Wertpapierprospekt

der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

Öffentliches Angebot der

WGF 5,35 % Hypothekenanleihe

der

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

in Höhe von bis zu Euro 100.000.000,00
bei einem Ausgabekurs von 100 %

jeweils wertpapierverbrieft durch in Girosammelverwahrung
bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstrasse 1, 60487 Frankfurt am Main,
hinterlegte Globalurkunde als Rahmenurkunde

Wertpapierkennnummer (WKN):
WGFH07

International Securities Identification Number (ISIN):
DE 000 WGFH07 5

17. September 2010

- diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung des Wertpapierprospektes 7

1.1 Wichtiger Hinweis ... 7
1.2 Angaben zur Hypothekenanleihe 2010/2015 ... 7
1.3 Die Sicherungskonstruktion der Hypothekenanleihe 2010/2015 ... 9
1.3.1 Investitionskriterien für Immobilien ... 9
1.3.2 Der Mittelverwendungskontrolleur ... 10
1.3.3 Der Treuhänder ... 11
1.3.4 Investition der Anleihegelder in andere Anlagen ... 12
1.3.5 Entwicklungsmaßnahmen für Anlageobjekte aus Gebundenen Mitteln ... 12
1.3.6 Veräußerung von Anlageobjekten ... 13
1.4 Angaben zur Emittentin ... 13
1.4.1 Geschäftsmodell der Emittentin ... 13
1.4.2 Bereits von der WGF AG emittierte Finanzprodukte ... 14
1.4.3 Überblick über die ausgewählten Finanzinformationen ... 15
1.5 Zusammenfassung der wesentlichen Risikofaktoren ... 19
1.5.1 Allgemeiner Hinweis ... 19
1.5.2 Fehlende geeignete Erwerbs- oder Veräußerungsmöglichkeit für Immobilien ... 19
1.5.3 Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung ... 20
1.5.4 Vorzeitige Kündigung durch die WGF AG ... 21
1.5.5 Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015, Kursrisiken ... 21
1.5.6 Verflechtungen ... 21

2 Risikofaktoren 22

2.1 Allgemeiner Risikohinweis ... 22
2.2 Allgemeine unternehmerische Risiken ... 22
2.3 Spezielle unternehmerische Risiken ... 23
2.3.1 Marktrisiken ... 23
2.3.2 Platzierungsrisiko ... 23
2.3.3 Investitionsrisiko ... 23
2.3.4 Fehlinvestitionsrisiko ... 24
2.3.5 Personalrisiko ... 25
2.3.6 Investitionen in sonstige Anlagen ... 26
2.3.7 Risiken aus den Freien Mitteln ... 26
2.3.8 Risiken aus einer Herabsetzung des Unternehmensratings ... 26

2.3.9 Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme neuer Geschäftsfelder 27
2.3.10 Risiken aus Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen 27
2.3.11 Verflechtungen 27
2.3.12 Risiken aus den laufenden Finanzprodukten der WGF AG 28
2.3.13 Risiken aus Prospekthaftungsansprüchen 28
2.3.14 Risiken aus Rechtsstreitigkeiten 29
2.4 Anleihespezifische Risiken 30
2.4.1 Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung 30
2.4.2 Vorzeitige Kündigung durch die WGF AG 31
2.4.3 Fremdfinanzierung der Hypothekenanleihe 2010/2015 31
2.4.4 Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015, Kursrisiken 32
2.4.5 Fehlende geeignete Erwerbsmöglichkeiten für Immobilien 32
2.4.6 Fehlende geeignete Veräußerungsmöglichkeiten für Immobilien sowie Risiken der Rückabwicklung von Kaufverträgen 33
2.4.7 Risiken aufgrund der Veränderung von Immobilienpreisen 34
2.4.8 Folgen einer Herabsetzung des Ratings der Hypothekenanleihe 2010/2015 34
2.4.9 Verlustrisiko bei der Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2010/2015 34
2.4.10 Risiken bei der Verwertung der Dinglichen Sicherungsrechte 35
2.4.11 Risiken im Zusammenhang mit den Sicherungsabtretungen 35
2.4.12 Risiko aus der Überlassung von Mitteln an verbundene Unternehmen 36
2.4.13 Einfluss von Transaktions- und ähnlichen Kosten 36
2.4.14 Pflichtverletzung des Treuhänders oder Mittelverwendungskontrolleurs 37
2.4.15 Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb von Erbbaurechten 37
2.4.16 Risiko aus verlorenen Kauf-Nebenkosten; Vertragsstrafenrisiko 38
2.5 Steuerliche Risiken 39
2.6 Gesetzliche Risiken 39

3 Angaben zu den Schuldverschreibungen 40

3.1 Verantwortliche Personen 40
3.2 Verwendung des Emissionserlöses 40
3.3 Angaben zu den angebotenen Schuldverschreibungen 40
3.3.1 Aufsichtsrats- und Vorstandsbeschluss zur Emission der Hypothekenanleihe 2010/2015 40
3.3.2 Art der angebotenen Teilschuldverschreibungen 41
3.3.3 Der Mittelverwendungskontrolleur 42
3.3.4 Ausgabe, Verbriefung und Verwaltung der Hypothekenanleihe 2010/2015 43
3.3.5 Angebotszeitraum 43
3.3.6 Wertpapierkennnummer (WKN) und International Securities Identification Number (ISIN) 44
3.3.7 Rechtsverhältnis 44
3.3.8 Ausstattung der Hypothekenanleihe 2010/2015 44
3.3.9 Zahlungsverpflichtung, Zahlstelle 44
3.3.10 Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb, Kündigung 45
3.3.11 Übertragbarkeit, Vererbbarkeit, Vorzugsrechte der Wertpapiere 45
3.3.12 Handelbarkeit 46
3.3.13 Kosten bei Ausgabe der Hypothekenanleihe 2010/2015 46
3.3.14 Rating der Hypothekenanleihe 2010/2015 46
3.3.15 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen 46
3.3.16 Repräsentation der Anleihegläubiger 47
3.3.17 Intermediäre 47
3.3.18 Emissionsübernahmevertrag 47
3.3.19 Vorzugsrechte 47
3.3.20 Koordinator des Angebots 47
3.4 Bedingungen des Angebotes 48
3.4.1 Bezug der Hypothekenanleihe 2010/2015 48

3.4.2 Voraussichtlicher Zeitplan für das Angebot 49
3.4.3 Zeichnungsvolumen 49
3.4.4 Stückzinsen 49
3.5 Anleihebedingungen 50
3.6 Besteuerung der Anleger in der Bundesrepublik Deutschland 75
3.6.1 Allgemeiner Hinweis 75
3.6.2 Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger 75
3.6.2.1 Im Privatvermögen gehaltene Teilschuldverschreibungen 75
3.6.2.2 Im Betriebsvermögen gehaltene Teilschuldverschreibungen 77
3.6.3 Nicht unbeschränkt steuerpflichtige Anleger 77
3.6.4 Erbschaft- und Schenkungsteuern 78
3.6.5 Sonstige Steuern 78
3.7 Emissionskosten 78

4 Angaben zur Emittentin 79

4.1 Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung 79
4.1.1 Firma, Gründung, Handelsregister , Sitz und Gegenstand 79
4.1.2 Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, erweiterte Geschäftsleitung 79
4.1.2.1 Vorstand, Erweiterte Geschäftsleitung 79
4.1.2.2 Aufsichtsratsmitglieder 81
4.1.2.3 Verflechtungstatbestände, Interessenkonflikte 82
4.1.2.4 Praktiken der Geschäftsführung 83
4.1.3 Hauptaktionäre 83
4.1.4 Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin 84
4.1.4.1 Umstrukturierung der WGF-Finanzgruppe 84
4.1.4.2 Erwerb großer Immobilien-Portfolios 85
4.1.5 Wichtigste Investitionen seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten Jahresabschlusses 86
4.1.6 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin. 87
4.1.7 Tendenzielle Informationen 87
4.2 Organisationsstruktur 88
4.2.1 Organigramm der WGF Finanzgruppe Holding GmbH 88
4.2.2 Die WGF AG innerhalb der WGF-Finanzgruppe 89
4.3 Geschäftsüberblick 89
4.3.1 Haupttätigkeitsbereiche 89
4.3.2 Wichtigste Märkte - Markt und Wettbewerb 89
4.3.2.1 Der Immobilienmarkt 90
4.3.2.2 Wettbewerber der WGF AG 91
4.3.2.3 Der Markt für europäische Unternehmensanleihen 91

5 Ausgewählte Finanzinformationen 94

5.1 Vermögenslage 95
5.2 Kapitalstruktur/Passiva 97
5.3 Verbindlichkeiten aus der Platzierung der Hypothekenanleihen 98
5.4 Ertragslage 98
5.5 Kapitalflussrechnung 101

6 Abschlussprüfer 102

7 Wesentliche Verträge 102

7.1 Treuhändervertrag 102
7.2 Service-Vertrag zur Mittelverwendungskontrolle 102
7.3 Vertrag mit der Zahlstelle 102

7.4 Vertrag mit einer Wertpapierhandelsbank zur Begleitung der Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2010/2015 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf 103
7.5 Verträge zum Erwerb großer Immobilien-Portfolios 103

8 Schieds- und Gerichtsverfahren 104

9 Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen 105

10 Einsehbare Dokumente 105

11 Finanz- und Anhangteil 106

11.1 Anhang I. Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 106
11.1.1 Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009 124
11.1.2 Bilanz zum 31. Dezember 2009 131
11.1.3 Gewinn- und -verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009 132
11.1.4 Rechnungslegungsstrategien und erläuternde Anmerkungen (Anhang für das Geschäftsjahr 2009) 133
11.1.5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 143
11.2 Anhang II. Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 163
11.2.1 Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2008 178
11.2.2 Bilanz zum 31. Dezember 2008 185
11.2.3 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008 186
11.2.4 Rechnungslegungsstrategien und erläuternde Anmerkungen (Anhang für das Geschäftsjahr 2008) 187
11.2.5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 197

12 Unterschriftenseite 218

1 Zusammenfassung des Wertpapierprospektes

1.1 Wichtiger Hinweis

Diese Zusammenfassung betrifft den vorliegenden Wertpapierprospekt der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf, (die "**WGF AG**" oder die "**Gesellschaft**" oder die "**Emittentin**") für die Begebung von bis zu 100.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennwert von je Euro 1.000,00 (in Worten: Euro Eintausend), die durch erstrangige Grundpfandrechte an noch zu erwerbenden Immobilien besichert werden (die "**Teilschuldverschreibungen**" oder die "**Hypothekenanleihe 2010/2015**").

Die Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Informationen aus diesem Wertpapierprospekt über die Emittentin, die Hypothekenanleihe 2010/2015 und die damit verbundenen Risiken. Sie soll lediglich als Einführung zum Wertpapierprospekt verstanden werden. Potenzielle Erwerber sollten deshalb ihre Entscheidung zur Anlage in die Hypothekenanleihe 2010/2015 auf die Prüfung des gesamten Wertpapierprospektes stützen. Es wird empfohlen, vor einer Anlageentscheidung die steuerlichen und anderen in Bezug auf die Hypothekenanleihe 2010/2015 wichtigen Gesichtspunkte sorgfältig zu lesen und sich gegebenenfalls von einem Rechts-, Steuer-, Finanz- und/oder sonstigen Berater diesbezüglich beraten zu lassen. Potenzielle Erwerber sollten insbesondere den Abschnitt "Risikofaktoren", welcher bestimmte, mit der Anlage in die Hypothekenanleihe 2010/2015 verbundene Risiken hervorhebt, sorgfältig durchlesen, um zu entscheiden, ob die Hypothekenanleihe 2010/2015 eine für sie geeignete Anlage ist.

Die Emittentin weist darauf hin, dass für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche auf Grund der in diesem Wertpapierprospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, der als Kläger auftretende Erwerber der Teilschuldverschreibungen in Anwendung der jeweils anwendbaren einzelstaatlichen Rechtsvorschriften der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums die Kosten für die Übersetzung des Wertpapierprospektes vor Prozessbeginn zu tragen haben könnte.

Die Emittentin, die die Verantwortung für die Zusammenfassung übernommen hat, kann haftbar gemacht werden, jedoch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Wertpapierprospektes gelesen wird.

1.2 Angaben zur Hypothekenanleihe 2010/2015

Die Emittentin bietet im Wege eines öffentlichen Angebots Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 100.000.000,00 (in Worten: Euro Einhundert Millionen) mit einer Stückelung von jeweils Euro 1.000,00 (in Worten: Euro Eintausend) Nennbetrag je Teilschuldverschreibung an. Die Hypothekenanleihe 2010/2015 wird mit 5,35 % p.a. verzinst. Die Zinsen werden jeweils quartalsweise

nachträglich an die jeweiligen Inhaber der Teilschuldverschreibungen (die "**Anleihegläubiger**" oder die "**Anleger**") ausgezahlt. Die erste Zinszahlung erfolgt zum 15. Februar 2011. Die Hypothekenanleihe 2010/2015 hat insgesamt eine Laufzeit vom 15. November 2010 bis zum 14. Mai 2015.

Die WGF AG ist verpflichtet, die Teilschuldverschreibungen am 15. Mai 2015 zum Nennbetrag (100 %) an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen.

