absicherung des Cashflows erfasst, der als effektive Absicherung ermittelt wird. Zum 31.12.2007 entstand unter Berücksichtigung von latenten Steuern in Höhe von €89.233,25 (Vorjahr: €0,00) ein unrealisierter Verlust von €198.615,95 (Vorjahr: €0,00).

Sonstige Rücklagen

In der Berichtsperiode erhöhten sich die sonstigen Rücklagen um das Periodenergebnis der Berichtsperiode um € 4.254.243,64 auf €4.246.727,00 (Vorjahr: €-7.516,64).

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2007, eingetragen ins 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 € 15.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen.

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung 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, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital festzulegen.

Die Gesellschaft besitzt zurzeit kein bedingtes Kapital.

Erwerb eigener Aktien

In der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 02.10.2007 wurde beschlossen, den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates wie folgt zum Erwerb eigener Aktien zu ermächtigen:

- a. Der Vorstand wird bis 18 Monate nach Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, Aktien der Gesellschaft zu erwerben.
- b. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien mit einem auf diese Aktien entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von 3 Mio. EUR beschränkt, das sind 10 % des bei Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals von 30 Mio. EUR. Die Ermächtigung kann unmittelbar durch die Gesellschaft oder durch von der Gesellschaft beauftragte Dritte ganz oder in mehreren Teilbeträgen im Rahmen der vorgenannten Beschränkung ausgeübt werden.
- c. Der Erwerb erfolgt nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen über die Börse oder Mittels eines an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder eine an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten oder durch die Ausgabe von Andienungsrechte durch die Aktionäre:
 - Erfolgt der Erwerb über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie –ohne Erwerbsnebenkosten- den Eröffnungskurs an den drei Börsentagen vor Eingehen der Verpflichtung zum Erwerb eigener Aktien nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Der Eröffnungskurs wird bestimmt durch die Eröffnungsauktion im Xetra-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main.
 - Erfolgt der Erwerb über ein öffentliches Kaufangebot an alle Aktionäre der Gesellschaft oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen der gebotene Kaufpreis- bzw. Verkaufspreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne je Aktie –ohne Erwerbsnebenkosten- den an drei Börsentagen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebotes geltenden durch die Schlussauktion ermittelten durchschnittlichen Schlusskurs im Xetra-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main während der letzten zwei Wochen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots um nicht mehr als 20 % über- oder unterschreiten. Ergeben sich nach Veröffentlichung eines formellen Angebots bzw. einer formellen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis oder den Grenzwerten der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne, so kann das Angebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs am letzten Handelstag vor der Veröffentlichung der Anpassung; die 20 %-Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden. Das Volumen des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Angeboten kann begrenzt werden.

- Erfolgt der Erwerb mittels den Aktionären zur Verfügung gestellter Andienungsrechte, so können diese pro Aktie der Gesellschaft zugeteilt werden. Gemäß dem Verhältnis des Grundkapitals der Gesellschaft zum Volumen der von der Gesellschaft zurückzukaufenden Aktien berechtigt eine entsprechend festgesetzte Anzahl Andienungsrechte zur Veräußerung einer Aktie der Gesellschaft an diese.

Der Preis oder die Grenzwerte der angebotenen Kaufpreisspanne- ohne Erwerbsnebenkosten zu dem bei Ausübung des Andienungsrechts eine Aktie an die Gesellschaft veräußert werden kann, wird nach Maßgabe der Regelungen im vorstehenden Absatz bestimmt und ggf. angepasst. Die nähere Ausgestaltung der Andienungsrechte, insbesondere ihren Inhalt, die Laufzeit bestimmt der Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Vorstand wird die Aktionäre über die Gründe und den Zweck des Erwerbs eigener Aktien, über die Zahl der erworbenen Aktien und den auf sie entfallenden Betrag des Grundkapitals sowie über den Gegenwert, der für die Aktien bezahlt wurde, jeweils in der nächsten Hauptversammlung unterrichten. Bisher ist von der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien kein Gebrauch gemacht worden.

(12) Langfristige verzinsliche Schulden

Die langfristigen verzinslichen Schulden gegenüber Kreditinstituten bestehen in Höhe von €38.552.859,21 (Vorjahr: €0,00). Um das langfristige Zinsrisiko zu minimieren, hat die Gesellschaft Sicherungsinstrumente in Form von Swaps abgeschlossen. Die Laufzeit variiert von einem Vertragsende zum 30.12.2012 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 vereinbarter Bankenmarge zwischen 90 und 150 Basispunkten. Zur Besicherung der Darlehen wurden Grundschulden in Höhe von €38.552.859,21 (Vorjahr: €0,00) bestellt.

(13) Latente Steuerschulden

Der effektive Steuersatz der Gesellschaft ergibt sich aus der Gewerbesteuer von ca. 18,20 % (Vorjahr: 19,65 %) bei einem Hebesatz in Düsseldorf von 445 % (Vorjahr in Frankfurt am Main 490 %) und einer nach Abzug der Gewerbesteuer zu berechnenden Körperschaftsteuer von 25 % zuzüglich eines Solidaritätszuschlags von 5,5 %.

	Berichtsjahr Euro	Vorjahr Euro
Tatsächliche Ertragsteuern	0	0
Latente Steuern	- 1.976.932	11.101
Ertragsteuern (Vorjahr: Ertrag)	- 1.976.932	11.101

Die Steuersatzänderung infolge der Sitzverlegung von Frankfurt am Main nach Düsseldorf im Juni 2007 führte zu einer Umbewertung der zum 31.12.2006 aktivierten latenten Steuer von € 364,00. Mit Inkrafttreten der Unternehmenssteuerreform 2008 sind nach IAS 12.47 in Verbindung mit IAS 12.48 latente Steueransprüche und latente Steuerschulden anhand der Steuersätze zu bewerten, deren Gültigkeit für die Periode, in der ein Vermögenswert realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, erwartet wird. Daher wurde im Rahmen der Aufstellung dieses Einzelabschlusses abweichend zum Vorjahr ein Steuersatz von 31 % (40 %) zugrunde gelegt und eine entsprechende Umbewertung der latenten Steueransprüche und latenten Steuerschulden vorgenommen.

Der Anstieg der bilanzierten latenten Steuerschulden zum Bilanzstichtag auf € 1.591.094,30 (Vorjahr: Steueransprüche € 14.924,83) ergibt sich aus den folgenden Sachverhalten:

	Berichtsjahr TEUR	Vorjahr TEUR
<u>Aktive latente Steuern</u>		
steuerliche Verlustvorträge	- 658	- 15
Finanzderivate	- 114	0
<u>Passive latente Steuern</u>		
Bewertung von Immobilien zu Zeitwerten	2.363	0
Latente Steuerschulden / -ansprüche	1.591	- 15

Der bis zum 31.12.2007 entstandene steuerliche Verlustvortrag wurde wie im Vorjahr vollständig angesetzt.

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

	Berichtsjahr Euro	Vorjahr Euro
Ergebnis vor Steuern	6.231.175	- 27.076
Effektiver Steuersatz	40%	40%
Erwarteter Steueraufwand / -ertrag	2.492.470	- 10.830
Steuersatzänderung von 40 % auf 31 %	- 623.118	0
Übrige	107.580	273
Effektiver Steueraufwand / -ertrag	<u>1.976.932</u>	<u>- 11.101</u>

(14) Abgegrenzte Schulden

Die abgegrenzten Schulden erhöhten sich auf € 332.160,00 (Vorjahr: € 5.000,00) und beinhalten Aufwendungen aus Abschlussarbeiten in Höhe von € 75.000,00 (Vorjahr: € 5.000,00) sowie Aufwendungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von € 100.000,00 (Vorjahr: € 0,00).

(15) Kurzfristige verzinsliche Schulden

Die kurzfristigen verzinslichen Schulden von € 70.534,17 (Vorjahr: € 0,00) beinhalten im Wesentlichen Abgrenzungsbeträge wie unterwegs befindliche Zins- und Tilgungszahlungen aus den langfristigen Darlehensvereinbarungen, die zum 31.12.2007 fällig waren, aber erst kurz nach dem Bilanzstichtag den Konten belastet wurden.

