

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007
und Lagebericht

FranconoWest AG

Düsseldorf

bis 12. Juni 2007: Frankfurt am Main

Bilanz zum 31. Dezember 2007

AKTIVA	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.146.751,28	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.401,05	39.843,00
3. geleistete Anzahlungen	<u>1.422.224,66</u>	<u>95.325,86</u>
	<u>57.664.376,99</u>	<u>135.168,86</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	623.297,97	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	279.587,87	0,00
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.459,22	0,00
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	349.819,43	0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>93.453,38</u>	<u>6.325,21</u>
	726.319,90	6.325,21
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		
	15.282.330,16	2.908.249,80
	<u>16.631.948,03</u>	<u>2.914.575,01</u>
	<u>74.296.325,02</u>	<u>3.049.743,87</u>

FranconoWest AG

PASSIVA	31.12.2007	31.12.2006
	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	33.000.000,00	3.000.000,00
II. Kapitalrücklage	2.400.000,00	0,00
III. Bilanzverlust	-2.462.335,13	-87.944,01
	32.937.664,87	2.912.055,99
B. RÜCKSTELLUNGEN		
Sonstige Rückstellungen	541.574,35	65.000,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.623.393,38	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen	796.889,70	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	343.706,83	72.687,88
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	634.447,37	0,00
5. Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen	242.451,59	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	176.196,93	0,00
davon aus Steuern: EUR 176.196,93 (Vj. EUR 0,00)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)	40.817.085,80	72.687,88
	74.296.325,02	3.049.743,87

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2007
FranconoWest AG

	01.01. - 31.12.2007		01.01. - 31.12.2006
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.798.572,01		0,00
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>67,95</u>		<u>0,00</u>
		1.798.639,96	0,00
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		623.297,97	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		665.135,15	0,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-983.166,35	0,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-329.980,38		-24.000,00
b) Soziale Abgaben	<u>-8.823,92</u>		<u>0,00</u>
		-338.804,30	-24.000,00
6. Abschreibungen auf Sachanlagen		-405.389,39	-355,67
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.388.791,70	-89.436,25
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		255.994,08	17.867,23
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-601.306,54	-477,33
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>-2.374.391,12</u>	<u>-96.402,02</u>
11. Jahresfehlbetrag		-2.374.391,12	-96.402,02
12. Verlustvortrag (i.Vj. Gewinnvortrag)		-87.944,01	8.458,01
13. Bilanzverlust		<u><u>-2.462.335,13</u></u>	<u><u>-87.944,01</u></u>

HGB
ANHANG
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2007

FRANCONOWEST AG

DÜSSELDORF

EHEMALS
FRANCONOWEST AG, FRANKFURT AM MAIN (BIS 12.06.2007)

Inhaltsverzeichnis

ALLGEMEINE ANGABEN.....	3
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN	3
SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN.....	4
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	6
Aktiva.....	6
A. Anlagevermögen	6
B. Umlaufvermögen	6
Passiva.....	8
A. Eigenkapital.....	8
B. Sonstige Rückstellungen.....	12
C. Verbindlichkeiten	12
ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG.....	15
(1) Umsatzerlöse	15
(2) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	15
(3) Sonstige betriebliche Erträge	15
(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen.....	15
(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen	16
SONSTIGE ANGABEN	17
I. Mitarbeiter	17
II. Bezüge des Vorstands	17
III. Bezüge des Aufsichtsrats.....	18
IV. Angabe der Mitgliedschaften des Vorstands und des Aufsichtsrats in anderen Aufsichtsräten oder ähnlichen Kontrollgremien.....	19
V. Abschlussprüfer.....	19
VI. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen	20
VII. Angaben gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG (3 % Schwelle).....	20
VIII. Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex	20
IX. Angaben zu meldepflichtigen Wertpapiergeschäften bzw. Beteiligungen gemäß § 15a WpHG und §§ 21f. WpHG.....	21
X. Mutterunternehmen	21
XI. Ereignisse nach dem Stichtag des Abschlusses.....	21
XII. Unterschrift des Vorstands	22