Die Zeichnungsfrist beginnt voraussichtlich am 1. Oktober 2010 und endet am 29. September 2011 oder bei vorzeitiger Beendigung der Emission durch die Gesellschaft, zu der die Emittentin jederzeit berechtigt ist.

Die Teilschuldverschreibungen werden über ihre gesamte Laufzeit in einer Globalurkunde als Rahmenurkunde (die "**Globalurkunde**") verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstraße 1, 60487 Frankfurt am Main, verwahrt wird.

Der WGF AG steht ein Kündigungsrecht zu. Es kann nur für die Hypothekenanleihe 2010/2015 insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum 30. Juni oder 31. Dezember eines Jahres. Zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung ist die Rückzahlung des Nennbetrags der Teilschuldverschreibung zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen an die Anleger durch die WGF AG fällig.

Die Zinszahlungen und die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen werden während der Laufzeit durch erstrangige Sicherungshypotheken oder Grundschulden (gemeinsam die "**Dinglichen Sicherungsrechte**") an den von der WGF AG noch zu erwerbenden Immobilien besichert. Die Dinglichen Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger werden nur an solchen Immobilien bestellt, die von den eingeworbenen Geldern der Hypothekenanleihe 2010/2015 erworben werden. Diese werden zugunsten der Anleger von einem Treuhänder verwaltet. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Dinglichen Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Als Treuhänder wurde die Rechtsanwaltssozietät Hoffmann Liebs Fritsch & Partner, Geschäftsadresse: Kaiserswerther Straße 119, 40474 Düsseldorf (der "**Treuhänder**") bestellt.

Sollte die WGF AG ihren Zinszahlungsverpflichtungen oder ihrer Rückzahlungsverpflichtung gegenüber den Anleihegläubigern nicht nachkommen, so haben die Anleihegläubiger, vertreten durch den Treuhänder, die Möglichkeit, die Immobilien über einen Verkauf oder die Zwangsversteigerung zu verwerten. Bei einer Verwertung der Immobilien stehen die Anleihegläubiger im ersten Rang. Dies bedeutet, dass die Verwertungserlöse zuerst den Anleihegläubigern zufließen.

Die Hypothekenanleihe 2010/2015 ist zum Beginn der Zeichnungsfrist und auch in der Folgezeit bis auf weiteres nicht zum Handel an einer inländischen Börse zugelassen. Die WGF AG beabsichtigt, die Hypothekenanleihe 2010/2015 voraussichtlich nach vollständiger Platzierung in den Freiverkehr einer inländischen Börse einbeziehen zu lassen. Die Gewähr für einen späteren öffentlichen Handel der Hypothekenanleihe 2010/2015 übernimmt die WGF AG jedoch nicht.

1.3 Die Sicherungskonstruktion der Hypothekenanleihe 2010/2015

Die WGF AG emittiert die Hypothekenanleihe 2010/2015 in Höhe von bis zu Euro 100,0 Mio. Die im Rahmen der Platzierung der Hypothekenanleihe 2010/2015 eingeworbenen Gelder (die "**Anleihegelder**" oder der "**Emissionserlös**") werden mindestens zu 82 % direkt oder indirekt in neu zu erwerbende Immobilien (die "**Immobilien**" oder die "**Anlageobjekte**") investiert. Immobilien im Sinne dieses Wertpapierprospektes sind unbebaute oder bebaute Grundstücke einschließlich Zubehör sowie gegebenenfalls einschließlich weiterer der Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks dienender materieller und immaterieller Vermögensgegenstände (zum Beispiel Marken und weitere Schutzrechte, Internetauftritte, Kundenstämme etc.). Ein diesen Anleihebedingungen unterliegender Immobilienerwerb für die Hypothekenanleihe 2010/2015 kann erfolgen durch:

a. Den Erwerb des Eigentums.

b. Den Erwerb von grundstücksgleichen Rechten wie beispielsweise Erbbaurechten, und zwar auch wenn abweichend von § 52 ZVG das Bestehen bleiben der Erbauzinsreallast im Versteigerungsfalle vereinbart wird.

c. Den Erwerb von Forderungen nebst den zur Sicherung der Forderungen dienenden Dinglichen Sicherungsrechten an Immobilien.

d. Die Abtretung (unterschiedlicher Treuhänder) oder Umwidmung (gleicher Treuhänder) von Dinglichen Sicherungsrechten von einer anderen Hypothekenanleihe der WGF AG in die Hypothekenanleihe 2010/2015.

e. Die Hingabe eines Darlehens an eine mit der WGF AG verbundene Gesellschaft, wenn einerseits sichergestellt ist, dass das Darlehen durch Dingliche Sicherungsrechte an einer bereits im Eigentum der verbundenen Gesellschaft stehenden oder noch durch die verbundene Gesellschaft zu erwerbenden Immobilie zugunsten des Treuhänders abgesichert wird und andererseits sichergestellt ist, dass die Rückzahlung des Darlehens erfolgt, solange die Darlehensnehmerin eine mit der WGF AG im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG verbundene Gesellschaft ist.

f. Den Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die WGF AG, sofern die erworbene Gesellschaft Eigentümerin von Immobilien ist, an denen zugunsten des Treuhänders Dingliche Sicherungsrechte bestellt werden.

1.3.1 Investitionskriterien für Immobilien

Ein Anlageobjekt muss bei Erwerb die folgenden Merkmale (die "**Investitionskriterien**") erfüllen:

a. Der Erwerbspreis eines Anlageobjektes darf ohne Erwerbsnebenkosten 90 % des ermittelten Verkehrswerts der Immobilien nicht übersteigen.

b. Es ist sichergestellt, dass im Zuge des Erwerbs einer Immobilie zugunsten des Treuhänders ein Dingliches Sicherungsrecht bestellt wird; erfolgt der Immobilienerwerb im Wege der Zwangsversteigerung, wird eine spätere Bestellung der Dinglichen Sicherungsrechte durch die Emittentin vorgenommen. Gleichwohl ist die Emittentin berechtigt, auch ohne Bestellung von Dinglichen Sicherungsrechten vor und nach Abschluss eines Immobilienkaufvertrages Beträge, die der Kontrolle des Mittelverwendungskontrolleurs unterliegen, auf einem Notaranderkonto zu hinterlegen.

c. Bei Erwerb von Forderungen, die durch erstrangige Dingliche Sicherungsrechte besichert sind, darf der Kaufpreis für die Forderung nicht mehr als 90 % des Verkehrswertes der Immobilie betragen. Für die Immobilie, die durch die gleichfalls erworbenen Dinglichen Sicherungsrechte belastet ist, gelten die vorgenannten Investitionskriterien entsprechend.

d. Bei der Abtretung (unterschiedlicher Treuhänder) oder Umwidmung (gleicher Treuhänder) von Dinglichen Sicherungsrechten von einer anderen Hypothekenanleihe der WGF AG in die Hypothekenanleihe 2010/2015 gelten die in diesem Absatz aufgestellten Investitionskriterien für die mit den abgetretenen oder umgewidmeten Dinglichen Sicherungsrechten belasteten Immobilien entsprechend.

e. Bei der Hingabe eines Darlehens an eine mit der WGF AG verbundene Gesellschaft gelten die in diesem Absatz aufgestellten Investitionskriterien für die von der verbundenen Gesellschaft bereits erworbenen oder noch zu erwerbenden Immobilien entsprechend.

f. Bei dem Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die WGF AG gelten die in diesem Absatz aufgestellten Investitionskriterien für die im Eigentum der erworbenen Gesellschaft befindlichen Immobilien entsprechend. Die Höhe des Kaufpreises für die erworbenen Gesellschaftsanteile darf nicht mehr als 90 % der Verkehrswerte derjenigen im Eigentum der erworbenen Gesellschaft befindlichen Immobilien zzgl. Erwerbsnebenkosten betragen, an denen zugunsten des Treuhänders Dingliche Sicherungsrechte bestellt werden.

1.3.2 Der Mittelverwendungskontrolleur

Die Einhaltung der Investitionskriterien überwacht ein unabhängiger Mittelverwendungskontrolleur. Die WGF AG kann über mindestens 82 % der Anleihegelder nur gemeinschaftlich mit dem Mittelverwendungskontrolleur verfügen. Die Anleihegelder werden auf ein eigens für die Hypothekenanleihe 2010/2015 eingerichtetes Zahlstellenkonto bei der biw Bank für Investments und Wertpapiere AG,

Hausbroicher Str. 222, 47877 Willich eingezahlt (das "Zahlstellenkonto"). Die Gesellschaft kann nur gemeinsam mit dem Mittelverwendungskontrolleur über den Emissionserlös verfügen. Hierzu überweist die Zahlstelle den Emissionserlös vom Zahlstellenkonto auf Sonderkonten, über die die Gesellschaft nur gemeinsam mit dem Mittelverwendungskontrolleur verfügen kann (sog. "Und-Konten"). Erfüllt ein Objekt nicht die Investitionskriterien, so gibt der Mittelverwendungskontrolleur die Anleihegelder nicht frei und die WGF AG kann hierüber nicht verfügen.

Mittelverwendungskontrolleur ist Herr Rechtsanwalt Dahlmanns aus Düsseldorf. Mit Herrn Dahlmanns wurde ein Service-Vertrag abgeschlossen, der die Aufgaben des Mittelverwendungskontrolleurs sowie die Aufgaben der WGF AG detailliert beschreibt. Maximal 18 % der Anleihegelder unterliegen nicht der Kontrolle des Mittelverwendungskontrolleurs und stehen der WGF AG frei zur Verfügung (die "**Freien Mittel**").

Die jeweils auf den Sonderkonten verbleibenden Anleihegelder unterliegen in ihrer Verwendung der Kontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur nach Maßgabe der Anleihebedingungen (die "**Gebundenen Mittel**"). Die Kontrolle der Gebundenen Mittel durch den Mittelverwendungskontrolleur soll im Interesse der Anleihegläubiger zusätzliche Gewähr dafür bieten, dass die Emittentin die Gebundenen Mittel ausschließlich nach Maßgabe der Anleihebedingungen für Zwecke der Hypothekenanleihe 2010/2015 verwendet. Zur weiteren Absicherung der Anleihegläubiger werden die Gebundenen Mittel, die sich jeweils auf den Sonderkonten befinden, zur Sicherheit an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass im Fall der Insolvenz der WGF AG die auf den Sonderkonten befindlichen und noch nicht in Immobilien investierten Gebundenen Mittel zur vorzugsweisen Befriedigung der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen. Durch die Sicherungsabtretung erhält der Mittelverwendungskontrolleur im Insolvenzfall ein Absonderungsrecht, das er zugunsten der Anleihegläubiger geltend machen muss. Dies führt dazu, dass die auf den Sonderkonten befindlichen Gebundenen Mittel zwar zur Insolvenzmasse der WGF AG gehören, jedoch durch den Mittelverwendungskontrolleur zur vorzugsweisen Befriedigung der Anleihegläubiger verwendet werden. Die Gebundenen Mittel werden damit im Insolvenzfall der Gläubigergesamtheit wirtschaftlich bis zur Höhe des Absonderungsrechts entzogen. Der Mittelverwendungskontrolleur ist durch den Service-Vertrag dazu verpflichtet, das Absonderungsrecht ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger geltend zu machen.

1.3.3 Der Treuhänder

Hat die WGF AG ein Anlageobjekt ausgesucht, das den Investitionskriterien entspricht, so gibt der Mittelverwendungskontrolleur die hierfür bestimmten Anleihegelder frei. Die WGF AG kann nun das Anlageobjekt erwerben. Bei Erwerb des Eigentums oder eines grundstückgleichen Rechts wird ein

erstrangiges Dingliches Sicherungsrecht im Grundbuch der Immobilie eingetragen, welches mindestens 90 % des Verkehrswertes der Immobilie oder mindestens 125 % des Erwerbspreises ohne Erwerbsnebenkosten beträgt. Die Eintragung des erstrangigen Dinglichen Sicherungsrechts erfolgt im Außenverhältnis zu Gunsten eines Treuhänders. Der Treuhänder verwaltet die Dinglichen Sicherungsrechte im Innenverhältnis ausschließlich für die Anleihegläubiger als Sicherheit. Gleiches gilt, wenn die WGF AG Forderungen erwirbt, die durch erstrangige Dingliche Sicherungsrechte besichert sind. In diesem Fall muss die Summe der Dinglichen Sicherungsrechte mindestens 90 % des Verkehrswertes der Immobilie oder mindestens 120 % des Kaufpreises der Forderung betragen.

1.3.4 Investition der Anleihegelder in andere Anlagen

Auf den Sonderkonten vorhandene Gebundene Mittel, die von der Gesellschaft zeitweise nicht für den Erwerb von Anlageobjekten benötigt werden, können in mündelsichere Anlagen oder festverzinsliche Wertpapiere, die durch ein Rating im Investmentgrade (BBB- oder ein vergleichbares Rating) bewertet sind, angelegt werden. Für diese Zwecke wird die Emittentin ein Sonderdepot einrichten, und zwar wiederum als "Und-Depot", auf das die Emittentin und der Mittelverwendungskontrolleur nur gemeinsam Zugriff haben. Zur Absicherung der Anleihegläubiger werden die Rechte an den jeweils auf dem Sonderdepot befindlichen mündelsicheren Anlagen oder festverzinslichen Wertpapieren an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten.