(16) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 1.130.386,20 (Vorjahr: € 72.687,88) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Davon betreffen € 634.444,37 (Vorjahr: € 0,00) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Zum Bilanzstichtag waren € 395.950,58 (Vorjahr: € 0,00) gegenüber der Franconofurt AG offen.

(17) Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.587.446,44 (Vorjahr: € 0,00) beinhalten Swaps sowie sonstige Verbindlichkeiten, die eine Restlaufzeit kleiner 12 Monate haben, und vornehmlich empfangene Kautionszahlungen und Vorauszahlungen im Zusammenhang mit Mietnebenkostenabrechnungen. Ein Teil der Swaps weist zum 31.12.2007 einen negativen Marktwert in Höhe von € 524.140,22 (Vorjahr: € 0,00) auf. Zu näheren Angaben verweisen wir auf unsere Erläuterungen zum Thema „Finanzrisikomanagement und Sicherungsmaßnahmen“.

Buchwerte in TEUR		31.12.2007	31.12.2006
Zinscap und -swap	positive	156	0
	negative	- 524	0
- Ohne Sicherungsbeziehung		- 80	0
- In Verbindung mit Fair Value Hedges		0	0
- In Verbindung mit Cashflow Hedges		- 288	0
Gesamt		- 368	0
<i>Davon kurzfristig</i>		0	0
<i>Davon langfristig</i>		- 368	0

(18) 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:

in TEUR		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
Zum 31.12.2007						
Finanzverbindlichkeiten	38.623	71	0	0	9.673	28.879
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	496	426	70	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	634	308	326	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebsk.	1.038	0	797	241	0	0
abgegrenzte Schulden	332	0	332	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	550	26	0	524	0	0
Summe	41.673	831	1.525	765	9.673	28.879
<i>Davon Derivate</i>	524	0	0	0	0	0
<i>In einer Sicherungsbeziehung</i>	34.238	0	0	0	0	0
Zum 31.12.2006						
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73	73	0	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten Mietkaution/ Vorauszahlungen für Betriebsk.	0	0	0	0	0	0
abgegrenzte Schulden	5	0	5	0	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	0	0
Summe	78	73	5	0	0	0
<i>Davon Derivate</i>	0	0	0	0	0	0
<i>In einer Sicherungsbeziehung</i>	0	0	0	0	0	0

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

(19) Ergebnis aus der Vermietung

Die Mieteinnahmen erhöhten sich im Berichtszeitraum auf € 1.798.572,01 (Vorjahr: € 0,00) durch den Aufbau von Immobilienbeständen. Die korrespondierenden Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten belaufen sich auf € 203.734,60 (Vorjahr: € 685,80) und sind Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Der Posten Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten beinhaltet auch alle immobilienbezogenen Instandhaltungsaufwendungen.

(20) Verwaltungsaufwendungen

Die Verwaltungsaufwendungen von € 1.136.694,47 (Vorjahr: € 29.433,44) enthalten neben den nachstehend aufgeführten Personalaufwendungen Kosten für eigene Raumkosten in Höhe von € 94.057,81 (Vorjahr: € 0,00) und Kosten für die Implementation und des Betriebes des SAP Systems von € 244.931,16 (Vorjahr: € 0,00) sowie Wertberichtigungen für Mietforderungen in Höhe von € 85.986,56 (Vorjahr: € 0,00).

Personalaufwendungen		
in Euro	2007	2006
Löhne und Gehälter	329.980,38	24.000,00
davon Vorstandsbezüge	258.400,00	24.000,00
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	8.823,92	0,00
Personalaufwand	338.804,30	24.000,00

Abschreibungen für Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten in der Höhe von € 18.346,36 (Vorjahr: € 0,00).

(21) Ergebnis sonstiger betrieblicher Erträge und Aufwendungen

Das negative Ergebnis aus den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen erhöhte sich auf € -1.039.112,43 (Vorjahr: € -14.346,34).

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 605.135,15 (Vorjahr: € 0,00) resultieren vorwiegend aus Weiterberechnungen der anteiligen Kosten des Börsengangs an die Muttergesellschaft Franconofurt AG, die 2.000.000 Aktien umplatziert hatte.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von € 1.644.247,58 (Vorjahr: € 14.346,34) betreffen unter anderem Grundschuldbestellungskosten in Höhe von T€ 76 (Vorjahr: T€ 0), Gutachterkosten in Höhe von T€ 76 (Vorjahr: T€ 0) und Verwaltungsbetreuung in Höhe von T€ 119 (Vorjahr: T€ 0) sowie aufwandswirksame Aufwendungen des Börsengangs in Höhe von T€ 311.

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

In der Berichtsperiode sind im Saldo unrealisierte Gewinne aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von € 7.238.205,69 (Vorjahr: € 0,00) angefallen. Zur Erläuterung wird auf Punkt 3) Erläuterungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

(23) Finanzergebnis

Das negative Finanzergebnis in 2007 von € 426.060,76 (Vorjahr positives Ergebnis in Höhe von € 17.389,90) resultiert im Wesentlichen aus dem gestiegenen Anteil der fremdfinanzierten Immobilieninvestitionen. Im Vorjahr konnten Zinserträge aus der verzinslichen Anlage des eingezahlten Kapitals im Rahmen der Kapitalerhöhungen ausgewiesen werden.

(24) Ergebnis je Aktie (EPS)

Das Ergebnis pro Aktie beträgt €0,24 (Vergleichsperiode € - 0,02). Zum Bilanzstichtag 31.12.2007 betrug das Grundkapital €33.000.000,00 (Vorjahr: €3.000.000,00). Das Grundkapital ist eingeteilt in 33.000.000 (Vorjahr: 3.000.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien. Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum drei Kapitalerhöhungen durchgeführt. Wir verweisen hierzu auf unsere Erläuterungen unter (11).

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 17.780.822 (Vorjahr: 668.904) 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 Kapitalflussrechnung

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

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt nach der indirekten Methode und zeigt die Zahlungsströme aus der operativen Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit.

Der operative Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um € 156.385,63 auf € 196.936,29.

Aus der Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen (Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) sowie in Anzahlungen für Immobilien, die künftig unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, ergeben sich Liquiditätsabflüsse in Höhe von € -57.934.597,52 (Vorjahr: € -135.524,53).

Die Zinseinnahmen in Höhe von € 255.994,08 (Vorjahr: € 17.867,23) und die Zinsausgaben in Höhe von € 601.305,54 (Vorjahr: € 477,33) sind dem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit zugeordnet.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die drei in der Berichtsperiode durchgeführten Kapitalerhöhungen im Gesamtvolumen von € 31.488.348,21 (Vorjahr: 2.965.673,66) sowie Liquiditätszuflüsse aus Kreditaufnahmen in Höhe von € 38.623.393,38 (Vorjahr: € 0,00).

Die Gesellschaft verfügte am Ende der Berichtsperiode über kurzfristig verfügbare Zahlungsmittel von € 15.282.330,16 (Vorjahr: 2.908.249,80).

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 der vorherigen Genehmigung durch den Finanzvorstand, 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		31.12.2007	31.12.2006
Zinsscap und -swap	positive	156	0
	negative	- 524	0
- Ohne Sicherungsbeziehung		- 80	0
- In Verbindung mit Fair Value Hedges		0	0
- In Verbindung mit Cashflow Hedges		- 288	0
Gesamt		- 368	0
<i>Davon kurzfristig</i>		0	0
<i>Davon langfristig</i>		- 368	0

Aufgrund der derivativen Sicherungsgeschäfte war am 31.12.2007 ein Nominalvolumen von € 34,75 Mio. (31.12.2006: € 0 Mio.) der Nettofinanzverbindlichkeiten mittels Zinsswaps gegen Zinsänderungen gesichert. Mittels klassischer Festsatzkredite waren in Höhe von € 3,8 Mio. gegen Zinsänderungen gesichert. Die aus den abgeschlossenen SWAP-Geschäften resultierenden festen Zinssätze liegen in einer Bandbreite zwischen 4,05 % und 4,89 %. Zusätzlich bestanden Absicherungen ge-

gen steigende Zinsen zum 31.12.2007 für Kreditaufnahmen zur Finanzierung bereits notariell beurkundeter, aber noch nicht per Nutzen und Lasten übergangener Immobilieneinkäufe in Höhe von € 14,5 Mio. (31.12.2006: € 0 Mio.).