Allgemeine Angaben

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

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Bewertung des abnutzbaren **Sachanlagevermögens** erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen. Die Abschreibungen werden nach den steuerrechtlichen Vorschriften vorgenommen und erfolgen linear über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 50 Jahren für Gebäude und von 3 bis 11 Jahren für Betriebs- und Geschäftsausstattung. **Geringwertige Anlagegüter** werden im Jahr des Zugangs sofort voll abgeschrieben. Die geleisteten **Anzahlungen** sind mit ihrem Nennwert aktiviert. Abschreibungen des Sachanlagevermögens auf einen niedrigeren beizulegenden Wert waren nicht erforderlich.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgt zu Anschaffungskosten und soweit notwendig abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Die **Forderungen** sind zum Nennwert bilanziert. Forderungen aus Mietverhältnissen, die älter als 90 Tage sind, werden in voller Höhe wertberichtigt.

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

Die **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet und tragen allen am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken Rechnung.

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

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

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

Die Umsatzerlöse (Mieterlöse) werden in Höhe der Sollmieten und vermindert um Erlösschmälerungen monatlich mit Leistungserbringung vereinnahmt.

Sonstige Erläuterungen

Die Gesellschaft weist im Berichtsjahr aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit Verbindlichkeiten aus überlassenen Mietkautionen aus.

Die Gesellschaft weist gemäß FormblattVO Wohnungsunternehmen in der Gewinn- und Verlustrechnung die Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen aus. Hierbei handelt es sich um noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten gegenüber den Mietern.

Die Gesellschaft ist durch die hohe Fremdfinanzierung einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Dies ist im Wesentlichen auf die Aufnahme von langfristigen Darlehen mit variabler Verzinsung zurückzuführen. Um das langfristige Zinsrisiko zu minimieren, hat die Gesellschaft über den Gesamtfinanzierungsbetrag derivative Sicherungsinstrumente in Form von Swaps abgeschlossen. Für Risiken aus Zinssicherungsgeschäften, die zum Bilanzstichtag negative Marktwerte aufweisen, wird im Jahresabschluss durch die

Bildung einer Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften Rechnung getragen.

Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

A. Anlagevermögen

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen in Höhe von € 57.664.376,99 betrifft im Wesentlichen mit € 56.146.751,28 (Vorjahr: € 0,00) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, die von der Gesellschaft für Vermietungszwecke und zur Erzielung von Wertsteigerungen erworben wurden.

Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 1.422.224,66 (Vorjahr: € 95.325,86) betreffen Anschaffungsnebenkosten für bereits erworbene Immobilien, für die aber der Übergang von Nutzen und Lasten am 31.12.2007 noch nicht erfolgt war.

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

B. Umlaufvermögen

(I) Vorräte – unfertige Leistungen

Die unter den Vorräten ausgewiesenen unfertigen Leistungen betreffen in der Berichtsperiode abgegrenzte, noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten in Höhe von € 623.297,97 (Vorjahr: € 0,00).

(II) Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr Restlaufzeiten von unter einem Jahr.

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

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten im Wesentlichen Steuervorauszahlungen des Jahres 2006.

(III) Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Die liquiden Mittel betreffen frei verfügbare Bankguthaben in Höhe von € 15.281.972,74 (Vorjahr: € 2.908.249,80). Davon waren € 13.000.000,00 mit einer anfänglichen Verzinsung von 3,85 % bei der Commerzbank AG kurzfristig als variable Geldanlage angelegt.

Passiva

A. Eigenkapital

(I) 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.

(II) Kapitalrücklage

Die Erlöse aus der Emission neuer Aktien wurden, soweit sie den Ausgabebetrag überstiegen, in Höhe von € 2.400.000,00 (Vorjahr: € 0,00) in die Kapitalrücklage eingestellt.

(III) Bilanzverlust

In der Berichtsperiode erhöhte sich der Bilanzverlust um den Jahresfehlbetrag der Berichtsperiode in Höhe von € 2.374.391,12 auf € 2.462.335,13 (Vorjahr: € 87.944,01). Der Bilanzverlust zum 31.12.2006 von € 87.944,01 ergibt sich aus dem Jahresfehlbetrag des Vorjahrs von € 96.402,02 und dem Gewinnvortrag in Höhe von € 8.458,01.