1.3.5 Entwicklungsmaßnahmen für Anlageobjekte aus Gebundenen Mitteln

Die Gesellschaft kann bei den von ihr erworbenen Anlageobjekten aus Gebundenen Mitteln finanzierte Maßnahmen zur Werterhöhung des jeweiligen Anlageobjektes durchführen (die "**Entwicklungsmaßnahmen**"). Entwicklungsmaßnahmen können beispielsweise die Bebauung eines unbebauten Grundstücks oder der Umbau und die Sanierung bereits vorhandener Gebäude sein. Darüber hinaus gehören hierzu Maßnahmen, die den Wert oder die Vermietbarkeit der Immobilien zu steigern geeignet sind (z.B. Sonderumlagen bei Wohnungseigentümergemeinschaften, Bau- und Investitionskostenzuschüsse an Dritte, Maklerprovisionen für langfristige Gewerbemietverträge etc.). Ob und welche Entwicklungsmaßnahmen zu einem bestimmten Zeitpunkt bei einem erworbenen Anlageobjekt durchgeführt werden, unterliegt der freien und alleinigen Entscheidung durch die Gesellschaft.

1.3.6 Veräußerung von Anlageobjekten

Die Gesellschaft ist zu jeder Zeit berechtigt, erworbene Anlageobjekte wieder zu veräußern. Die Konditionen der Veräußerung, insbesondere der Veräußerungspreis (einschließlich einer etwaigen Verlustrealisierung), der Zeitpunkt der Veräußerung und die Auswahl des Erwerbers unterliegen der freien und alleinigen Entscheidung der WGF AG. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den vom Erwerber für eine Immobilie zu entrichtenden Kaufpreis auf ein Sonderkonto zahlen zu lassen. Der eingehende Kaufpreis verbleibt in dem Umfang als Gebundene Mittel, in dem dies zum Ausgleich der bis zum Verkauf der Immobilie erfolgten Kosten erforderlich ist.

1.4 Angaben zur Emittentin

1.4.1 Geschäftsmodell der Emittentin

Die WGF AG wurde im Jahre 2003 gegründet und ist eine 100 %- ige Tochtergesellschaft der WGF Finanzgruppe Holding GmbH. Vorstand der WGF AG sind Herr Pino Sergio (Vorsitz), Herr Raffaele Lino und Herr Paul Zimmer.

Die WGF AG ist ein Unternehmen, das sich auf den Erwerb von Immobilien in Lagen mit stabiler Infrastruktur konzentriert. Die erworbenen Immobilien werden zumeist durch unterschiedliche Maßnahmen aufgewertet und später wieder veräußert. Das Geschäftsmodell der WGF AG ist es, aus den Immobilien Gewinne zu erzielen. Insoweit gründet das Geschäftsmodell der WGF AG vor allem darauf, durch sorgfältige Prüfung und Auswahl eine Immobilie möglichst zu einem unterhalb des Verkehrswertes liegenden Preis zu erwerben, um so entsprechend gute Voraussetzungen für die Erzielung eines Veräußerungsgewinns zu schaffen.

Insbesondere bei einem Erwerb von Immobilien, die einen Verkehrswert von ca. Euro 1,0 Mio. bis Euro 20,0 Mio. haben, hat die WGF AG sich nach ihrer Einschätzung als Spezialistin etabliert. Nach eigenen Recherchen der Gesellschaft sind in diesem Marktsegment vergleichsweise wenig Mitbewerber tätig.

Neben der Umsetzung ihres Geschäftsmodells ist die WGF AG zugleich Mutter- oder Schwestergesellschaft mehrerer Unternehmen, die eigene Geschäftsmodelle im Zusammenhang mit Immobilien betreiben.

Mit der Hypothekenanleihe 2010/2015 möchte die WGF AG die Ausweitung des Immobilienhandels und ihres Geschäftsmodells sicherstellen.

Die WGF AG sichert die Anleihegläubiger durch Dingliche Sicherungsrechte erstrangig ab. Des Weiteren werden die Anleihegläubiger durch die Sicherungsabtretung der jeweils auf den Sonderkonten befindlichen Gebundenen Mittel und durch die Sicherungsabtretung der Rechte an dem Sonderdepot an den Mittelverwendungskontrolleur abgesichert. Erwirtschaftet die Emittentin durch den Verkauf einer oder

mehrerer Anlageobjekte so viel Gewinn, dass auf der einen Seite die in den Anleihebedingungen geregelten Sicherungsmechanismen zugunsten der Anleihegläubiger eingehalten werden und auf der andere Seite noch ein Gewinn verbleibt, steht dieser übersteigende Gewinn der WGF AG zur freien Verfügung.

1.4.2 Bereits von der WGF AG emittierte Finanzprodukte

Während ihrer bisherigen Geschäftstätigkeit hat die WGF AG bereits sechs Hypothekenanleihen emittiert. Es handelt sich um die Hypothekenanleihe mit der Wertpapierkennnummer A0AQSM und einem Emissionsvolumen von Euro 20,0 Mio. (die "**Hypothekenanleihe 2004/2009**"), die Hypothekenanleihe mit der Wertpapierkennnummer A0JRUK und einem Emissionsvolumen von Euro 30,0 Mio. (die "**Hypothekenanleihe 2006/2011**"), die Hypothekenanleihe mit der Wertpapierkennnummer A0LDUL und einem Emissionsvolumen von Euro 50,0 Mio. (die "**Hypothekenanleihe 2008/2013**"), die Hypothekenanleihe mit der Wertpapierkennnummer WGFH04 und einem Emissionsvolumen von Euro 50, Mio. (die "**Hypothekenanleihe 2009/2014**"), die Hypothekenanleihe mit der Wertpapierkennnummer WGFH05 und einem Emissionsvolumen von bis zu Euro 100,0 Mio. (die "**Hypothekenanleihe 2009/2016**") und die Hypothekenanleihe mit der Wertpapierkennnummer WGFH06 und einem Emissionsvolumen von bis zu Euro 100,0 Mio. (die "**Hypothekenanleihe 2010/2012**"). Alle vorherigen emittierten Hypothekenanleihen der WGF AG haben im Grundsatz ähnliche Investitionskriterien und ein ähnliches Sicherungskonstrukt wie die hier prospektierte Hypothekenanleihe 2010/2015.

Die Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2004/2009 erfolgte zum 1. Juli 2009.

Die Hypothekenanleihe 2009/2016 und die Hypothekenanleihe 2010/2012 befinden sich noch in der Platzierungsphase. Die Zeichnungsfrist der Hypothekenanleihe 2009/2016 endet am 29. September 2010. Die WGF AG beabsichtigt, diese Zeichnungsfrist bis zum 31. Dezember 2010 zu verlängern. Die Zeichnungsfrist der Hypothekenanleihe 2010/2012 endet am 29. April 2011.

Des Weiteren hat die WGF AG im Jahr 2009 Genussrechtskapital emittiert (das "**WGF 8 % Premium Genussrechtskapital**"). Die Zeichnungsphase des WGF 8 % Premium-Genussrechtskapitals endet am 29. September 2010. Es handelt sich um Genussrechtskapital, welches dem Eigenkapital der WGF AG zurechenbar ist. Im Falle eines entsprechenden Bilanzgewinns erhalten die Genussrechtsinhaber eine Ausschüttung in Höhe von bis zu 8 % p.a. ihres eingesetzten Kapitals. Das Genussrechtskapital hat eine Laufzeit von 12 Jahren und kann mit einer Frist von 24 Monaten frühestens zum 31. Dezember 2016 gekündigt werden.

1.4.3 Überblick über die ausgewählten Finanzinformationen

Folgend werden ausgewählte Finanzinformationen (Bilanz, Ertragslage und Kapitalflussrechnung) der Geschäftsjahre 2008 und 2009 gegenüber gestellt.

Bilanz

Die Vermögenslage (Aktiva) entwickelte sich wie folgt:

AKTIVA

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGSETZUNG UND ERWEITERUNG DES GESCHÄFTSBETRIEBS	**0,00**	**28.870,61**
B. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, Lizenzen, sonstige Rechte	80.997,00	93.104,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.026,52	233.488,52
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	16.578.258,43	4.034.203,32
	16.937.281,95	**4.360.795,84**
C. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Immobilien	25.761.021,77	21.621.425,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.611.235,17	58.746.410,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.930.846,25	18.460.687,67
3. sonstige Vermögensgegenstände	7.307.127,30	1.756.481,78
	97.849.208,72	78.963.580,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	21.820.129,92	14.908.062,24
	145.430.360,41	**115.493.067,77**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**53.066,84**	**31.264,03**
	162.420.709,20	**119.913.998,25**

Die Kapitalstruktur (Passiva) hat sich wie folgt entwickelt:

PASSIVA

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
II. Kapitalrücklage	923.000,00	700.000,00
III. Gewinnrücklagen	191.154,90	191.154,90
IV. Bilanzgewinn	2.954.358,82	845.305,77
	7.068.513,72	**4.736.460,67**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	941.925,09	49.523,00
2. sonstige Rückstellungen	2.726.395,63	3.837.346,68
	3.668.320,72	**3.886.869,68**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	140.937.000,00	99.990.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.250,00	54,43
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.156.965,64	2.306.097,08
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.900.898,46	3.145.883,98
5. sonstige Verbindlichkeiten	2.731.273,07	3.196.965,77
	149.779.387,17	**108.639.001,26**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**1.904.487,59**	**2.651.666,64**
	162.420.709,20	**119.913.998,25**

Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

	2009 €	2008 €
1. Umsatzerlöse	28.683.765,58	64.406.827,16
2. sonstige betriebliche Erträge	2.052.941,38	541.473,13
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-16.670.808,74	-47.422.598,75
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.240.099,52	-2.527.282,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-387.712,75	-322.415,86
	-3.627.812,27	-2.849.698,18
5. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	-154.507,45	-173.001,49
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.492.152,00	-8.912.201,18
7. Erträge aus Beteiligungen	6.487.546,76	0,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.111.639,29	1.931.757,01
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-640.607,65	-241.825,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.648.541,11	-4.703.148,56
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.101.463,79	2.577.583,18
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.770.290,91	469.857,89
13. sonstige Steuern	-8.757,08	-9.138,70
14. aufgrund von Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne	0,00	-2.891.637,25
15. Erträge aus der Aufhebung eines Gewinnabführungsvertrags	2.786.637,25	0,00
16. Jahresüberschuss	2.109.053,05	146.665,12
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	845.305,77	845.305,77
18. Einstellungen in gesetzliche Rücklage	0,00	-146.665,12
19. Bilanzgewinn	2.954.358,82	845.305,77

Kapitalflussrechnung

Im Gegensatz zur vorangehenden Darstellung der Bilanz und der Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung) ist die nachfolgende Kapitalflussrechnung auf jeweils volle tausend Euro (TEUR) gerundet worden. Dies dient der Vergleichbarkeit und Verständlichkeit, da auch in den übrigen Teilen dieses Wertpapierprospektes die Angaben in den Bilanzen sowie den Gewinn- und Verlustrechnungen ungerundet dargestellt sind, während für die Kapitalflussrechnungen jeweils auf volle tausend Euro gerundete Zahlen verwendet wurden.

		2009 T€	2008 T€
	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	2.109	3.038
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	155	173
- / +	Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-219	2.171
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	158	0
-	Zunahme der Vorräte, der Forderungen, der sonstigen Vermögensgegenstände und RAP	-10.579	-38.418
- / +	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, gegenüber verbundenen Unternehmen, der sonstigen Verbindlichkeiten sowie RAP	-607	6.478
=	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**-8.983**	**-26.558**
-	Auszahlungen für Investitionen in Gegenstände des Sachanlagevermögens	-123	-228
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-46	-93
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12.690	0
=	**Cash-Flow aus Investitionstätigkeit**	**-12.859**	**-321**
-	Finanzforderungen verbundene Unternehmen	-12.469	-12.930
-	Ergebnisabführung	0	-2.891
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	223	0
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	60.947	49.988
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-20.000	0
=	**Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit**	**28.701**	**34.167**
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6.859	7.288
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.908	7.620
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.767	14.908
	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
	Zahlungsmittel	21.820	14.908
-	Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	-53	0
		21.767	14.908

1.5 Zusammenfassung der wesentlichen Risikofaktoren

1.5.1 Allgemeiner Hinweis

Die Anlage in die hier prospektierte Hypothekenanleihe 2010/2015 enthält verschiedene Risiken, die in anderen Teilen dieses Wertpapierprospektes ausführlich dargestellt werden. Der Wertpapierprospekt enthält zukunftsgerichtete Aussagen – insbesondere subjektive Zielvorstellungen zur künftigen Entwicklung der WGF AG –, die jedoch mit Unsicherheiten verbunden sind. Diese Aussagen geben die gegenwärtige Einschätzung und Erwartung der Emittentin im Hinblick auf zukünftige Ereignisse wieder. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vielzahl von Faktoren dazu führen kann, dass die tatsächliche Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGF AG von den in diesem Wertpapierprospekt geäußerten Zielvorstellungen abweicht. Die WGF AG garantiert nicht die Vollständigkeit der angegebenen Risiken. In Einzelfällen können eventuell noch weitere Risiken auftreten. Des Weiteren ist der Eintritt eines oder mehrerer Risiken ungewiss und kann auch durch die Emittentin nicht abgeschätzt werden. Die Verwirklichung eines oder mehrerer der in diesem Prospekt beschriebenen Ereignisse oder der Eintritt eines zum jetzigen Zeitpunkt unbekannten Risikos kann sich dahingehend auswirken, dass die Zahlung von Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen oder deren Rückzahlung durch die Emittentin beeinträchtigt wird. Die Anleger könnten hierdurch ihr investiertes Kapital teilweise oder vollständig verlieren. Der Anleger sollte daher sehr gründlich die ausführlich dargelegten Risikofaktoren im Wertpapierprospekt studieren, um das Risiko der Hypothekenanleihe 2010/2015 einschätzen zu können. Die wesentlichen Risiken, die sich für den Anleger mit der Hypothekenanleihe 2010/2015 ergeben, werden nachfolgend wie folgt zusammengefasst.