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 €-Zinsniveaus auf das Jahresergebnis und die im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderung (Gesamtlaufzeit der Sicherungsbeziehung) dar:

Wirkung in TEUR auf	31.12.2007		31.12.2006	
	Jahresergebnis	Im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderungen	Jahresergebnis	Im Eigenkapital direkt erfasste Wertänderungen
1 % höheres €Zinsniveau	+ 1.230	963	0	0
1 % niedrigeres €Zinsniveau	- 1.472	-1.152	0	0

(b) Kreditrisiko

In der FranconoWest AG 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 31.12.2007 von 1.596 Mietparteien (Vorjahr: 0) 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 €0,8 Mio. (Vorjahr: €0,0 Mio.).

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. Zum Bilanzstichtag verfügt die Gesellschaft über vertraglich zugesagte Kreditlinien zur

Finanzierung weiterer Immobilienkäufe von €53,0 Mio. im Barbereich (Vorjahr: €0,0 Mio.). Diese waren zum 31.12.2007 mit €7,0 Mio. (Vorjahr: €0,0 Mio.) im Barbereich ungenutzt. Die Gesellschaft verfügte zum Bilanzstichtag über keine Aval-Kreditlinien.

Sicherungsmaßnahmen

Cashflow Hedges – Zinsänderungsrisiken

Im Geschäftsjahr 2007 hat die FranconoWest AG zur Sicherung des Zahlungsstromrisikos variabel verzinslicher Euro-Bankverbindlichkeiten €-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.

Allgemeine Angaben

I. Satzung

Die Satzung vom 13.06.2007 ist mehrmals geändert, zuletzt am 02.10.2007.

II. Mitarbeiter

Die Gesellschaft verfügte im Berichtsjahr außer den beiden Vorständen über drei (Vorjahr: keine) Mitarbeiter.

III. Vorstand

Der Aufsichtsrat hat mit Beschluss vom 17.10.2006 Herrn Guido Dollhausen für die Dauer bis zum 31.10.2010 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Der Aufsichtsrat hat ebenfalls mit Beschluss vom 12.03.2007 Frau Christiane Möller für die Dauer bis zum 29.02.2012 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Beide Vorstände sind einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Aufsichtsrat hat für den Vorstand am 17.04.2007 eine Geschäftsordnung erlassen.

Die Geschäftsverteilung des Vorstands teilt sich auf in:

Frau Möller	Finanz- und Rechnungswesen, Steuern, Recht und Marketing
Herr Dollhausen	Immobilienan- und -verkauf, Asset- und Portfoliomanagement, Personalwesen

Die Gesamtvergütung der Vorstände gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2007		2006	
	fix	variabel	fix	variabel
Christiane Möller	114	-	-	-
Guido Dollhausen	144	-	24	-
Vorstandsbezüge	258	-	24	-

Die Anstellungsverträge von Frau Christiane Möller und Herrn Guido Dollhausen mit der FranconoWest AG sind jeweils befristet für die Dauer der Bestellung abgeschlossen worden und sehen jährliche fixe Gehaltsbezüge von jeweils TEUR 144 vor. Die Verträge beinhalten keine besondere Vergütung für die Beendigung des Dienstvertrages. Es bestehen keine weiteren Dienstleistungsverträge zwischen den Vorständen und der Gesellschaft, die bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses Vergünstigungen vorsehen. Die Vergütung der Vorstandsmitglieder setzt sich aus einer fixen Vergütung und einer Gewinnbeteiligung in Höhe von 5 % des Jahresüberschusses (nach HGB) zusammen.

Die Vorstände halten keine Aktien der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat den Mitgliedern des Vorstands keine Pensionszusagen gemacht.

Die Gesellschaft hat den Vorstandsmitgliedern weder Darlehen noch Bürgschaften gewährt oder Gewährleistungen für sie übernommen.

IV. Aufsichtsrat

Die Hauptversammlung der FranconoWest AG hat nachstehende Mitglieder in den Aufsichtsrat bestellt:

Dr. Karsten von Köller:	Chairman der Lone Star Germany GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender (seit 02.08.2007), Frankfurt am Main;
Metehan Sen:	Vorstandssprecher der Franconofurt AG, Frankfurt am Main, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Aufsichtsratsvorsitzender (vom 17.10.2006 bis 02.08.2007), Frankfurt am Main;
Kai-Michael Goerke:	Rechtsanwalt, Chefsyndikus der Franconofurt AG, Frankfurt am Main;
Bruno Kling:	Bankkaufmann, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 02.08.2007, Frankfurt am Main.

Weitere Aufsichtsrats- und Vorstandstätigkeiten der Vorstände und Aufsichtsräte bestanden zum Bilanzstichtag wie folgt:

Dr. Karsten von Köller:	stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Corealcredit Bank AG, Frankfurt am Main stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der MHB-Bank AG, Frankfurt am Main Non-Executive-Director und Mitglied des Investment Committee von W.P. Carey LLC, New York
Metehan Sen:	Aufsichtsrat der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main Aufsichtsratsvorsitzender der Francono Rhein-Main AG, Frankfurt am Main Aufsichtsratsvorsitzender der FranconoOst AG, Leipzig
Kai-Michael Goerke:	Aufsichtsrat der GlobalConstruct AG, Frankfurt am Main Aufsichtsrat der FranconoResidence AG, Frankfurt am Main

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder beträgt im Berichtsjahr € 30.350,00 (Vorjahr: € 0,00).

V. Abschlussprüfer

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2007 wurde als Abschlussprüfer der FranconoWest AG die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin ("KPMG"), gewählt. KPMG hat den Einzelabschluss der Gesellschaft nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften zum 31. 12. 2007 sowie den Jahresabschluss der Gesellschaft nach HGB zum 31. 12. 2007 geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar (ohne Auslagen und Umsatzsteuer) des Abschlussprüfers gliedert sich wie folgt:

FranconoWest AG	TEUR
Prüfung Jahresabschluss 2007	50
Bestätigungsleistungen	71
Gesamthonorar	<u>121</u>

Weiterhin entstanden Nettohonoreare von TEUR 91 für die Erteilung eines Comfort Letters im Zusammenhang mit dem Börsengang. Davon wurden TEUR 55 mit den erlösten Eigenkapitalinstrumenten erfolgsneutral verrechnet. Der verbleibende Betrag wurde an die Gesellschafterin weiterbelastet.

VI. Angaben zu nahe stehenden Personen und Gesellschaften

Hauptaktionär der FranconoWest AG ist derzeit die Franconofurt AG, Frankfurt am Main, die 28.000.000 Aktien von den 33.000.000 ausgegebenen Aktien hält. Dies entspricht einem Anteil von 84,85 %.

In der Berichtsperiode wurden in nicht unerheblichem Maße Immobilieninvestitionen getätigt. Bei der Abwicklung bedient sich die Gesellschaft der Dienstleistungen der Servicegesellschaften von Franconofurt AG als Muttergesellschaft und den Tochtergesellschaften.

Hierzu wurden in 2007 Rahmenverträge mit den Gesellschaften RheinAkquisition GmbH, RheinProperty GmbH und RheinConstruct GmbH geschlossen. Daneben hat die Gesellschaft mit der Muttergesellschaft Franconofurt AG einen Vertrag über die Nutzung von Betriebsräumen und Infrastruktur abgeschlossen, in dem die FranconoWest AG einen Teil der von der Franconofurt AG angemieteten Geschäftsräume sowie zu einem bestimmten Teil die von der Franconofurt AG eingerichtete Infrastruktur, insbesondere Informations-

technologie nutzt. Alle diese Geschäftsbeziehungen halten nach Auffassung der Gesellschaft einem Drittvergleich stand.

Der Umfang der Geschäfte betrug im Einzelnen:

- Franconofurt AG: Weiterbelastungen von Konzerndienstleistungen
- MainConstruct GmbH und RheinConstruct GmbH: Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Hausmeisterdienstleistungen
- MainProperty GmbH und RheinProperty GmbH: Hausverwaltungsdienstleistungen
- RheinAcquisition GmbH: Objektvermittlungsdienstleistungen
- GlobalCommunication GmbH: Marketingmaßnahmen

Folgende Beträge wurden verrechnet:

in TEUR	2007	2006
Franconofurt AG	443	0
FranconoRheinMain AG	2	0
MainConstruct AG	18	23
RheinConstruct GmbH	55	0
MainProperty GmbH	41	0
RheinProperty GmbH	56	0
RheinAcquisition GmbH	1.079	0
GlobalCommunication GmbH	624	3
Gesamt	2.318	26

VII. Wertpapierbesitz der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Vorstand und der Aufsichtsrat hielten keine Anteile an der Gesellschaft. Das Aufsichtsratsmitglied Herr Sen hält zum Bilanzstichtag über seine Beteiligung an der Franconofurt AG mittelbar einen rechnerischen Anteil in Höhe von 0,81 % der Aktien der Gesellschaft.