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 13.06.2007, eingetragen im Handelsregister am 20.07.2007, ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13.06.2012 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt € 15.000.000,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen durch Ausgabe von neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien, zu erhöhen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des Grundkapitals nicht übersteigt, und zwar weder im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien noch im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung, und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrages durch den

Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und Abs. 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet

- bei Kapitalerhöhung gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung aus dem genehmigten Kapital festzulegen.

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.

B. Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von €541.574,35 (Vorjahr: €65.000,00) betreffen Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von €75.000,00 (Vorjahr: €65.000,00), Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von €228.000,00 (Vorjahr: €0,00), Urlaubsrückstellungen sowie Drohverlustrückstellungen in Höhe von €209.414,35 (Vorjahr: €0,00) für den ineffektiven Anteil der Zinssicherungen in Form von Swap-Verträgen, die zum Bilanzstichtag negative Marktwerte aufweisen.

C. Verbindlichkeiten

(1) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von €38.623.393,38 (Vorjahr: €0,00) betreffen langfristige, variabel verzinsliche Darlehen, die zur teilweisen Refinanzierung des Immobilienportfolios aufgenommen wurden.

Um das langfristige Zinsrisiko zu minimieren, hat die Gesellschaft Sicherungsinstrumente in Form von Swaps abgeschlossen. Die Laufzeit variiert von einem Vertragsende zum 30.06.2012 bis längstens 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 Bankemarge zwischen 90 und 150 Basispunkten.

Von den Darlehen waren zum Bilanzstichtag T€38.623 (Vorjahr: €0,00) durch Grundpfandrechte besichert.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben in Höhe von T€71 (Vorjahr: T€0) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr und in Höhe von T€28.879 (Vorjahr: T€0) eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren.

(2) Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen in Höhe von €796.889,70 (Vorjahr: €0,00) beinhalten Vorauszahlungen der Mieter für die Mietnebenkosten und haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

(3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sämtliche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von €343.706,83 (Vorjahr: €72.687,88) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

(4) Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von €634.447,37 (Vorjahr: €0,00) resultieren aus dem Leistungsverkehr zwischen den Gesellschaften und haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr. Hier-von betreffen €395.950,58 (Vorjahr: €0,00) Verbindlichkeiten gegenüber der Franconofurt AG.

(5) Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen

Unter dem Bilanzposten Verbindlichkeiten aus überlassenen Kautionen werden vereinnahmte Sicherheitsleistungen der Mieter in Höhe von €242.451,59 (Vorjahr: €0,00) ausgewiesen, die im Zusammenhang mit der Gestellung von Sicherheiten aus Mietverträgen stehen und der FranconoWest AG zum Teil von den Haus-Voreigentümern zugeflossen sind. Diese Beträge haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

(6) Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von € 176.196,93 (Vorjahr: € 0,00) haben eine Restlaufzeit kleiner zwölf Monate. Davon betreffen € 176.196,93 (Vorjahr: € 0,00) Steuerverbindlichkeiten und € 0,00 (Vorjahr: € 0,00) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(1) Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung belaufen sich im Berichtszeitraum auf € 1.798.572,01 (Vorjahr: € 0,00). Die Umsatzerlöse wurden ausschließlich im Inland erzielt.

(2) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen

Der gemäß FormblattVO Wohnungsunternehmen auszuweisende Posten Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen beinhaltet abgegrenzte und noch nicht abgerechnete umlagefähige Nebenkosten gegenüber den Mietern.

(3) Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von € 665.135,15 (Vorjahr: € 0,00) resultieren vorwiegend aus Weiterberechnungen der anteiligen Kosten des Börsenganges an die Muttergesellschaft Franconofurt AG, die 2.000.000 Aktien umplatziert hatte.

(4) Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen in Höhe von € 983.166,35 (Vorjahr: € 0,00) betreffen Aufwendungen für Betriebs- und Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Immobilienbestand. Soweit solche Aufwendungen an die Mieter weiterbelastbar sind, werden sie über die Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen als unfertige Leistungen aktiviert. Insofern handelt es sich bei den ausgewiesenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um die verbleibenden nicht umlagefähigen Betriebs- und Nebenkosten.