1.5.2 Fehlende geeignete Erwerbs- oder Veräußerungsmöglichkeit für Immobilien

Zur erfolgreichen Umsetzung ihres Geschäftsmodells ist die WGF AG darauf angewiesen, von den Anleihegeldern Immobilien zu einem Preis zu erwerben, der - gegebenenfalls nach der Durchführung von Maßnahmen zur Entwicklung und Wertsteigerung der jeweiligen Immobilie - eine spätere Wiederveräußerung der Immobilie unter Erzielung eines Veräußerungsgewinns erlaubt. Dazu muss es der WGF AG gelingen, geeignete Immobilien zu identifizieren, zu einem von ihr als angemessen erachteten Preis zu erwerben und später einen Käufer für die jeweilige Immobilie zu dem von ihr erwarteten oder jedenfalls oberhalb ihrer eigenen Aufwendungen liegenden Preis zu finden. Sollte einer oder sollten mehrere der genannten Faktoren bei der Umsetzung des Geschäftsmodells nicht zu realisieren sein, könnte dies die Fähigkeit der WGF AG, ihre Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern zu erfüllen, beeinträchtigen.

1.5.3 Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung

Insbesondere folgende Umstände können dazu führen, dass die Emittentin nicht in der Lage ist, die Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlen oder die Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig zurückzuzahlen:

- Der gesellschaftsvertragliche und tatsächliche Unternehmensgegenstand der Emittentin ist auf das Erwerben und Veräußern von Immobilien sowie auf das Vermieten der erworbenen Immobilien gerichtet. Die in den Mietverträgen vereinbarten Mieterlöse aus den noch zu erwerbenden Immobilien können nicht einbringlich oder für eine Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsverbindlichkeiten nicht ausreichend sein.
- Die Emittentin könnte zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2010/2015 nicht in der Lage sein, den an die Anleihegläubiger zurück zu zahlenden Betrag der Teilschuldverschreibungen aus eigenen Mitteln, durch eine Umschuldung (zum Beispiel Bankkredit), durch Ausgabe einer neuen Anleihe oder durch einen wirtschaftlich auskömmlichen Verkauf der Anlageobjekte zu erreichen.
- Die Emittentin könnte während der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 dazu gezwungen sein, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen zu beantragen. Nach Einschätzung der WGF AG werden die über die Sicherungsabtretung auf den jeweiligen Sonderkonten befindlichen Gebundenen Mittel und die auf den Sonderdepots befindlichen und an den Mittelverwendungskontrolleur abgetretenen Wertpapiere im Falle einer Insolvenz aus der Insolvenzmasse der WGF AG abgesondert und stehen damit den Anlegern der Hypothekenanleihe 2010/2015 vorzugsweise zu. Es ist trotzdem nicht auszuschließen, dass ein Gericht die vorgenannten Sicherungsabtretungen nicht anerkennt und damit die Anleihegläubiger im Falle der Insolvenz der WGF AG nicht geschützt sind. Gleiches gilt für Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung. In diesem Fall wäre die Emittentin nicht in der Lage, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die genannten Fälle führen dazu, dass der Treuhänder dazu verpflichtet ist, die zu seinen Gunsten bestellten Dinglichen Sicherungsrechte an den aus dem Emissionserlös der Hypothekenanleihe 2010/2015 erworbenen Immobilien zu verwerten. Im Verwertungsfall besteht für die Anleihegläubiger die Gefahr, dass der Verwertungserlös nicht ausreicht, um die Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen der Emittentin zu gewährleisten.

1.5.4 Vorzeitige Kündigung durch die WGF AG

Die WGF AG ist berechtigt, die Hypothekenanleihe 2010/2015 jederzeit während der Laufzeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum 30. Juni oder 31. Dezember eines Jahres zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Sollte die WGF AG von diesem Recht Gebrauch machen, verlieren die Anleger ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung ihren Anspruch auf Zinszahlungen bis zum Ende der regulären Laufzeit am 14. Mai 2015. Es besteht die Gefahr, dass die Anleger nach Kündigung und Rückzahlung der Anleihegelder am Markt unter Umständen keine vergleichbare Anlage mit einem vergleichbaren Zinssatz finden.

1.5.5 Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015, Kursrisiken

Die hier angebotenen Teilschuldverschreibungen sind frei übertragbar. Jedoch ist die Hypothekenanleihe 2010/2015 zum Beginn der Zeichnungsfrist und auch in der Folgezeit bis auf Weiteres noch nicht zum Handel an einer inländischen Börse einbezogen. Die Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 ist also stark eingeschränkt und damit die Verfügbarkeit der Anleihegelder.

Zwar ist beabsichtigt, die Hypothekenanleihe 2010/2015 während der Laufzeit in den Freiverkehr an einer inländischen Börse einbeziehen zu lassen. Ob und inwieweit sich jedoch in diesem Fall für die Hypothekenanleihe 2010/2015 ein liquider Sekundärmarkt entwickelt und zu welchem Preis die Teilschuldverschreibungen an der Börse gehandelt werden, lässt sich nicht vorhersagen. Aufgrund ihrer Struktur ist die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 abhängig von den Verkehrswerten der erworbenen Immobilien, sodass auftretende Marktstörungen Einfluss auf einen liquiden Handel der Teilschuldverschreibungen und ihres Wertes nehmen können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine eingeschränkte Liquidität nachteilig auf erzielbare Preise der Hypothekenanleihe 2010/2015 auswirken kann.

1.5.6 Verflechtungen

Zwischen der WGF AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen (die WGF-Finanzgruppe) sowie der für die WGF AG handelnden Personen, die für das operative Geschäft der WGF-Finanzgruppe und auch der Emittentin maßgeblich sind, bestehen in verschiedener Hinsicht Verflechtungen. Dies birgt das Risiko von Interessenkonflikten, die sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGF AG auswirken können.

2 Risikofaktoren

2.1 Allgemeiner Risikohinweis

Dieser Wertpapierprospekt lädt ein zu einer Geldanlage in Form von auf den Inhaber lautenden Teilschuldverschreibungen mit fester Verzinsung. Jede Geldanlage bei einem Unternehmen stellt ein Risiko dar und unterliegt betrieblichen und marktbedingten Schwankungen. Dies gilt in gleichem Maß auch für die hier angebotene Hypothekenanleihe 2010/2015; sie ist eine Risikoanlage. Somit kann prinzipiell auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals eines Anleihegläubigers im Falle der Insolvenz der WGF AG bei gleichzeitiger Wertlosigkeit der Dinglichen Sicherungsrechte nicht ausgeschlossen werden. Einen solchen denkbaren Totalverlust sollte der Anleger vor dem Hintergrund seiner persönlichen Vermögensverhältnisse und Anlageziele bedenken und notfalls wirtschaftlich verkraften können.

Der Emissionserlös wird nicht in ein einzelnes, vorher bestimmtes Objekt investiert, sondern wird für die unternehmerische Tätigkeit der WGF AG im Rahmen ihres operativen Geschäfts, den aufgestellten Investitionskriterien, den Vorgaben des Treuhändervertrags und der Kontrolle des Mittelverwendungskontrolleurs für mehrere, zum Teil auch später festzulegende Vorhaben verwendet. Die Hypothekenanleihe 2010/2015 unterliegt keiner staatlichen Aufsicht und Kontrolle. Im Folgenden werden die wesentlichen Risikofaktoren dargestellt, die mit einer Anlage in die Hypothekenanleihe 2010/2015 verbunden sind.

2.2 Allgemeine unternehmerische Risiken

Eine Investition in die Hypothekenanleihe 2010/2015 ist stets mit diversen Risiken verbunden, die sich unter anderem aus der Entwicklung der Renten-, Geld- und Immobilienmärkte, der Veränderung von Zinssätzen, verbleibenden Restlaufzeiten und Marktvolatilitäten, unternehmensspezifischen Faktoren wie zum Beispiel der Gewinnentwicklung sowie auch aus konjunkturellen und politischen Risiken ergeben können.

Der Anleihegläubiger investiert in das Unternehmen der WGF AG. Dies erfordert eine Entscheidung, bei der alle Gesichtspunkte, die für oder gegen eine Kapitalanlage sprechen, wohlüberlegt abgewogen werden sollten. Insbesondere sollte die Kapitalanlage eines Anlegers seinen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechen und seine Anlagehöhe nur einen Teil seines übrigen Vermögens ausmachen. Jede Investition in ein Unternehmen birgt wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse des Unternehmens sind abhängig von seinem wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg. Das Risiko der hier angebotenen Hypothekenanleihe 2010/2015 liegt in der wirtschaftlichen Entwicklung der WGF AG. Es kann keine Gewähr für den Eintritt der wirtschaftlichen Ziele und Erwartungen des Anleihegläubigers geben.

2.3 Spezielle unternehmerische Risiken

2.3.1 Marktrisiken

Sollte sich die Nachfrage nach Immobilien zukünftig wesentlich verschlechtern, ginge dies auch zu Lasten der Werthaltigkeit des Immobilienbestandes der WGF AG. Marktimmanente und externe Effekte können den Immobilienmarkt und damit auch den Substanz- und Ertragswert des Immobilienbestandes der WGF AG negativ beeinflussen. So kann beispielsweise eine verstärkte Abwanderung der städtischen Bevölkerung in die Vorortgemeinden (Stadtflucht) zu einem Verfall der Mieten in den Städten und damit verbunden zu einer Verminderung der Ertrags- und Substanzwerte der Immobilien führen, die von der Gesellschaft gehalten werden.

2.3.2 Platzierungsrisiko

Durch eine Verzögerung in der Platzierung der Hypothekenanleihe 2010/2015 könnten der WGF AG die notwendigen Mittel zum Erwerb von attraktiven Anlageobjekten nicht oder nicht rechtzeitig zur Verfügung stehen. Ist dies der Fall, können die von der Gesellschaft geplanten Ertragsziele möglicherweise nicht erreicht werden, was im Extremfall zu einer Zahlungsunfähigkeit der WGF AG führen kann. In jedem Fall wäre die Gesellschaft zu stärkeren Vertriebs- und Marketingaufwendungen gezwungen, was sich negativ auf die Erträge der Gesellschaft auswirken würde. Dieses Risiko könnte sich aufgrund der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise erhöhen.

2.3.3 Investitionsrisiko

Die Planungen der Gesellschaft sehen einen in Bezug auf den Zufluss des Emissionserlöses aus der Hypothekenanleihe 2010/2015 möglichst zeitnahen Erwerb von Anlageobjekten vor. Der Emissionserlös verbleibt bis zum Erwerb der Anlageobjekte auf den Sonderkonten. Die Verzinsung dieser Konten ist im Verhältnis zu der aus dem Erwerb der Anlageobjekte angestrebten Rendite deutlich geringer. Die WGF AG hat das Risiko aus dieser "Zinsdifferenz" zu tragen. Ist die Gesellschaft nicht in der Lage, aufgrund mangelnder Angebote den Emissionserlös in der vorgestellten Umsetzungsgeschwindigkeit in Anlageobjekte zu investieren, kann sich dies negativ auf die Erträge der Gesellschaft auswirken und im Extremfall sogar zur Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft führen.