VIII. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestanden wie im Vorjahr keine Haftungsverhältnisse.

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

- Bis zum Bilanzstichtag wurden Kaufverträge für Immobilienkäufe im Umfang von € 23,0 Mio. notariell beurkundet, für die bis zum Bilanzstichtag noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte.

- Finanzielle Verpflichtungen gegenüber der Muttergesellschaft gliedern sich wie folgt:

in TEUR	sonstige finanzielle Verpflichtungen	
	bis 1 Jahr	bis 5 Jahre
Zum 31.12.2007		
Mietverpflichtungen	182	545
Lizenzgebühren	79	397

IX. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die FranconoWest AG hat mit notariellem Vertrag vom 31.01.2008 ihr erstes Immobilien-Portfolio an die Grainger Stuttgart Portfolio one Sarl & Co. KG, einem verbundenen Unternehmen des britischen börsennotierten Wohnungsunternehmens Grainger Plc, verkauft. Der Verkaufspreis für das Portfolio, bestehend aus neun Mehrfamilienhäusern an mehreren Standorten in Nordrhein-Westfalen (u.a. Köln, Bergheim, Düsseldorf), beträgt rund €9,0 Mio.

Die FranconoWest AG hat mit Wirkung zum 01.02.2008 die Hausverwaltung an die Gebau Vermögen GmbH, 40547 Düsseldorf, übertragen. Der bisherige Vertrag mit der RheinProperty GmbH wurde gekündigt.

Sonstige Erläuterungen

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

Die Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA hat der Gesellschaft gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 28.11.2007 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil an der FranconoWest AG am 12.11.2007 durch Aktien die Schwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 7,58 % (das entspricht 2.501.400 Stimmrechten) beträgt. Der Gesellschaft ist zum Abschlusszeitpunkt außer der aufgeführten Gesellschaft und der Muttergesellschaft Franconofurt AG kein weiterer Gesellschafter bekannt, der die Meldeschwelle von 3 % der Stimmrechte überschritten hat.

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

Die Franconofurt AG, Frankfurt am Main, die gleichzeitig oberste Konzernmutter ist, hielt zum Bilanzstichtag 31.12.2007 28.000.000 Aktien von den 33.000.000 ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. 5.000.000 Aktien werden im Streubesitz gehalten.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die FranconoWest AG hat den Aktionären die vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG in 2008 auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.franconoWest.de >Investor Relation >Corporate Governance dauerhaft zugänglich gemacht.

Düsseldorf, den 25.02.2008

Guido Dollhausen

Christiane Möller

FranconoWest AG
Kaistraße 20
40221 Düsseldorf (MedienHafen)

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

moeller@franconowest.de
www.franconowest.de

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 der FranconoWest AG, Düsseldorf

Ehemals: FranconoWest AG, Frankfurt am Main (bis 12.06.2007)

Vorwort

Nach § 325 Abs. 2a S. 4 HGB soll der Lagebericht der Gesellschaft auch in erforderlichem Umfang Bezug auf den Jahresabschluss nach HGB und den Einzelabschluss nach IFRS nehmen. Soweit nicht anders vermerkt, betreffen die Ausführungen in diesem Lagebericht beide Abschlüsse. Da jedoch die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (insbesondere die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Zeitwerten nach IAS 40) erheblich abweichen, werden die Vermögens- und Ertragslage nach IFRS und HGB jeweils separat dargestellt.

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Gesamtwirtschaftliche Situation

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2007 erneut kräftig gewachsen. Um 2,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes höher als im Vorjahr.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts (preisbereinigt) trugen alle Wirtschaftsbereiche positiv zum Wachstum bei.

Auf der Verwendungsseite kamen die Wachstumsimpulse sowohl aus dem Ausland als auch aus dem Inland. Die preisbereinigten Exporte legten mit einem Plus von 8,3 % deutlich stärker zu als die Importe, die um 5,7 % zunahmen.

Die Konsumausgaben trugen 0,2 % Punkte zum Wirtschaftswachstum bei. Positive Impulse gingen dabei ausschließlich von den Konsumausgaben des Staates aus, die preisbereinigt um 2,0 % stiegen. Die realen privaten Konsumausgaben waren demgegenüber um 0,3 % niedriger als im Vorjahr.

Die Bruttolöhne und -gehälter stiegen 2007 um 3,1 % auf € 954 Milliarden. Einen höheren Zuwachs gab es zuletzt im Jahr 2000 (+3,4 %). Die Nettolöhne und -gehälter lagen mit knapp € 620 Milliarden um 2,3 % über dem Vorjahresniveau.

1.2 Branchensituation

Immobilienmarkt in Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland wurde in 2007 von zwei Faktoren maßgeblich beeinflusst: die Zinsentwicklung und die Verwerfungen am Kapitalmarkt.

Im Frühjahr stiegen die Zinsen für langfristige Kredite deutlich an. Die Swap-Sätze mit 10-jähriger Laufzeit betragen zeitweise 5 %. Die EZB hatte aufgrund von Inflationstendenzen für 2007 noch mehrere Erhöhungen des Leitzinses angekündigt, die jedoch in Folge schwacher Konjunkturdaten aus den USA in Verbindung mit der Subprime-Krise nicht umgesetzt wurden. Bis zum Jahresende entwickelten sich die Zinsen wieder nach unten und pendelten sich im 10-jahres Swapbereich bei ca. 4,70 % wieder ein.

Nachdem im ersten Halbjahr 2007 das Transaktionsgeschehen am deutschen Immobilienmarkt wesentlich durch ausländische Finanzinvestoren mit hoher Risikobereitschaft und geringem Eigenkapital bestimmt war, änderte sich dies mit der im Sommer 2007 einsetzenden „Subprime-Krise“ am amerikanischen Finanzmarkt.

Die sogenannte Subprime-Krise ist eine Bankenkrise, die über den Berichtszeitraum hinaus unvermindert anhält. Ausgelöst wurde diese, nachdem die zuvor steigenden Immobilienpreise in den USA stagnierten oder sogar fielen, während gleichzeitig immer mehr Kreditnehmer schlechter Bonität ihre Kreditraten nicht mehr bedienen konnten. Weiterreichende Auswirkungen ergaben sich dadurch, dass die Subprime-Kredite über strukturierte Anlageformen im Kapitalmarkt an Fonds, Versicherungen und andere Banken veräußert wurden. Die erforderliche Neubewertung der Wertpapiere bzw. erhebliche Verluste bei Fonds und Investmentbanken führte zu einer schlagartigen Abnahme der Risikobereitschaft privater und institutioneller Anleger, die in kurzer Zeit erhebliche Beträge aus dem Kapitalmarkt abzogen. Dies führte zu großer Unsicherheit am Kapitalmarkt, was zu Liquiditätsengpässen bei den Banken und zur Verschlechterung der Bilanzen einiger Großbanken führte. Infolgedessen kam es seitens der Banken zu einer stärkeren Zurückhaltung bezüglich der Vergabe von Krediten bzw. zu Verzögerungen in der Abwicklung.

Große Immobilienportfolios waren für die Investoren mit einer hohen Fremdfinanzierungsquote nicht mehr attraktiv, da die Kreditinstitute ihre Restriktionen erhöhten.

Das dritte Quartal 2007 war durch abnehmende Aktivität ausländischer Investoren gekennzeichnet. Immobilienpakete mit Kaufpreisen im hohen dreistelligen Millionenbereich wurden zeitweise komplett vom Markt genommen. Erst zum Jahresende konnte in dieser Größenklasse wieder mehr Aktivität verzeichnet werden. Insbesondere eigenkapitalstarke Investoren, wie offene Immobilienfonds, investierten in diesem Größensegment.

Für die FranconoWest AG konnten letztlich keine bestandsgefährdenden Auswirkungen für die Gesellschaft festgestellt werden.