(5) Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen unter anderem Rechts-, Beratungs-, Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten in Höhe von € 253.699,47 (Vorjahr: € 65.000,00), Grundschuldbestellungskosten in Höhe von € 100.711,44 (Vorjahr: € 0,00), Wertberichtigungen auf den Forderungsbestand in Höhe von € 85.986,56 (Vorjahr: € 0,00), Drohverlustrückstellungen für negative Marktwerttrisiken aus Zinssicherungsgeschäften in Höhe von € 209.414,35 (Vorjahr: € 0,00), Börsengangkosten in Höhe von € 1.819.518,50 (Vorjahr: € 0,00) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs und Kosten zur Bewirtschaftung der im Anlagevermögen gehaltenen Immobilienbestände.

SONSTIGE ANGABEN

I. Mitarbeiter

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

II. Bezüge des Vorstands

Der Aufsichtsrat hat durch Beschluss vom 17.10.2006 Herrn Guido Dollhausen für die Dauer bis zum 31.10.2010 zum Mitglied des Vorstands bestellt. Der Aufsichtsrat hat ebenfalls durch 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 Vergütung der Vorstände stellt sich wie folgt dar:

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.

sen worden und sehen jährliche fixe Bezüge von jeweils T€ 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.

III. Bezüge des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat besteht aus:

- | | |
|-------------------------|--|
| 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. |

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

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

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

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 nach 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, Haftungsgebühren und Umsatzsteuer) des Abschlussprüfers betrifft Prüfungskosten (T€ 50) und Bestätigungsleistungen im Zusammenhang mit dem Börsengang (T€ 161).

VI. 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

VII. 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.

VIII. 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 Relations >Corporate Governance dauerhaft zugänglich gemacht.

IX. 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 Stichtag 31.12.2007 28.000.000 Aktien von den insgesamt 33.000.000 ausgegebenen Aktien der Gesellschaft. 5.000.000 Aktien werden im Streubesitz gehalten.

X. Mutterunternehmen

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

XI. Ereignisse nach dem Stichtag des Abschlusses

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.

XII. Unterschrift des Vorstands

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

dollhausen@franconowest.de
www.franconowest.de

historische Anschaffungskosten

	<u>Vortrag</u>			<u>Stand</u>	
	01.01.2007	Zugänge	Um- gliederungen	Abgänge	31.12.2007
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	0,00	56.438.468,45	95.325,86	0,00	56.533.794,31
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.198,67	73.904,41	0,00	3.243,64	110.859,44
3. geleistete Anzahlungen	95.325,86	1.422.224,66	- 95.325,86	0,00	1.422.224,66
Sachanlagen	135.524,53	57.934.597,52	0,00	3.243,64	58.066.878,41

Abschreibungen				Buchwert	
<u>Vortrag</u>	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	<u>Stand</u> 31.12.2007	31.12.2007	31.12.2006
01.01.2007					
0,00	387.043,03	0,00	387.043,03	56.146.751,28	0,00
355,67	18.346,36	3.243,64	15.458,39	95.401,05	39.843,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.422.224,66	95.325,86
355,67	405.389,39	3.243,64	402.501,42	57.664.376,99	135.168,86

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 ungebrochen 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 immobilienpezifische 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

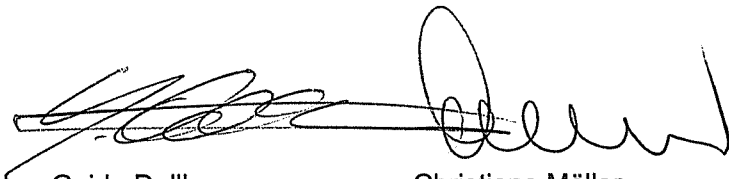
Guido Dollhausen

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

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for Guido Dollhausen and the one on the right is for Christiane Möller. Both signatures are fluid and cursive.

Guido Dollhausen

Christiane Möller

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss --bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang-- unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der FranconoWest AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.



Nach unserer Beurteilung auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der FranconoWest AG. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Frankfurt am Main, den 29. Februar 2008

KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Pürsün
Wirtschaftsprüfer

Kögler
Wirtschaftsprüfer