2.3.4 Fehlinvestitionsrisiko

Der Erwerb der Hypothekenanleihe 2010/2015 der WGF AG hat wegen der freien Verwendbarkeit des Emissionserlöses (im Rahmen der festgelegten Investitionskriterien, des Treuhändervertrages und der Kontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur) Blind-Pool-Charakter. Darunter ist eine Anlageform zu verstehen, bei der einzelne Investitionsvorhaben und deren Einzelheiten – bei der WGF AG die jeweils zu erwerbenden Anlageobjekte – zum Zeitpunkt der Zeichnung des Anlegers noch nicht endgültig feststehen. Risiken ergeben sich für den Anleger daraus, dass selbst bei Beachtung aller relevanten Auswahlkriterien sowie Marktstrategien und -analysen zukünftige Investitionsprojekte wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen dauerhaft zu Verlusten führen können. Fehleinschätzungen des Managements können das operative Geschäft ebenfalls negativ beeinflussen. Werden die Anlageobjekte beim Erwerb hinsichtlich des Ertrags- oder Substanzwertes falsch eingeschätzt oder stellen sich nach einer Kaufentscheidung Faktoren heraus, die den Wert des Anlageobjektes mindern, kann sich die Ertragslage der Gesellschaft negativ entwickeln. Gleiches gilt im Falle einer von den Planungen abweichenden, negativen Entwicklung der Vermietungsrate oder der Mieteinnahmen. Im Extremfall kann eine Vielzahl von falschen Entscheidungen oder negativen Entwicklungen eines Anlageobjektes zur Insolvenz der WGF AG führen. Dabei können spezielle, branchentypische Risiken dadurch eintreten,

- dass aufgrund sich verschlechternder Verkehrsanbindungen oder Sozialstrukturen sich der Standort für eine Immobilie negativ entwickelt und damit einen nachteiligen, im Zeitpunkt des Erwerbs der Hypothekenanleihe 2010/2015 noch nicht erwarteten, erheblichen Einfluss auf das Risiko der Anlage zur Folge hätte;
- dass sich weitere Entwertungen der zukünftigen Immobilieninvestitionen aus Lärm oder Immissionsbelästigungen ergeben;
- dass keine ausreichend günstigen Erwerbspreise für Anlageobjekte im Rahmen der Investitionskriterien erzielbar sind;
- dass sich bei Objektsanierungen höhere als die geplanten Kosten und/oder unvorhergesehene Zusatzaufwendungen sowie Vermietungs- und/oder Verkaufsrisiken ergeben;
- dass bei auslaufenden Mietverträgen eine Anschlussvermietung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt und dass sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass sich aus kürzeren als den angenommenen Restlaufzeiten für Mietverträge nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen bei einer Immobilienveräußerung ergeben;
- dass die kalkulierten Mieten der zu erwerbenden Anlageobjekte nicht oder nicht rechtzeitig von den Mietern geleistet werden;

- dass sich aufgrund zu geringer Instandhaltungsvorsorgen negative Abweichungen bei den geplanten Renditen ergeben;
- dass Instandhaltungsrücklagen für Verschleißteile (Dach, Fenster, Fassaden, Heizung etc.) nicht ausreichend gebildet wurden und sich hieraus nachteilige wirtschaftliche Auswirkungen ergeben;
- dass notwendige spätere Instandhaltungen wegen gegebenenfalls mangelnder Liquidität der Gesellschaft nicht oder nicht hinreichend durchgeführt werden können und dies nachteilige Auswirkungen auf Anschlussmietverträge oder auf Verkaufspreise hat;
- dass die beabsichtigten Entwicklungsmaßnahmen bei den Anlageobjekten nicht zu den erhofften und kalkulierten Steigerungen der Verkehrswerte der Immobilien führen und dadurch eine Veräußerung des Anlageobjektes nicht zu den kalkulierten Erwerbspreisen möglich ist;
- dass notwendige behördliche Genehmigungen nicht erteilt werden und dies dazu führt, dass der Wert eines Anlageobjektes beeinträchtigt wird und die weitere Veräußerung eines Anlageobjektes erschwert wird;
- dass behördliche Auflagen erteilt werden, die den zukünftigen Wert des Anlageobjektes negativ beeinträchtigen und damit auch den Verkehrswert des Anlageobjektes mindern;
- dass durch verspätete behördliche Genehmigungen geplante Investitionen nicht in der geplanten Geschwindigkeit durchgeführt werden können und damit die Projektkalkulation nicht mit den geplanten Werten abschließt;
- dass durch Steuergesetzänderungen die Attraktivität des Erwerbs von Anlageobjekten oder des Besitzes von Anlageobjekten gemindert wird und damit die Marktpreise der Anlageobjekte an Wert verlieren.

2.3.5 Personalrisiko

Die WGF AG ist der Auffassung, dass ihr zukünftiger Erfolg von der unternehmerischen Fähigkeit des Vorstands, der beratenden Funktion des Aufsichtsrates bei anstehenden Investitionsentscheidungen gegenüber dem Vorstand und der fachlichen Qualifikation des Personals bestimmt wird. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen und Schwierigkeiten, benötigtes Personal mit den erforderlichen Qualifikationen zu gewinnen oder zu halten, könnten einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung der WGF AG haben. Der nachhaltige Erfolg des Unternehmens wird also in erheblichem Maße davon abhängen, ob es der WGF AG gelingt, qualifizierte Führungskräfte und Mitarbeiter weiterhin zu gewinnen und zu halten.

2.3.6 Investitionen in sonstige Anlagen

Investitionen in mündelsichere Anlagen oder festverzinsliche Wertpapiere, die im Investmentgrade der Ratingagenturen bewertet werden (mindestens BBB- bzw. Baa3), kann die WGF AG im Rahmen der Anleihebedingungen vornehmen. Sie dienen zur zwischenzeitlichen Liquiditätssteuerung und zur Kurzfristanlage flüssiger Mittel. Beim Erwerb werden mündelsichere Anlagen und festverzinsliche Wertpapiere mit den Anschaffungskosten angesetzt. Verringert sich ihr Kurswert oder – in Ermangelung eines solchen – der tatsächliche Wert gegenüber den Anschaffungskosten, findet eine entsprechende Korrektur des Wertansatzes im Rahmen des Jahresabschlusses statt, die zu einer Verringerung des Jahresüberschusses führt. Auch bei guter Bonität der Schuldner der in den Wertpapieren und mündelsicheren Anlagen verbrieften Forderungen im Zeitpunkt der Investition kann nicht ausgeschlossen werden, dass Zinsen oder die verbriefte Forderung selbst bei Fälligkeit nicht bedient werden und hierdurch Einnahmeverluste bei der WGF AG entstehen. Generell können die Erträge von Wertpapieren über einen längeren Zeitraum nicht verbindlich prognostiziert werden. Das Gleiche gilt für Werterhöhungen, so dass exakte Angaben zur Rendite der Wertpapierinvestitionen nicht gemacht werden können.

2.3.7 Risiken aus den Freien Mitteln

Die Freien Mittel in Höhe von maximal 18 % des Emissionserlöses, d.h. bei vollständiger Platzierung der Hypothekenanleihe 2010/2015 ein Betrag von maximal Euro 18,0 Mio., unterliegen nicht der Mittelverwendungskontrolle. Dies bedeutet, dass die WGF AG über die Verwendung der Freien Mittel in Höhe von maximal Euro 18,0 Mio. frei entscheiden kann. Außerdem besteht für die WGF AG keine Verpflichtung, die Verwendung der Freien Mittel abzusichern. Die auf den Sonderkonten befindlichen Freien Mittel werden nicht an den Mittelverwendungskontrolleur zur Sicherheit abgetreten; ein diesbezüglicher Schutz der Anleihegläubiger besteht nicht.

2.3.8 Risiken aus einer Herabsetzung des Unternehmensratings

Die WGF AG hat sich einem Unternehmensrating durch die Creditreform Rating AG unterzogen. Das aktuelle Ratingergebnis vom 27. November 2008 ergab die Ratingnote BBB- und liegt damit im Investmentgrade. Zurzeit wird ein Folgerating durchgeführt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen dieses Folgeratings die Creditreform Rating AG die Emittentin außerhalb des Investmentgrades bewertet. Dies hätte negative Auswirkungen auf die WGF AG und damit möglicherweise negative Konsequenzen für die Fähigkeit der Gesellschaft, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachkommen zu können.

2.3.9 Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme neuer Geschäftsfelder

Die WGF AG betreibt als weiteres Geschäftsfeld, über ihre 100 %- ige Tochtergesellschaft deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, auch die Konzeption und Platzierung geschlossener Immobilienfonds. Mit dem Aufbau dieses Geschäftsfelds sind für die WGF AG Aufwendungen verbunden, von denen ungewiss ist, ob ihnen künftig entsprechende Erträge gegenüberstehen werden. Zudem hat die WGF AG mit der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen, der die WGF AG dazu verpflichtet, sämtliche Verluste der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG in voller Höhe auszugleichen. Sollte sich der Aufbau des neuen Geschäftsfeldes schlechter als von der WGF AG erwartet entwickeln, könnte dies die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGF AG negativ beeinträchtigen.

2.3.10 Risiken aus Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen

Die WGF AG hat mit ihren beiden 100 %- igen Tochtergesellschaften, der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG und der Ilse Bau und Planung GmbH (ehemals Ilse Wohnungsbau GmbH), jeweils Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge geschlossen. Diese Verträge führen auf Grund der gesetzlichen Regelung des § 302 AktG dazu, dass die WGF AG dazu verpflichtet ist, jeden während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag der beiden genannten Gesellschaften auszugleichen. Für die Geschäftsjahre 2008 und 2009 wurden bereits Jahresfehlbeträge der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG durch die WGF AG in Höhe von insgesamt ca. Euro 0,9 Mio. ausgeglichen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die WGF AG in Zukunft Jahresfehlbeträge der Gesellschaften ausgleichen muss und dadurch die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGF AG wesentlich beeinträchtigt wird.

2.3.11 Verflechtungen

Zwischen der WGF AG und der mit ihr verbundenen Unternehmen (die "**WGF-Finanzgruppe**") sowie der für die WGF AG handelnden Personen, die für das operative Geschäft der WGF-Finanzgruppe und auch der Emittentin maßgeblich sind, bestehen in verschiedener Hinsicht Verflechtungen. So besteht beispielsweise ein prinzipieller Interessengegensatz, wenn die WGF AG Immobilien an eine von ihrer 100 %- igen Tochtergesellschaft deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG initiierte Fondsgesellschaft veräußert, da die deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG mittelbar von einem möglichst niedrigen Kaufpreis profitieren würde, die WGF AG dagegen an einem möglichst hohen Kaufpreis interessiert wäre. Bei einer derartigen Veräußerung würde der Kaufpreis für die jeweilige Immobilie voraussichtlich nicht wie mit fremden Dritten ausgehandelt. Daneben können sich innerhalb der WGF-

Finanzgruppe bei weiteren Geschäften Interessenkonflikte ergeben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich derartige Interessenkonflikte in Gestalt einer für die WGF AG wirtschaftlich vergleichsweise unvorteilhaften Vereinbarung realisieren. Dies würde sich entsprechend nachteilig auf die Geschäftstätigkeit oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGF AG auswirken können.

2.3.12 Risiken aus den laufenden Finanzprodukten der WGF AG

Während der Laufzeit der hier prospektierten Hypothekenanleihe 2010/2015 muss die Emittentin Zinszahlungsansprüche aus den bereits emittierten Hypothekenanleihen (Hypothekenanleihe 2006/2011, Hypothekenanleihe 2008/2013, Hypothekenanleihe 2009/2014, Hypothekenanleihe 2009/2016 und Hypothekenanleihe 2010/2012) sowie Ausschüttungen aus dem WGF 8 % Premium Genussrechtskapital bedienen. Des Weiteren sind während der Laufzeit der hier prospektierten Hypothekenanleihe 2010/2015 die Hypothekenanleihe 2006/2011 mit einem Volumen von Euro 30,0 Mio., die Hypothekenanleihe 2010/2012 mit einem Volumen von bis zu Euro 100,0 Mio., die Hypothekenanleihe 2008/2013 mit einem Volumen von Euro 50,0 Mio. und die Hypothekenanleihe 2009/2014 mit einem Volumen von Euro 50,0 Mio. zur Rückzahlung fällig. Gelingt es der WGF AG nicht, die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen der vorgenannten Hypothekenanleihen und die Ausschüttungen des Genussrechtskapitals zu befriedigen, wird dies die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus der Hypothekenanleihe 2010/2015 nachzukommen, beeinträchtigen.

2.3.13 Risiken aus Prospekthaftungsansprüchen

Prospekthaftungsansprüche gegen die WGF AG aus dem Wertpapierprospekt der Hypothekenanleihe 2006/2011, der Hypothekenanleihe 2008/2013, der Hypothekenanleihe 2009/2014, der Hypothekenanleihe 2009/2016, der Hypothekenanleihe 2010/2012 oder dem Wertpapierprospekt des WGF 8 % Premium-Genussrechtskapitals sind bislang nicht geltend gemacht worden. Die WGF AG kann für die Zukunft jedoch nicht ausschließen, dass Zeichner Prospekthaftungsansprüche gegen die Gesellschaft geltend machen. Sollte die WGF AG aufgrund solcher zukünftiger Prospekthaftungsansprüche zu Schadensersatzleistungen rechtskräftig verurteilt werden, kann dies die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen aus der Hypothekenanleihe 2010/2015 nachzukommen, beeinträchtigen.

2.3.14 Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Die Emittentin bzw. mit ihr verbundene Unternehmen haben im November/Dezember 2009 einen Kaufvertrag über ein Immobilienportfolio mit der Corestate Unternehmensgruppe abgeschlossen (das so genannte "Artemis-Portfolio"). Der Gesamtkaufpreis betrug ca. Euro 99,7 Mio. Die Transaktion wurde zum Großteil als Asset-Deal (ca. Euro 87,3 Mio.), bei dem Immobilien direkt erworben werden, und zu einem kleineren Teil in Form eines Share Deals (ca. Euro 12,4 Mio.), bei dem Geschäftsanteile an zwei Gesellschaften übernommen wurden, die ihrerseits wiederum ausschließlich Immobilien halten, vereinbart. Der Kaufvertrag sah vor, dass der Kaufpreis zum Großteil (ca. Euro 86,6 Mio.) nicht bei Abschluss des Vertrages, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt in mehreren Tranchen gezahlt werden muss.