Die Situation im Segment „Wohnimmobilien“ unterlag keinen großen Veränderungen.

Die Eigentümerquote liegt in Deutschland bei rd. 43 % und hat damit eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten in Europa. Deutschland stellt mit ca. 39 Mio. Wohnungen den mit Abstand größten Wohnungsmarkt dar, mehr als die Hälfte sind Mietwohnungen.

Weiterhin sind die Neubauaktivitäten in 2007 auf Rekordtief: zum ersten Mal nach dem 2. Weltkrieg werden weniger als 200.000 neue Geschosswohnungen p.a. erwartet.

Das lässt mindestens eine stabile Nachfrage nach Mietwohnraum erwarten. Zudem haben die deutschen Wohnimmobilien den europäischen Preistrend nicht mit vollzogen. Das Rückschlagpotenzial wird daher als sehr gering eingeschätzt.

Aufgrund dieser Marktsituation sieht die Gesellschaft und der für die Bewertung des Bestandes nach IAS 40 beauftragte Gutachter keine Veranlassung die Bewertungsansätze zu ändern oder zum Bilanzstichtag eine Wertkorrektur vorzunehmen.

1.2.2 Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Die FranconoWest AG konzentriert sich in erster Linie auf Immobilien in attraktiven Lagen in Nordrhein-Westfalen und investiert vorwiegend in Wohnimmobilien. Daher wird mit besonderem Interesse die Entwicklung der Region verfolgt.

Nordrhein-Westfalen (NRW) ist einer der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands. NRW ist das wirtschaftlich stärkste und mit 18 Mio. Einwohnern bevölkerungsreichste Bundesland.

Der Investitionsschwerpunkt liegt in der Rhein-Ruhr-Region, die zweitgrößte Stadtglomeration Europas nach London und vor Paris.

Das Bundesland profitiert von der zentralen Lage in Europa, der guten Infrastruktur und der hohen Qualifikation der Bevölkerung. Die Wirtschaft in NRW hat in den vergangenen dreißig Jahren einen Strukturwandel vollzogen und ist vom einstigen Zentrum der Schwerindustrie zu einem Standort mit einem Mix aus Industrie und Dienstleistungen gewachsen.

Der Markt für Mietwohnungen war von ungebrochener hoher Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum gekennzeichnet.

Die Gesellschaft findet in Nordrhein-Westfalen ein großes Marktpotenzial für den Einkauf der Immobilien und profitiert mit Blick auf die demographische Entwicklung von der alternden Gesellschaft, die zunehmend Immobilienvermögen verkauft sowie von einem hohen Liquidationsbedürfnis der Erbgeneration.

1.3 Marktumfeld der FranconoWest AG

Die Gesellschaft ist in Nordrhein-Westfalen einem intensiven Wettbewerb im Einkauf ausgesetzt, da die Markteintrittsbarrieren generell niedrig sind. Dabei treten in erster Linie regionale Investoren bzw. Immobiliengesellschaften, national und international investierende Fonds sowie institutionelle Investoren auf. Es ist nicht auszuschließen, dass insbesondere durch Kapitalzufluss aus dem Ausland weitere Immobiliengesellschaften versuchen werden, sich in diesem Markt zu positionieren. In der Vergangenheit fehlte diesen Immobiliengesellschaften neben dem regionalen Netzwerk insbesondere auch die Kapitalausstattung, um durch regelmäßige Käufe im kleinteiligen Immobiliensegment (ab €500.000) insbesondere von Maklern als interessante und nachhaltige Geschäftspartner anerkannt zu werden. Die großen überregional tätigen Investoren bewegen sich in der Regel im Segment der Portfoliotransaktionen. Die FranconoWest AG erwirbt die Immobilien jedoch in der Regel einzeln und bewegt sich daher schon bei dem jeweiligen Transaktionsvolumen unterhalb der überregional tätigen Investoren.

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft ist für die derzeitige und zukünftige Marktlage nach Auffassung des Vorstands aussichtsreich aufgestellt. Unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften ist die FranconoWest AG die einzige Gesellschaft, die ein auf Nordrhein-Westfalen beschränktes Portfolio mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien aufbaut.

1.4 Positionierung der FranconoWest AG

Die FranconoWest AG hat sich seit ihrer Geschäftsaufnahme in Nordrhein-Westfalen im Bereich des Portfolio-Aufbaus durch den Ankauf einzelner Mehrfamilienhäuser und der Bestandsbewirtschaftung etabliert.

Die gesteigerte Aufmerksamkeit durch den Börsengang und die erweiterten finanziellen Möglichkeiten infolge der Erhöhung des Eigenkapitals haben die Wettbewerbssituation der Gesellschaft auf dem Immobilienmarkt gestärkt.

Die weitere Konzentration liegt auf der Erhöhung bzw. Optimierung der Renditen und Wertsteigerungspotenziale durch ein qualifiziertes Asset- und Unternehmensmanagement. Dies beinhaltet die konsequente Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen im Bestand und bei Neuvermietung sowie niedrige Leerstandsquoten und eine solide Mieterstruktur. Die Leerstandsquote lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 3,5 %.

Weiterhin soll auch durch Verkauf kleinerer Anteile des Bestandes eine Portfoliodiversifizierung und Optimierung erreicht werden.

1.5 Unternehmensentwicklung

Im Berichtszeitraum wurden Immobilien für €56,5 Mio. gekauft und bilanzwirksam übernommen.

Weiterhin wurden bis zum Bilanzstichtag Kaufverträge für Immobilien im Umfang von €23,0 Mio. unterzeichnet, für die bis zum Bilanzstichtag noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte.

Die Finanzierung der Immobilienkäufe erfolgte aus Fremd- und Eigenkapital. Im Berichtszeitraum wurden aus zwei Barkapitalerhöhungen der Muttergesellschaft Franconofurt AG in Höhe von €7 Mio. im März 2007 und weitere €20 Mio. im Juni 2007 Einzahlungen erzielt. Aus dem Börsengang im November 2007 flossen der Gesellschaft brutto weitere €5,4 Mio. zu. Mit diesen Transaktionen wurde die Eigenkapitalbasis für die weitere Expansion geschaffen.

1.6 Unternehmensstrategie

Die Gesellschaft verfolgt die Unternehmensstrategie des Aufbaus eines Immobilienportfolios durch den selektiven Erwerb einzelner Objekte in Nordrhein-Westfalen mit der Absicht, durch Optimierung der wirtschaftlichen und technischen Potenziale bei den Bestandsobjekten eine hohe Mietrendite zu generieren.

Im Zuge von Veräußerungsprozessen einzelner Immobilien oder Teilportfolien sollen attraktive Margen erzielt werden und das Portfolio optimiert werden.

Durch die geographische Streuung des Immobilienbestandes innerhalb des Gebietes auf verschiedene Städte und Regionen werden Klumpenrisiken bei Vermietung und Verkauf vermieden.

Die Gesellschaft nimmt eine Nischenposition durch kleinteiligen Ankauf von Wohnimmobilien bereits ab €0,4 Mio. und Zusammenstellung zu großvolumigen Portfolien ein.

Durch strenge Anlagekriterien an die Objektstandorte, die Qualität der Mieterstruktur, die Bauqualität und die wirtschaftlichen Kennziffern werden immobiliespezifische Risiken reduziert und die Grundlage für nachhaltige Renditen geschaffen.

1.7 Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt aufgrund der Art ihrer Geschäftstätigkeit keine Forschung und Entwicklung. Von Patenten, Lizenzen oder Marken ist die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft nicht abhängig. Die Gesellschaft betreibt aber Marktbeobachtungen hinsichtlich des Immobilienmarktes.

1.8 Auslandsgeschäft

Die Gesellschaft ist ausschließlich in Deutschland tätig. Es gibt weder Standorte im Ausland noch sind welche in Planung.

1.9 Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

Die Gesellschaft verfügte im Berichtszeitraum außer den beiden Vorständen noch über drei weitere Mitarbeiter. Anfang 2008 wurden 25 Hausmeister und zwei weitere Arbeitsverträge unterzeichnet. Weitere Einstellungen sind nach Bedarf im Laufe des Jahres geplant.