Bei Abschluss des Vertrages wurde sofort ein Betrag von ca. Euro 13,1 Mio. an die Corestate Unternehmensgruppe gezahlt. Zudem wurde im Frühjahr 2010 der Kaufpreis für den Share Deal gezahlt, so dass bereits ein Gesamtbetrag von ca. Euro 25,4 Mio. beglichen und das Eigentum an den diesbezüglichen Immobilien umgeschrieben wurde. Die Finanzierung dieses Betrages erfolgte zum Teil mit Mitteln der Hypothekenanleihe 2009/2014 (WKN: WGFH04) und zum Teil mit Mitteln der Hypothekenanleihe 2009/2016 (WKN: WGFH05).

Der noch ausstehende Kaufpreis ist noch nicht zur Zahlung fällig, so dass in entsprechender Höhe noch keine Verbindlichkeit oder Rückstellung zu bilanzieren ist. Der Verkäufer hat bis zum Datum der Erstellung dieses Prospektes wesentliche Voraussetzungen zur Fälligkeit des Kaufpreises und Übergang des Eigentums der Immobilien auf die WGF-Finanzgruppe nicht erfüllt. Darüber hinaus verhandeln die Vertragsparteien des Artemis-Portfolio zurzeit aufgrund unterschiedlicher rechtlicher Bewertungen des Vertrages über eine einvernehmliche Beendigung der weiteren Vertragsabwicklung. Die einvernehmliche Beendigung würde bedeuten, dass diejenigen Immobilien, die bereits bezahlt worden sind, im Eigentum der WGF-Finanzgruppe verbleiben und der restlichen Teil des Artemis-Kaufvertrages nicht weiter vollzogen wird. Dementsprechend würden aus dem Artemis-Portfolio keine weiteren Immobilien in das Eigentum der Emittentin bzw. mit ihr verbundener Unternehmen übertragen und müsste kein weiterer Kaufpreis an die Corestate Unternehmensgruppe geleistet werden.

Ob diese Verhandlungen erfolgreich zu Ende geführt werden können, ist nicht sicher. Kommen die beteiligten Parteien zu keinem einvernehmlichen Verhandlungsergebnis kann aufgrund von Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien ein Rechtstreit mit der Corestate Unternehmensgruppe nicht ausgeschlossen werden. Scheitern die Verhandlungen und würde die WGF-Finanzgruppe in einem Rechtstreit unterliegen, müsste sie den noch ausstehenden Kaufpreis an die Corestate Unternehmensgruppe zahlen. Im Gegenzug würde die Emittentin bzw. mit ihr verbundene Unternehmen Eigentümerin von Immobilien mit einem entsprechenden Gegenwert.

Im Dezember 2009 hat die WGF AG zudem einen Kaufvertrag über ein Immobilienportfolio mit der Pirelli Real Estate Gruppe abgeschlossen (das "Whale-Portfolio"). Der Gesamtkaufpreis betrug ca. Euro 53,3 Mio. Der Kaufvertrag war so gestaltet, dass der Kaufpreis nicht bei Abschluss des Vertrages, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden muss. In diesem Kaufvertrag war ein Rücktrittsrecht für die WGF AG vorgesehen, von dem die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2010 Gebrauch gemacht hat. Die Pirelli Real Estate Gruppe hat den Rücktritt akzeptiert, so dass der Kaufvertrag rückabgewickelt wird. Bis zur Ausübung des Rücktritts waren noch keine Kaufpreiszahlungen durch die WGF AG zu leisten. Nach der Beurkundung des Kaufvertrages zugunsten der WGF AG in den Grundbüchern der Immobilien eingetragene Auflassungsvormerkungen werden zurzeit durch die beteiligten Grundbuchämter gelöscht.

Die Pirelli Real Estate Gruppe ist der Auffassung, dass ihr aufgrund des Rücktritts ein vertraglich vereinbarter Anspruch ("Reuegeld") gegen die WGF AG in Höhe von Euro 1 Mio. zusteht. Die WGF AG ist der Auffassung, dass dieser Anspruch nicht besteht. Ein Gerichtsverfahren ist zurzeit zwischen den Parteien nicht anhängig, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Der Ausgang eines solchen eventuellen Gerichtsverfahrens kann nicht vorhergesagt werden. Unterliegt die WGF AG, muss sie den Betrag von Euro 1 Mio. (plus ggf. Verzugszinsen) an die Pirelli Real Estate Gruppe zahlen und die Kosten des Gerichtsverfahrens tragen.

2.4 Anleihespezifische Risiken

Die Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2010/2015 sowie die Bedienung der Zinsansprüche sind an die Ertragslage der WGF AG gebunden und können daher in der Insolvenz ausfallen. Insoweit entfalten die oben dargestellten unternehmerischen Risken der WGF AG auch eine mittelbare Wirkung für die Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger.

2.4.1 Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung

Insbesondere folgende Umstände können dazu führen, dass die WGF AG nicht in der Lage ist, die Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlen oder die Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht oder nicht vollständig zurückzuzahlen:

- Der gesellschaftsvertragliche und tatsächliche Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist auf das Erwerben und Veräußern von Immobilien sowie auf das Vermieten der erworbenen Immobilien gerichtet. Die aufgrund der Mietverträge vereinbarten Mietererlöse aus den noch zu erwerbenden Anlageobjekten können nicht einbringlich oder für eine Erfüllung der Zins- und Rückzahlungsverbindlichkeiten nicht ausreichend sein.

- Die Emittentin könnte zum Zeitpunkt der Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2010/2015 nicht in der Lage sein, den an die Anleihegläubiger zurückzuzahlenden Betrag der Teilschuldverschreibungen aus eigenen Mitteln, durch eine Umschuldung (zum Beispiel Bankkredit), durch Ausgabe einer neuen Anleihe oder durch einen wirtschaftlich auskömmlichen Verkauf der Anlageobjekte zu erreichen.
- Die Emittentin könnte während der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 dazu gezwungen sein, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen zu beantragen. Nach Einschätzung der WGF AG werden die über die Sicherungsabtretung auf den jeweiligen Sonderkonten befindlichen Gebundenen Mittel und die auf den Sonderdepots befindlichen und an den Mittelverwendungskontrolleur abgetretenen Wertpapiere im Falle einer Insolvenz aus der Insolvenzmasse der WGF AG abgesondert und stehen damit den Anlegern der Hypothekenanleihe 2010/2015 vorzugsweise zu. Es ist trotzdem nicht auszuschließen, dass ein Gericht die vorgenannten Sicherungsabtretungen nicht anerkennt und damit die Anleihegläubiger im Falle der Insolvenz der WGF AG nicht geschützt sind. Gleiches gilt für Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung. In diesem Fall wäre die Emittentin nicht in der Lage, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die genannten Fälle führen dazu, dass der Treuhänder dazu verpflichtet ist, die an den Immobilien zu seinen Gunsten bestellten Dinglichen Sicherungsrechte zu verwerten. Im Verwertungsfall besteht für die Anleihegläubiger die Gefahr, dass der Verwertungserlös nicht ausreicht, um die Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen der Emittentin zu gewährleisten.

2.4.2 Vorzeitige Kündigung durch die WGF AG

Die WGF AG ist berechtigt, die Hypothekenanleihe 2010/2015 jederzeit während der Laufzeit mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum 30. Juni oder 31. Dezember eines Jahres zu kündigen und vorzeitig zurückzuzahlen. Sollte die WGF AG von diesem Recht Gebrauch machen, verlieren die Anleger ab dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung ihren Anspruch auf Zinszahlungen bis zum Ende der regulären Laufzeit am 14. Mai 2015. Es besteht die Gefahr, dass die Anleger nach Kündigung und Rückzahlung der Anleihegelder am Markt unter Umständen keine vergleichbare Anlage mit einem vergleichbaren Zinssatz finden.

2.4.3 Fremdfinanzierung der Hypothekenanleihe 2010/2015

Anlegern steht es frei, ihre Geldanlage ganz oder teilweise durch Fremdmittel, also zum Beispiel durch Bankdarlehen, zu finanzieren. Hierbei erhöht sich das Risiko der Investition in die Hypothekenanleihe

2010/2015, da die aufgenommenen Fremdmittel einschließlich der hiermit verbundenen Kosten (zum Beispiel Darlehenszinsen) zurückzuführen sind, und zwar auch im Fall des vollständigen oder teilweisen Verlustes der Ansprüche aus der Hypothekenanleihe 2010/2015 und auch soweit die Hypothekenanleihe 2010/2015 gegebenenfalls keine ausreichenden Erträge abwirft.

2.4.4 Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015, Kursrisiken

Die hier angebotenen Teilschuldverschreibungen sind frei übertragbar. Jedoch ist die Hypothekenanleihe 2010/2015 zum Beginn der Zeichnungsfrist und auch in der Folgezeit bis auf Weiteres noch nicht zum Handel an einer inländischen Börse einbezogen. Die Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 ist also stark eingeschränkt und damit die Verfügbarkeit der Anleihegelder.

Zwar ist beabsichtigt, die Hypothekenanleihe 2010/2015 während der Laufzeit in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf einbeziehen zu lassen. Ob und inwieweit sich jedoch in diesem Fall für die Hypothekenanleihe 2010/2015 ein liquider Sekundärmarkt entwickelt und zu welchem Preis die Teilschuldverschreibungen gehandelt werden, lässt sich nicht vorhersagen. Aufgrund ihrer Struktur ist die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 abhängig von den Verkehrswerten der erworbenen Immobilien, sodass auftretende Marktstörungen Einfluss auf einen liquiden Handel der Teilschuldverschreibungen und ihres Wertes nehmen können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine eingeschränkte Liquidität nachteilig auf erzielbare Preise der Hypothekenanleihe 2010/2015 auswirken kann.

2.4.5 Fehlende geeignete Erwerbsmöglichkeiten für Immobilien

Zur erfolgreichen Umsetzung ihres Geschäftsmodells ist die WGF AG darauf angewiesen, Immobilien zu einem Preis zu erwerben, der - gegebenenfalls nach der Durchführung von Maßnahmen zur Entwicklung und Wertsteigerung der jeweiligen Immobilie - eine spätere Wiederveräußerung mit einem Veräußerungsgewinn erlaubt. Dazu muss es der WGF AG gelingen, geeignete Immobilien zu identifizieren und zu einem von ihr als angemessen erachteten Preis zu erwerben. Sollten sich bei der Umsetzung des Geschäftsmodells keine oder zu wenige Erwerbsmöglichkeiten für Immobilien realisieren lassen, könnte dies die Fähigkeit der WGF AG, ihre Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern zu erfüllen, erheblich beeinträchtigen.

2.4.6 Fehlende geeignete Veräußerungsmöglichkeiten für Immobilien sowie Risiken der Rückabwicklung von Kaufverträgen

Zur erfolgreichen Umsetzung ihres Geschäftsmodells ist die WGF AG darauf angewiesen, Immobilien zu einem Preis wiederveräußern zu können, mit dem sie einen Veräußerungsgewinn erzielt. Dazu muss es der WGF AG gelingen, Käufer zu finden, die bereit und auch finanziell in der Lage sind, einen solchen Preis zu zahlen. Derzeit haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Veräußerung von Immobilien zu einem für den Verkäufer angemessenen Preis verschlechtert, da es für Kaufinteressenten schwieriger geworden ist, eine Fremdfinanzierung für einen Immobilienerwerb zu erhalten. Sollte die WGF AG nicht oder nicht in genügendem Umfang Käufer für ihre Immobilien finden, würde dies die Geschäftstätigkeit sowie die Finanz- und Ertragslage der WGF AG erheblich beeinträchtigen.

Selbst wenn es der WGF AG gelingt, Käufer zu finden und mit diesen einen Kaufvertrag zu einem aus Sicht der WGF AG angemessenen Preis abzuschließen, ist nicht auszuschließen, dass der Käufer bei Fälligkeit des Kaufpreises zu dessen Zahlung nicht in der Lage ist. In einem solchen Fall müsste der Kaufvertrag rückabgewickelt werden und die WGF AG könnte einen mit der Kaufpreiszahlung verbundenen Gewinn nicht realisieren.

Unter anderem hat die WGF AG im Oktober 2008 sechs Immobilien an drei Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG veräußert, die unter Mitwirkung der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG den von ihnen jeweils für die Immobilien zu entrichtenden Kaufpreis im Wege der Platzierung von Kommanditanteilen sowie der Aufnahme von Fremdkapital aufbringen wollen. Der Kaufpreis der Immobilien wurde verzinslich gestundet. Es kann nicht sicher davon ausgegangen werden, dass den GmbH & Co. KGs, die die Immobilien erworben haben, die Finanzierung des Kaufpreises durch entsprechende Aufnahme von Eigenkapital (Kommanditkapital) und Fremdkapital gelingt. Sollte die Finanzierung nicht gelingen, käme es zur Rückabwicklung der Kaufverträge. Dies würde die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGF AG erheblich belasten, da sie im Geschäftsjahr 2008 den überwiegenden Teil ihrer Umsätze aus diesen Immobilienveräußerungen erzielt hat und sie dann die mit diesen Veräußerungen verbundenen Erträge nicht realisieren könnte. Sollte es der WGF AG in diesem Fall nicht gelingen, innerhalb angemessener Zeit andere Käufer für die betreffenden Immobilien zu vergleichbaren Preisen zu gewinnen, hätte dies wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGF AG. Von den sechs verkauften Immobilien wurde im Geschäftsjahr 2009 eine Immobilie an die WGF AG zurück übertragen. Eine in diesem Zusammenhang notwendige Wertberichtigung in Höhe von ca. Euro 1,0 Mio. wurde vorgenommen.

2.4.7 Risiken aufgrund der Veränderung von Immobilienpreisen

Aufgrund des Geschäftsmodells der WGF AG, den Emissionserlös aus der Hypothekenanleihe 2010/2015 in Immobilien zu investieren und diese bei sich bietenden Gelegenheiten wieder zu veräußern, ist die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 im Vergleich zu herkömmlichen Anleihen während der Laufzeit auch abhängig von der Entwicklung der Immobilienpreise. In welcher Art und Weise die Immobilienpreisentwicklung einen Einfluss auf die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 nehmen wird, ist unter anderem auch bedingt durch die ermittelten Verkehrswerte, die zur Beurteilung der Besicherung der Hypothekenanleihe 2010/2015 herangezogen werden. Die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 kann deshalb von der Entwicklung der Verkehrswerte der Immobilien stark beeinflusst werden, falls diese sich während der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 ändern. Im Hinblick auf die begrenzte Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 darf aufgrund dieses Zusammenhangs nicht darauf vertraut werden, dass sich die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 wieder auf das Niveau des individuell gezahlten Kaufpreises erholen wird. Es besteht das Risiko, dass die WGF AG am Ende der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 ihrer Rückzahlungsverpflichtung nicht nachkommen kann und aufgrund verringerter Verkehrswerte der Immobilien auch eine Verwertung der Anlageobjekte nicht die notwendigen Erlöse zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen liefert.

2.4.8 Folgen einer Herabsetzung des Ratings der Hypothekenanleihe 2010/2015

Weiteren Einfluss auf den Wert der Hypothekenanleihe 2010/2015 nehmen das Ratingergebnis der Hypothekenanleihe 2010/2015 und das Ratingergebnis der Emittentin. Während ihrer gesamten Laufzeit wird die Hypothekenanleihe 2010/2015 durch eine Ratingagentur geprüft. Sollte eine Herabsetzung des Ratings der Hypothekenanleihe 2010/2015 erfolgen, kann dies negative Auswirkungen auf den Kurswert der Hypothekenanleihe 2010/2015 zur Folge haben, sofern diese an einer Börse gehandelt wird.

2.4.9 Verlustrisiko bei der Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2010/2015

Aufgrund des in den Anleihebedingungen festgelegten Rückzahlungskurses der Hypothekenanleihe 2010/2015 zum Nominalwert (100 %) ist das Verlustrisiko bei der Rückzahlung abhängig von der Bonität und der Zahlungsfähigkeit der Emittentin.

2.4.10 Risiken bei der Verwertung der Dinglichen Sicherungsrechte

Wenn die WGF AG nicht in der Lage sein sollte, ihren Zinszahlungs- oder Rückzahlungsverpflichtungen nachkommen zu können, kann es trotz der erstrangigen Besicherung der Zins- und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger zu (Teil-) Verlusten kommen, wenn im Falle der dann notwendigen Verwertung der Dinglichen Sicherungsrechte nicht der besicherte Anleihebetrag erzielt wird. Nach dem Treuhändervertrag und den Investitionskriterien beläuft sich die Besicherung auf mindestens 90 % des Verkehrswertes oder mindestens 125 % des Erwerbspreises ohne Erwerbsnebenkosten der erworbenen Immobilien. Wird im Rahmen einer Verwertung der Immobilien (zum Beispiel durch Zwangsversteigerungen) diese Beleihungsgrenze nicht erreicht, entsteht für die Anleihegläubiger ein (Teil-) Verlust aus der Kapitalanlage. Obwohl im Rahmen der Vollstreckung der Dinglichen Sicherungsrechte neben den Rückzahlungs- auch die Zinsansprüche der Anleihegläubiger befriedigt werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Zinsen vom Verwertungserlös nicht mehr vollständig gedeckt sind. Zu (Teil-) Verlusten der Anleihegläubiger kann es außerdem durch Kosten kommen, die im Rahmen der Verwertung der Dinglichen Sicherungsrechte entstehen und vom erzielten Verwertungserlös in Abzug zu bringen sind (zum Beispiel Vergütung des Treuhänders im Verwertungsfall).

2.4.11 Risiken im Zusammenhang mit den Sicherungsabtretungen

Für den Fall, dass die Sicherungsabtretungen im Fall der Insolvenz der WGF AG anerkannt werden, hat der Mittelverwendungskontrolleur für die Anleihegläubiger das aus den Sicherungsabtretungen resultierende Absonderungsrecht geltend zu machen. Im Rahmen der Absonderung entstehen sowohl beim Insolvenzverwalter als auch beim Mittelverwendungskontrolleur Kosten, die vom Verwertungserlös in Abzug zu bringen sind. Hierdurch verringert sich der an die Anleihegläubiger auszuzahlende Betrag.

Nach Einschätzung der WGF AG werden die über die Sicherungsabtretung auf den jeweiligen Sonderkonten befindlichen Gebundenen Mittel und die auf den Sonderdepots befindlichen und an den Mittelverwendungskontrolleur abgetretenen Wertpapiere im Falle einer Insolvenz aus der Insolvenzmasse der WGF AG abgesondert und stehen damit den Anlegern der Hypothekenanleihe 2010/2015 vorzugsweise zu. Es ist trotzdem nicht auszuschließen, dass ein Gericht die vorgenannten Sicherungsabtretungen nicht anerkennt und damit die Anleihegläubiger im Falle der Insolvenz der WGF AG nicht geschützt sind. Gleiches gilt für Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung. In diesem Fall wäre die Emittentin nicht in der Lage, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen nachzukommen. Zudem ist nicht sichergestellt, dass die tatsächlich auf den Sonderkonten/dem Sonderdepot befindlichen Gebundenen Mittel ausreichen, um gegebenenfalls die Ansprüche der Anleihegläubiger zu befriedigen.

2.4.12 Risiko aus der Überlassung von Mitteln an verbundene Unternehmen

Die Emittentin ist nach den Anleihebedingungen dazu berechtigt, den Emissionserlös nicht selber in Immobilien zu investieren, sondern ihn als Darlehen an eine mit der WGF AG verbundene Gesellschaft auszureichen, wenn einerseits sichergestellt ist, dass das Darlehen durch Dingliche Sicherungsrechte an einer bereits im Eigentum der verbundenen Gesellschaft stehenden oder noch durch die verbundene Gesellschaft zu erwerbenden Immobilie zugunsten des Treuhänders abgesichert wird und andererseits sichergestellt ist, dass die Rückzahlung des Darlehens erfolgt, solange die Darlehensnehmerin eine mit der WGF AG im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG verbundene Gesellschaft ist. Darüber hinaus ist die Emittentin ebenfalls dazu berechtigt, mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft zu erwerben, sofern die erworbene Gesellschaft Eigentümerin von Immobilien ist, an denen zugunsten des Treuhänders Dingliche Sicherungsrechte bestellt werden.

Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht vor, dass die Erträge, die die abhängigen Unternehmen mit den von ihnen erworbenen Immobilien erwirtschaften, im Rahmen der Zinszahlungen aus den Darlehen oder im Rahmen der Gewinnverwendung an die WGF AG ausgeschüttet werden und dort für die Zinszahlungs- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern zur Verfügung stehen. Es ist jedoch nicht sichergestellt, dass die verbundenen Unternehmen genügend Erträge erwirtschaften, um die Zins- und Rückzahlungspflichten der Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern sicherzustellen. Gleiches gilt für den Fall, dass eines oder mehrere abhängige Unternehmen, denen Mittel aus der Hypothekenanleihe 2010/2015 überlassen worden sind, einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellen.

2.4.13 Einfluss von Transaktions- und ähnlichen Kosten

Provisionen (zum Beispiel der Banken) oder andere mit dem Erwerb oder Verkauf der Hypothekenanleihe 2010/2015 verbundene Kosten können insbesondere in Kombination mit einem niedrigen Auftragswert je Transaktion, zum Beispiel aufgrund vereinbarter Mindestgebühren pro Transaktion, zu erheblichen Kostenbelastungen für den Anleihegläubiger führen. Diese Kosten können die mit der Hypothekenanleihe 2010/2015 verbundenen Gewinnchancen insgesamt erheblich vermindern. Der potenzielle Anleger sollte sich daher vor Erwerb der Hypothekenanleihe 2010/2015 über alle mit dem Kauf oder Verkauf anfallenden Kosten informieren.

2.4.14 Pflichtverletzung des Treuhänders oder Mittelverwendungskontrolleurs

Aufgrund der Sicherungskonstruktion der Hypothekenanleihe 2010/2015 nehmen der Treuhänder und der Mittelverwendungskontrolleur wichtige Aufgaben wahr, um die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 zu gewährleisten. Verletzen der Treuhänder oder der Mittelverwendungskontrolleur ihre jeweiligen Pflichten, kann dies zu Nachteilen für die Anleihegläubiger führen, wenn der Treuhänder oder der Mittelverwendungskontrolleur nicht für ihre Pflichtverletzungen haften oder entsprechende Ansprüche gegen diese nicht durchsetzbar sind.

Zudem ist die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von Pflichten aus der Treuhändertätigkeit und dem Treuhändervertrag gegenüber den Anleihegläubigern und der Emittentin auf den von der abzuschließenden Vermögensschadenshaftpflichtversicherung gedeckten Höchstbetrag von Euro 2,0 Mio. beschränkt.

Des Weiteren ist die Vermögensschadenshaftpflichtversicherung des Mittelverwendungskontrolleurs auf einen Höchstbetrag in Höhe von Euro 1,0 Mio. begrenzt.

2.4.15 Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb von Erbbaurechten

Nach den Anleihebedingungen ist die Emittentin dazu berechtigt, aus Gebundenen Mitteln Erbbaurechte an Grundstücken zu erwerben. Das Erbbaurecht ist in Deutschland durch die Verordnung über das Erbbaurecht geregelt. Das Erbbaurecht ist als Belastung eines Grundstücks das veräußerliche und vererbliche Recht, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu haben. Gegen ein Entgelt in regelmäßig wiederkehrenden Leistungen - so genannter Erbbauzins - erlangt der Erbbauberechtigte für eine gewisse Zeit das dingliche Recht, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Das Erbbaurecht kann stets nur an erster Rangstelle im Grundbuch bestellt werden. Für das Erbbaurecht wird bei der Eintragung im Grundbuch ein besonderes Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt, das für das Erbbaurecht als Grundbuch anzusehen ist. Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht; es ist daher grundsätzlich wie ein Grundstück übertragbar und mit einer Hypothek, Grundschuld oder anderen dinglichen Rechten belastbar. Diese dinglichen Rechte lasten dann nur auf dem Erbbaurecht, nicht auf dem Grundstück; sie werden auch nur in das Erbbaugrundbuch eingetragen.

Erwirbt die Emittentin ein Erbbaurecht, wird daher zugunsten des Treuhänders im Erbbaugrundbuch ein erstrangiges Dingliches Sicherungsrecht eingetragen. Kommt die Emittentin ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nicht nach, ist der Treuhänder dazu verpflichtet, dieses auf dem Erbbaurecht lastende Dingliche Sicherungsrecht zugunsten der Anleihegläubiger zu verwerten. Allerdings ist die Emittentin auch dann zum Erwerb von Erbbaurechten berechtigt, wenn gemäß § 52 Absatz 2 Satz 2 ZVG das Bestehen bleiben der Erbbauzinsreallast im Versteigerungsfall vereinbart

wird. Dies führt in der Regel dazu, dass bei einer Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes nicht der Preis erzielt werden kann, der ohne diese Vereinbarung zur Erbbauzinsreallast erzielt werden könnte. Gleiches gilt entsprechend für den Fall einer Veräußerung des Erbbaurechtes durch die Emittentin. Dies kann sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit ihrer Fähigkeit, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen, auswirken.

2.4.16 Risiko aus verlorenen Kauf-Nebenkosten; Vertragsstrafenrisiko

Entscheidet sich die Emittentin für den Erwerb einer Immobilie, kann sie nach den Anleihebedingungen aus Gebundenen Mitteln sowohl den Erwerbspreis als auch sämtliche Erwerbs-Nebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Grundbuchkosten, Maklerkosten, etc.) finanzieren. Dabei dürfen diese Erwerbs-Nebenkosten auch ohne Bestellung eines Dinglichen Sicherungsrechts zugunsten des Treuhänders vorab aus Gebundenen Mitteln finanziert werden. Eine solche Regelung ist notwendig, da oftmals bei Immobilientransaktionen zwischen dem Abschluss des Immobilienkaufvertrages und der Fälligkeit des Kaufpreises einige Monate liegen und in dieser Zwischenzeit bereits Erwerbs-Nebenkosten von der Emittentin zu begleichen sind. Die Eigentümerstellung an der Immobilie erwirbt die Emittentin jedoch erst mit Zahlung des Kaufpreises und der daran anschließenden Eintragung der Emittentin als neue Eigentümerin in das Grundbuch. Erst ab diesem Zeitpunkt kann der Treuhänder auch die zu seinen Gunsten bestellten Dinglichen Sicherungsrechte zugunsten der Anleihegläubiger verwerten.