Die Gesellschaft beabsichtigt, die bisherige Strategie fortzusetzen und Dienstleistungen wie Hausverwaltung und Akquisition auszulagern. Im Konzernverbund wurden hierzu spezialisierte Service-Gesellschaften geschaffen, mit denen die FranconoWest AG Rahmenverträge abgeschlossen hat. Nach Ende des Berichtszeitraumes wurde für den Bereich „Hausverwaltung“ der bisherige Rahmenvertrag gekündigt und mit einem Anbieter außerhalb der Franconofurt-Gruppe abgeschlossen. Im Bereich der Vermietung arbeitete die Gesellschaft bereits im Berichtszeitraum mit externen Anbietern zusammen.

1.10 Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat räumen der Beachtung der Grundsätze des Corporate Governance Kodex eine große Beachtung ein. Bis auf wenige Ausnahmen entspricht die FranconoWest AG den Verhaltensempfehlungen der von der Deutschen Bundesregierung eingesetzten Kodex-Kommission zur Unternehmensleitung und Überwachung.

Für die Beschreibung der abweichenden Anwendung des Corporate Governance sowie deren Veröffentlichung wird auf die Homepage verwiesen.

1.11 Vergütungsbericht

Die Vorstandsvergütungen werden vom Aufsichtsrat festgelegt und schreiben den Vorständen 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. Die konkrete, individualisierte Darstellung der Vorstandsvergütungen kann dem Anhang des Jahresabschlusses entnommen werden.

1.12 Erklärung des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

2. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.1 Ertrags- und Vermögenslage nach IFRS

2.1.1 Ertragslage nach IFRS

Die FranconoWest AG konnte bereits im ersten Jahr nach der grundlegenden Umstellung des Geschäftsmodells ein positives Periodenergebnis von € 4,3 Mio. erzielen.

Die Gesellschaft konnte im Kerngeschäft der Vermietung im Berichtsjahr ein Ergebnis von € 1,6 Mio. (Vorjahr: 0,0 Mio.) erwirtschaften, das die Verwaltungskosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträge überkompensieren konnte. Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber dem Jahr 2006 auf € 1,8 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.).

Im Bereich des Ergebnisses aus sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Erträgen wurde im Geschäftsjahr 2007 ein Verlust in Höhe von € 1,0 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.) erzielt. Der Anstieg des Verlustes in diesem Bereich ist im Wesentlichen auf den Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auch einmalige Anlaufkosten (u.a. SAP-Erfassung) und aufwandswirksame Kosten des Börsengangs enthalten.

Daneben resultiert die Entwicklung des Periodenergebnisses im Wesentlichen aus dem unrealisierten Ergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von € 7,2 Mio. Dieser Wert zeigt, dass es der FranconoWest AG gelungen ist, ihre Immobilienbestände zu günstigen Konditionen zu erwerben. Das Einkaufsvolumen des Geschäftsjahres 2007 in Höhe von € 56,5 Mio. wurde durch den unabhängigen Gutachter Jones LangLaSalle um 12,8 % höher bewertet.

Das Finanzierungsergebnis resultiert aus der Aufnahme der Fremdmittel, denen Erträge aus den Geldmitteln aus den Eigenkapitalerhöhungen gegenüberstehen.

Das Periodenergebnis in Höhe von € 4,3 Mio. enthält Ertragsteuern in Höhe von € 2,0 Mio. Die Ertragsteuern betreffen ausschließlich latente Steuern, die u.a. auf Bewertungsunterschiede im Bereich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gebildet wurden.

2.1.2 Vermögenslage nach IFRS

Im Geschäftsjahr 2007 wurden 195 Objekte mit 1.596 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 102.500 m² erworben. Die Gesamtinvestitionssumme belief sich auf € 79,5 Mio. Hiervon betreffen € 23,0 Mio. Objekte, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst Anfang 2008 erfolgt. Weitere Investitionen betrafen Investitionen im Rahmen des allgemeinen Bürobetriebs sowie den Aufbau des SAP-Systems im Konzern, an dem sich die Gesellschaft beteiligte.

Die Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen aus als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien (77,7 %) und liquiden Mitteln (18,6 %) zusammen.

Die als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien wurden in einem unabhängigen Gutachten mit einem Gesamtwert von € 63,8 Mio. bewertet. Die Gesellschaft kann im IFRS Einzelabschluss zum 31.12.2007 ein unrealisiertes Ergebnis aus der Neubewertung von Immobilien in Höhe von € 7,2 Mio. ausweisen.

Das IFRS-Eigenkapital betrug zum 31.12.2007 €38,8 Mio. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 47,3 % zur Bilanzsumme. Die langfristigen, verzinslichen Schulden machen 47,0 % der Bilanzsumme aus.

2.2 Ertrags- und Vermögenslage nach HGB

2.2.1 Ertragslage nach HGB

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft wurden im Wesentlichen im Kerngeschäftsbereich Vermietung erwirtschaftet und stiegen im Geschäftsjahr auf € 1,8 Mio. (Vorjahr: € 0,0 Mio.). Der Anstieg der Umsatzerlöse resultiert aus der im Geschäftsjahr 2006 vorgenommenen Umstellung des Geschäftsmodells auf Immobilienvermietung.

Die Gesellschaft weist für das Berichtsjahr 2007 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von €2,4 Mio. aus. Wesentlich beeinflusst wurde dieses Ergebnis durch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von € 3,4 Mio., die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von € 0,6 Mio. sowie die Abschreibungen in Höhe von € 0,4 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Aufwendungen für den Börsengang und Anlaufkosten. Der Anstieg der Zinsen und ähnlichen Aufwendungen steht im Zusammenhang mit dem planmäßigen Anstieg der Fremdkapitalquote der Gesellschaft. Die Zunahme des Abschreibungsvolumens ist auf die Ausweitung des Immobilienportfolios der Gesellschaft zurückzuführen.

Da der Immobilienbestand sukzessive im Laufe des Jahres mit Schwerpunkt auf der zweiten Jahreshälfte aufgebaut wurde, flossen die Mieten nicht für das volle Geschäftsjahr zu. Die Verwaltungskosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen hingegen schlugen voll zu Buche.

2.2.2. Vermögenslage nach HGB

Im Geschäftsjahr 2007 wurden 195 Objekte mit 1.596 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von rund 102.500 m² erworben. Die Gesamtinvestitionssumme belief sich auf € 79,5 Mio. Hiervon betreffen € 23,0 Mio. Objekte, für die der Übergang von Nutzen und Lasten erst Anfang 2008 erfolgt. Weitere Investitionen betrafen Investitionen im Rahmen des allgemeinen Bürobetriebs sowie den Aufbau des SAP-Systems im Konzern, an dem sich die Gesellschaft mit rund € 0,2 Mio. beteiligte.

Das Immobilienportfolio, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten erhöhte sich um € 57,5 Mio. auf € 57,6 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.). Das Umlaufvermögen erhöhte sich auf € 16,6 Mio. (Vorjahr: € 2,9 Mio.). Der Anstieg des Umlaufvermögens der Gesellschaft ist im Wesentlichen auf die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen in Höhe von € 0,6 Mio. sowie auf den Anstieg der liquiden Mittel um € 12,4 Mio. auf € 15,3 Mio. zurückzuführen. Die Erhöhung des Bestandes an liquiden Mitteln resultiert aus dem im Geschäftsjahr 2007 vorgenommenen Börsengang und der damit einhergehenden Kapitalerhöhung.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 95,5 % zum Vorjahresende auf 44,3 % zum 31.12.2007. Die Quote für verzinsliches Fremdkapital erhöhte sich dagegen von 0,0 % auf 52,0 % zum 31.12.2007. Das Sachanlagevermögen deckt zu 149,3 % das verzinsliche Fremdkapital ab.

2.3 Finanzlage

Aufgrund der Expansionsstrategie besitzt die Gesellschaft einen hohen Finanzierungsbedarf. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde im Rahmen von zwei Barkapitalerhöhungen durch die Muttergesellschaft Franconofurt AG und der Ausgabe von Aktien am Kapitalmarkt zunächst

die Grundlage für eine langfristige Finanzierung geschaffen. Die aus diesen Transaktionen erzielten Mittel deckten einen großen Teil des derzeitigen Finanzierungsbedarfes ab, zusätzlich wurde der Finanzbedarf aber auch durch die Aufnahme von Bankverbindlichkeiten gedeckt.

Aus der operativen Geschäftstätigkeit wurde ein positiver Cashflow in Höhe von € 0,2 Mio. erwirtschaftet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die FranconoWest AG die Anlaufkosten für die Etablierung des Geschäftes und die Kosten des Börsenganges zu tragen hatte.

Die Auszahlungen aus dem Erwerb von Immobilienbeständen betragen € 57,9 Mio. Dem stehen liquide Zuflüsse aus der Nettoaufnahme von verzinslichen langfristigen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von € 38,6 Mio. und der Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen in Höhe von € 32,4 Mio. gegenüber.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden notarielle Kaufverträge über Immobilienkäufe mit einem Vertragsvolumen von € 23,0 Mio. abgeschlossen, bei denen der Übergang von Nutzen und Lasten bis zum Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war. Die hieraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen sind über den Bestand an liquiden Mitteln sowie über die Kreditlinie per 31.12.2007 abgedeckt.

Der Gesellschaft standen am Ende des Geschäftsjahres 2007 kurzfristig verfügbare liquide Mittel in Höhe € 15,2 Mio. (Vorjahr: € 2,9 Mio.) zur Verfügung.

Am 31.12.2007 hatte die Gesellschaft langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten in Höhe von € 38,6 Mio. aufgenommen. Zusätzlich standen der Gesellschaft zum 31.12.2007 noch freie Rahmenkreditlinien in Höhe von € 52,95 Mio. (Hypo Real Estate Bank AG, München € 32,95 Mio. und SEB AG, Frankfurt am Main € 20,00 Mio. unter der Voraussetzung der Einzelfallgenehmigung) zur Verfügung sowie zugesagte aber noch nicht abgerufene Kredite in Höhe von € 7,0 Mio. bei der Hypo Vereinsbank und der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG. Diese Kreditmittel reichen als Basis aus, um die weiteren Expansionsziele zu realisieren.

Die Gesellschaft ist durch die Aufnahme von Bankverbindlichkeiten Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Um dieses Risiko auch langfristig zu minimieren, hat die Gesellschaft neben der Vereinbarung langfristiger fester Zinssätze den überwiegenden Teil der Fremdmittel auf variabler Basis aufgenommen. Diese sind mit Sicherungsinstrumenten in Form von Swaps abgesichert. Die Laufzeiten betragen von einem Vertragsende zum 30.06.2012 bis längstens zum 30.12.2018. Dies entspricht einer durchschnittlichen Laufzeit von acht Jahren. Die Gesellschaft erhält hieraus den 3-Monats-EURIBOR und zahlt hierfür einen festen Zinssatz zwischen 4,05 % und 4,89 % zusätzlich zu der vereinbarten Bankmarge zwischen 90 und 150 Basispunkten.

Den Marktwerttrisiken aus Zinssicherungsgeschäften, die zum Bilanzstichtag negative Marktwerte aufweisen und keine Bewertungseinheit mit dem zu Grunde liegenden Grundgeschäft bilden, wird im Jahresabschluss nach HGB zum 31.12.2007 durch eine Drohverlustrückstellung in Höhe von € 0,2 Mio. Rechnung getragen.

3. Aktienbestand und Satzung

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt € 33.000.000, eingeteilt in 33 Mio. nennwertlose Stückaktien lautend auf den Inhaber. Die Verbriefung ist abgeschlossen.

Die Gesellschaft hat derzeit von zwei Aktionären Kenntnis, deren Anteil am Kapital 3 % der Stimmrechte überschreitet. Es handelt sich dabei um die Franconofurt AG, die zum Bilanzstichtag 84,85 % der Anteile hält, und um Sal. Oppenheim jr. & Cie. KGaA, Köln, Deutschland, die 7,58 % der Anteile hält.

Aktien mit Sonderrechten, Genussscheine oder ähnliche Sonderrechte bestehen nicht. Arbeitnehmer oder Mitglieder des Vorstands sind nicht an der Gesellschaft beteiligt.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13.06.2012 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt € 15.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu erhöhen.

Die außerordentliche Hauptversammlung hat am 02.10.2007 beschlossen, dass das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen um bis zu € 10 Mio. auf bis zu € 40 Mio. durch die Ausgabe von bis zu 10.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit Gewinnberechtigung ab dem 01.01.2007 erhöht werden kann. Davon wurden im November 2007 beim Börsengang 3.000.000 Aktien ausgegeben.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 02.10.2007 wurde weiterhin beschlossen, den Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates für die nächsten 18 Monate zu ermächtigen, 3.000.000 eigene Aktien bis zu 10 % des Grundkapitals von € 30 Mio. zu erwerben. Der Vorstand hat die Aktionäre über die Gründe und den Zweck des Erwerbs eigener Aktien, über die Zahl der erworbenen Aktien und den auf sie entfallenden Betrag des Grundkapitals sowie über den Gegenwert, der für die Aktien bezahlt wurde, jeweils in der nächsten Hauptversammlung zu unterrichten. Bisher ist von der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien kein Gebrauch gemacht worden.

Den Aktionären ist ein Bezugsrecht einzuräumen, soweit das Bezugsrecht nicht aus nachfolgenden Gründen ausgeschlossen wird.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in verschiedenen in der Satzung definierten Fällen auszuschließen. Die wesentlichen Fälle sind der Ausschluss im Falle der Kapitalerhöhung um nicht mehr als 10% des Grundkapitals oder, wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt, zum Zwecke des Erwerbs von Unternehmen, Gesellschaften oder Beteiligungen.

Hinsichtlich der Bedingungen für die Bestellung/Abberufung von Vorstandsmitgliedern sowie Satzungsänderungen sieht die Satzung keine vom Aktiengesetz abweichenden Regelungen vor. Die Satzung der Gesellschaft ist auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlicht.

4. Chancen- und Risikobericht

Der FranconoWest AG bieten sich als Immobiliengesellschaft unterschiedliche Chancen und sie ist verschiedenen Risiken ausgesetzt. Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes und der Strategie ergeben sich verschiedene Chancen und Risiken, dazu gehört:

- Die Gesellschaft ist mit Schwerpunkt auf dem Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen (NRW) tätig und hat durch ihre Präsenz, ihre Netzwerke und ihre Marktkenntnisse Vorteile in der Beurteilung der regionalen Teilmärkte, was einen Wettbewerbsvorteil gegenüber überregionalen Investoren bietet.
- Nordrhein-Westfalen ist einer der interessantesten Immobilienstandorte Deutschlands und hat als bevölkerungsreichstes und wirtschaftlich stärkstes Bundesland sein Ruhrpott-Image abgestreift. Neun von Deutschlands 100 größten Konzernen haben ihren Sitz im Rhein-Ruhr-Gebiet.

- NRW bietet aufgrund seiner Größe weiterhin ein enormes Potenzial an Einkaufsgelegenheiten und profitiert darüber hinaus von dem hohen Liquidationsbedürfnis der Erbgeneration.
- Die Gesellschaft ist aber abhängig von den allgemeinen, konjunkturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Immobilienmarktes in Nordrhein-Westfalen.
- Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft den Wert der zu erwerbenden Immobilien oder den Standort falsch einschätzt. Die anschließende Marktbewertung, eine schlechtere Vermietbarkeit und erschwerte Verkaufsmöglichkeit gefährden möglicherweise die Ertragslage. Eine entsprechende Wertminderung des Immobilienvermögens könnte das Ergebnis der Gesellschaft, insbesondere nach IFRS, beeinflussen.
- Bei der Vermarktung der Immobilien kann die Gesellschaft davon profitieren, dass sie die Immobilien einzeln erwirbt, optimiert und als Portfolio institutionellen Investoren zum Kauf anbietet. Für Immobilienpakete wurden in der jüngsten Vergangenheit teilweise Aufschläge gezahlt. Die Gesellschaft hat aber alternativ aufgrund ihrer guten lokalen Marktdurchdringung die Möglichkeit, die Immobilien auch einzeln zu verkaufen.
- Der Ausfall von Mieteinnahmen oder Haftungsrisiken aus den Mietverträgen können sich negativ auf den Geschäftserfolg der Gesellschaft auswirken. Die Gesellschaft ist dem Risiko ausgesetzt, nicht ausreichend gegen alle Verluste, Beschädigungen und Nutzungsbeschränkungen ihrer Immobilien sowie Haftpflichtschäden versichert zu sein. Durch die überschaubare Größe des Portfolios, der regionalen Konzentration, ein effektives Objektmanagement und die leistungsfähigen IT-Systeme kann auf Mietausfall, bauliche Mängel etc. schnell reagiert werden und es können Maßnahmen eingeleitet werden.
- Die Gesellschaft finanziert den Erwerb von Immobilien in erheblichem Umfang durch Kreditaufnahmen und ist insofern dem Risiko der Verfügbarkeit von Fremdkapital und Zinsänderungsrisiken ausgesetzt. Die Gesellschaft strebt eine Fremdfinanzierungsquote von 80 % an. Der Zugang zu Finanzierungsquellen hängt von der Einschätzung der Kreditwürdigkeit und der internen Rating-Einstufung der Fremdkapitalgeber ab. Es besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute zukünftig nicht oder nur zu ungünstigeren Konditionen möglich ist. Dies betrifft sowohl die Neukapitalaufnahme wie auch die Verlängerung bestehender Kreditengagements. Zinsrisiken werden durch den Abschluss von Festsatzkrediten oder Zinssicherungsinstrumenten mit Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren abgeschlossen, um so Zinssteigerungsrisiken zu minimieren bzw. von günstigeren Kapitalmarktentwicklungen zu partizipieren.
- Eine Verschlechterung steuerlicher Rahmenbedingungen (wie z.B. die gesetzlichen Regelungen zur Zinsschranke) oder Änderungen im regulatorischen Umfeld in Deutschland könnten sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft auswirken.

Die Gesellschaft hat Vorkehrungen getroffen, um die Chancen zu nutzen bzw. die Auswirkung der Risiken zu minimieren. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Chancen und Risiken eintreten, da sie teilweise von externen Faktoren abhängig sind.

Risikomanagement

Um entsprechend den gesetzlichen Regelungen ein Überwachungssystem zur frühzeitigen Lokalisierung von den Fortbestand der Gesellschaft gefährdenden Entwicklungen einzurichten, hat der Vorstand ein der Größe und der Komplexität des Unternehmens angemessenes Risikomanagementsystem installiert. Es dient der frühzeitigen Identifikation möglicher bestandsgefährdender Risiken, deren Einschätzung und der Einführung von Schritten zur Begegnung der Risiken. Um dem starken Wachstum der Gesellschaft Rechnung zu tragen, hat der Vorstand die Implementierung leistungsstarker Softwarelösungen veranlasst.

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken hat der Vorstand verschiedene Mechanismen eingerichtet, deren Optimierung für 2008 vorgesehen ist. Aufgrund der Größe und flachen Hierarchiestruktur der Gesellschaft liegen die Verantwortlichkeiten allesamt bei den Vorständen oder den Vorständen direkt unterstellten Personen. Hierdurch ist nach Ansicht der Gesellschaft sichergestellt, dass alle wesentlichen Informationen zeitnah den Entscheidungsträgern vorliegen, um so auch umgehend reagieren zu können. Grundlage für das Risikomanagementsystem ist unter anderem das im Jahr 2007 installierte IT-System, das Mietbuchhaltung und Finanzbuchhaltung der Gesellschaft zusammengeführt hat. Dieses System ermöglicht eine regelmäßige Überwachung der Kosten im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung und der wesentlichen Daten des Portfolios. Externe Risiken, die außerhalb des Portfolios liegen (Gesamtwirtschaft, Kapitalmarktzinsen, Verfügbarkeit von Finanzierungen u. ä.) werden einerseits durch externe Beratungen, die regelmäßige Sitzungen beinhalten, und andererseits auch ständigen Kontakt der Vorstände mit den finanzierenden Banken und Gutachtern überwacht. Die Risikoüberwachungssysteme unterliegen der Beobachtung und Optimierung teilweise durch interne Kräfte, teilweise durch externe Berater. Auch wenn es grundsätzlich eher unwahrscheinlich ist, dass diese Risiken gleichzeitig eintreten, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass trotz der regelmäßigen Überwachung aller Risiken diese kumuliert eintreten.

5. Prognosebericht

Der Vorstand der FranconoWest AG erwartet im Geschäftsjahr 2008 ein weiteres Unternehmenswachstum. Bis zum Jahresende ist geplant, das Bruttoinvestitionsvolumen auf etwa € 120-140 Mio. auszuweiten. Dies bedeutet vor allem für die nachfolgenden Jahre eine stabile Einkommensgrundlage aus Erlösen aus der Bestandsbewirtschaftung.

Schwerpunkt der kommenden beiden Jahre 2008 und 2009 wird die Erhöhung bzw. Optimierung der Renditen und Wertsteigerungspotenziale durch ein qualifiziertes und profitables Asset- und Unternehmensmanagement sein. Dies beinhaltet die konsequente Ausnutzung von Mietsteigerungspotenzialen im Bestand sowie bei Neuvermietung, ein effizientes Kostenmanagement, eine schlanke Unternehmensstruktur sowie eine geringe Leerstandsquote durch ein effektives Vermietungsmanagement. Dabei ist sich die Gesellschaft der sozialen Verantwortung gegenüber den Mietern und der Bedeutung der Mieterzufriedenheit bewusst.

Daneben plant die Gesellschaft weitere Verkäufe kleinerer Portfolios zur Generierung zusätzlicher Erträge und Optimierung des Portfolios.

Die Mieteinnahmen werden im Vergleich zum Vorjahr deutlich höher ausfallen, da die Einnahmen des in 2007 aufgebauten Portfolios ganzjährig enthalten sein werden und darüber hinaus eine zusätzliche Steigerung auf Grund des weiteren Aufbaus des Immobilienportfolios zu erwarten ist. Als gegenläufiger Effekt werden Einmalkosten für die Erfassung von Neuimmobilien in SAP die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhen.

Zusätzlich wird das Zinsergebnis deutlich negativer ausfallen, da die Zinsen für aufgenommenes Fremdkapital ganzjährig das Ergebnis der Gesellschaft belasten werden.

Insgesamt planen wir für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 sowohl nach IFRS als auch nach HGB ein positives Ergebnis vor Zinsen und Steuern.

6. Nachtragsbericht

Die Gesellschaft hat nach dem Bilanzstichtag für €23,0 Mio. weitere Immobilien erworben. Das Investitionsvolumen (Anschaffungskosten) erhöhte sich bis zum 14.02.2008 auf etwa €79,5 Mio.

Die Gesellschaft hat im Februar 2008 ihr erstes Immobilienportfolio an ein britisches, börsennotiertes Wohnungsunternehmen verkauft. Der Verkaufspreis für das Portfolio bestehend aus neun Mehrfamilienhäusern an mehreren Standorten in NRW beläuft sich auf €9,0 Mio. Der Verkauf wird nach Abwicklung voraussichtlich im März 2008 zu einem positiven Ergebnisbeitrag sowohl nach IFRS als auch nach HGB führen und stärkt das Innenfinanzierungspotenzial der Gesellschaft für weitere Objektankäufe.

Nach Ende des Berichtszeitraumes wurde für den Bereich "Hausverwaltung" der bisherige Rahmenvertrag mit der Konzern-Service-Gesellschaft RheinProperty gekündigt und mit einem Anbieter außerhalb der Franconofurt-Gruppe abgeschlossen.

Düsseldorf, 25.02.2008

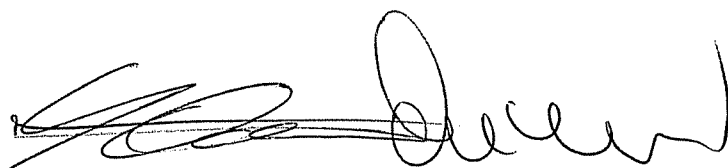
Guido Dollhausen

Christiane Möller

**Erklärung des Vorstands
gemäß § 264 Abs. 2 Satz 4 und § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB**

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

Düsseldorf, den 25. Februar 2008



Guido Dollhausen Christiane Möller

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Einzelabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der FranconoWest AG, Düsseldorf (bis 12. Juni 2007: Frankfurt am Main), für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Einzelabschluss und Lagebericht nach den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Einzelabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung 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 Einzelabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Einzelabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Einzelabschluss den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FranconoWest AG. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Einzelabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 29. Februar 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Kögler
Wirtschaftsprüfer