Sollte ein Immobilienkaufvertrag vor Eintragung der Emittentin als Eigentümerin im Grundbuch - aus welchem Grund auch immer - rückabgewickelt werden, wären die zuvor von der Emittentin bereits bezahlten Erwerbs-Nebenkosten zum großen Teil nutzlose Aufwendungen, die die Emittentin nicht erstattet bekommen würde. Dementsprechend hätte sie aus Gebundenen Mitteln Maßnahmen getätigt, für die keine entsprechende Gegenleistung (Erwerb des Eigentums an der Immobilie) bestehen würde. Ebenfalls wären für diese (nutzlos aufgewendeten) Gebundenen Mittel keine Dinglichen Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger bestellt worden. Solche nutzlos aufgewendeten Gebundenen Mittel können die Vermögen-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und damit ihre Fähigkeit, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen, beeinträchtigen.

Eine ähnliche Situation ergibt sich in dem Fall, dass die Emittentin bei der Rückabwicklung eines Immobilienkaufvertrages eine Vertragsstrafe an ihren Vertragspartner zahlen muss. Nach den Anleihebedingungen kann sie diese Vertragsstrafe bis zu einer maximalen Höhe von Euro 2,5 Mio. aus Gebundenen Mitteln begleichen. Auch für diesen maximalen Betrag bestünde keine dingliche Absicherung zugunsten der Anleihegläubiger. Dies kann ebenfalls die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen, beeinträchtigen.

2.5 Steuerliche Risiken

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die in diesem Wertpapierprospekt dargestellten steuerlichen Angaben (Ziffer 3.6) geben deshalb die Rechtslage ab dem Veranlagungszeitraum 2009 durch das Unternehmenssteuerreformgesetz 2008 wieder. Zukünftige Gesetzesänderungen sowie abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden. Für die Gesellschaft hat zuletzt am 5. Februar 2008 eine steuerliche Außenprüfung der Finanzbehörden für die Veranlagungszeiträume 2003 bis 2006 stattgefunden. Die Änderungen innerhalb der Steuerbescheide wirken sich nicht wesentlich auf die wirtschaftliche Situation der WGF AG aus.

2.6 Gesetzliche Risiken

Die Gesetzgebung unterliegt einem ständigen Wandel. So können Maßnahmen der Gesetz- und Verordnungsgeber auf Bundes- oder Landes- bis hin zur Kommunalebene die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse beeinflussen und sich negativ auf die wirtschaftliche Situation der WGF AG auswirken. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass aufgrund derartiger gesetzgeberischer Maßnahmen die WGF AG zur Umstellung, Reduzierung oder auch Einstellung einzelner geschäftlicher Aktivitäten gezwungen ist.

3 Angaben zu den Schuldverschreibungen

3.1 Verantwortliche Personen

Die Emittentin, die WGF Westfälische Grundbesitz- und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf, übernimmt gemäß § 5 Absatz 4 Wertpapierprospektgesetz die Verantwortung für den Inhalt dieses Wertpapierprospektes und erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben in diesem Wertpapierprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Sie erklärt ferner, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Wertpapierprospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig und keine Tatsachen weggelassen worden sind, die die Aussagen wahrscheinlich verändern können.

3.2 Verwendung des Emissionserlöses

Bei vollständiger Platzierung der Hypothekenanleihe 2010/2015 fließt der Emittentin ein Emissionserlös von Euro 100,00 Mio. zu. Den Emissionserlös will die Emittentin in Höhe von mindestens Euro 82,0 Mio. dazu verwenden, um Immobilien zu erwerben.

Mittelfristiges Ziel ist die Wiederveräußerung der Anlageobjekte, um Gewinne zu erwirtschaften. Von dem Emissionserlös in Höhe von bis zu Euro 100,0 Mio. sind maximal Euro 18,0 Mio. zunächst nicht zum Erwerb von Anlageobjekten vorgesehen und unterliegen nicht der Mittelverwendungskontrolle. Diese Freien Mittel sind aus Sicht der Emittentin betriebswirtschaftlich notwendig, um angemessen und schnell auf Marktveränderungen reagieren zu können. Die Freien Mittel sollen im Fall einer Einbeziehung in den Freiverkehr der Hypothekenanleihe 2010/2015 auch dazu dienen, unvorhergesehene Schwankungen, die im Rahmen der Umsetzung des Geschäftsmodells auftreten können, auszugleichen. Außerdem sollen sie zur Begleichung von Ingangsetzungskosten beim Aufbau des Portfolios und der Emissionskosten herangezogen werden sowie sonstige Kosten abdecken.

3.3 Angaben zu den angebotenen Schuldverschreibungen

3.3.1 Aufsichtsrats- und Vorstandsbeschluss zur Emission der Hypothekenanleihe 2010/2015

Der Vorstand der WGF AG hat am 2. März 2010 entschieden, Teilschuldverschreibungen mit einem Volumen von bis zu Euro 100,0 Mio. zu emittieren. Der Aufsichtsrat der WGF AG hat dieser Entscheidung zugestimmt.

3.3.2 Art der angebotenen Teilschuldverschreibungen

Die Hypothekenanleihe 2010/2015 der WGF AG ist eine besondere Form der Inhaberschuldverschreibung, nämlich eine Inhaberschuldverschreibung mit erstrangiger Absicherung der Anleihegläubiger durch Dingliche Sicherungsrechte an den vom Emissionserlös erworbenen Immobilien.

Der Inhalt einer Inhaberschuldverschreibung ist nur in den Grundzügen in den §§ 793 ff. BGB gesetzlich näher definiert. Es bieten sich einem Emittenten vielfältige Möglichkeiten, die jeweiligen Anleihekonditionen zu gestalten. Eine Inhaberschuldverschreibung ist ein Wertpapier, mit dem die Leistung einer bestimmten Geldsumme zu einem bestimmten Zeitpunkt versprochen wird. Im Gegenzug für diese Leistung erhält der Anleihegläubiger einen festen Zins für das überlassene Kapital. Zudem hat der Anleihegläubiger das unbedingte und unwiderrufliche Recht auf die volle Rückzahlung der Anleihegelder zu einem festgelegten Datum. Die Emittentin als Anleiheschuldnerin haftet mit ihrem gesamten Vermögen für die versprochenen Zinszahlungen und die Rückzahlung der Anleihegelder. Gesellschaftsrechtliche Mitwirkungsrechte wie ein Teilnahmerecht an der Hauptversammlung der WGF AG und Stimmrechte gewähren Inhaberschuldverschreibungen nicht.

Soweit ein einzelner Anleihegläubiger nicht die gesamte Tranche einer Inhaberschuldverschreibung erwirbt, sondern lediglich einen Teil hiervon, spricht man in Bezug auf die vom Anleihegläubiger gehaltene Schuldverschreibung von einer "Teilschuldverschreibung".

Bei der Hypothekenanleihe 2010/2015 besteht die Besonderheit, dass die WGF AG - sobald sie von dem Emissionserlös Immobilien erworben hat - zugunsten der Anleihegläubiger erstrangige Dingliche Sicherungsrechte bestellt, die von einem Treuhänder verwaltet werden. Die Rückzahlung der auf die Hypothekenanleihe 2010/2015 eingezahlten Gelder ist dinglich gesichert durch Sicherungshypotheken oder Grundschulden. Aus der Verwertung der mit den Dinglichen Sicherungsrechten belegten Immobilien kann bei einem entsprechenden Verwertungserlös also gegebenenfalls die (Teil-) Rückzahlung der Anleihegelder realisiert werden. Dies ist bei "normalen" Teilschuldverschreibungen nicht der Fall, da hier in der Regel keine Absicherung für die Rückzahlung des Emissionserlöses vorgenommen wird. Diese Dinglichen Sicherungsrechte der Anleihegläubiger entstehen mit ihrer Eintragung zugunsten des Treuhänders in die Grundbücher der jeweils erworbenen Immobilien. Im Zeitpunkt der Zeichnung der Hypothekenanleihe 2010/2015 durch einen Anleihegläubiger bestehen die Dinglichen Sicherungsrechte noch nicht, soweit nicht bereits aus Mitteln vorheriger Zeichnungen anderer Anleihegläubiger Immobilien erworben worden sind.

Die hier angebotene Hypothekenanleihe 2010/2015 ist gegenüber anderen Verbindlichkeiten der WGF AG nicht nachrangig. Gegenüber den Hypothekenanleihen 2006/2011, 2008/2013, 2009/2014, 2009/2016 und 2010/2012 der WGF AG ist die Hypothekenanleihe 2010/2015 gleichrangig.

3.3.3 Der Mittelverwendungskontrolleur

Nach den Anleihebedingungen ist die Emittentin berechtigt, den Emissionserlös zu mindestens 82 % direkt oder indirekt in Immobilien zu investieren. Diese Immobilien müssen nach den Anleihebedingungen bestimmten Investitionskriterien genügen. Die Einhaltung der Investitionskriterien überwacht ein unabhängiger Mittelverwendungskontrolleur. Die WGF AG kann über mindestens 82 % der Anleihegelder nur gemeinschaftlich mit dem Mittelverwendungskontrolleur verfügen. Die Anleihegelder werden auf ein eigens für die Hypothekenanleihe 2010/2015 eingerichtetes Zahlstellenkonto bei der biw Bank für Investments und Wertpapiere AG eingezahlt. Die Gesellschaft kann nur gemeinsam mit dem Mittelverwendungskontrolleur über den Emissionserlös verfügen. Hierzu überweist die Zahlstelle den Emissionserlös vom Zahlstellenkonto auf Sonderkonten, über die die Gesellschaft nur gemeinsam mit dem Mittelverwendungskontrolleur verfügen kann (sog. "Und-Konten). Erfüllt ein Objekt nicht die Investitionskriterien, so gibt der Mittelverwendungskontrolleur die Anleihegelder nicht frei und die WGF AG kann hierüber nicht verfügen.

Mittelverwendungskontrolleur ist Herr Rechtsanwalt Dahlmanns aus Düsseldorf. Mit Herrn Dahlmanns wurde ein Service-Vertrag abgeschlossen, der die Aufgaben des Mittelverwendungskontrolleurs sowie die Aufgaben der WGF AG detailliert beschreibt. Maximal 18 % der Anleihegelder unterliegen nicht der Kontrolle des Mittelverwendungskontrolleurs und stehen der WGF AG frei zur Verfügung.

Die jeweils auf den Sonderkonten verbleibenden 82 % der Anleihegelder unterliegen in ihrer Verwendung der Kontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur nach Maßgabe der Anleihebedingungen. Die Kontrolle dieser Gebundenen Mittel durch den Mittelverwendungskontrolleur soll im Interesse der Anleihegläubiger zusätzliche Gewähr dafür bieten, dass die Emittentin die Gebundenen Mittel ausschließlich nach Maßgabe der Anleihebedingungen für Zwecke der Hypothekenanleihe 2010/2015 verwendet. Zur weiteren Absicherung der Anleihegläubiger werden die Gebundenen Mittel, die sich jeweils auf den Sonderkonten befinden, zur Sicherheit an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass im Fall der Insolvenz der WGF AG die auf den Sonderkonten befindlichen und noch nicht in Immobilien investierten Gebundenen Mittel zur vorzugsweisen Befriedigung der Anleihegläubiger zur Verfügung stehen. Durch die Sicherungsabtretung erhält der Mittelverwendungskontrolleur im Insolvenzfall ein Absonderungsrecht, das er zugunsten der Anleihegläubiger geltend machen muss. Dies führt dazu, dass die auf den Sonderkonten befindlichen Gebundenen Mittel zwar zur Insolvenzmasse der WGF AG gehören, jedoch durch den Mittelverwendungskontrolleur zur vorzugsweisen Befriedigung der Anleihegläubiger verwendet werden. Die Gebundenen Mittel werden damit im Insolvenzfall der Gläubigergesamtheit wirtschaftlich bis zur Höhe des Absonderungsrechts entzogen. Der Mittelverwendungskontrolleur ist durch den Service-Vertrag dazu verpflichtet, das Absonderungsrecht ausschließlich zugunsten der Anleihegläubiger geltend zu machen.

3.3.4 Ausgabe, Verbriefung und Verwaltung der Hypothekenanleihe 2010/2015

Die Gesamtemission der Hypothekenanleihe 2010/2015 beläuft sich auf bis zu Euro 100,0 Mio. und ist unterteilt in bis zu 100.000 gleichberechtigte auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von jeweils Euro 1.000. Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen erfolgt zum Nominalbetrag (100 %). Zudem werden bei der Zeichnung ab dem 15. November 2010 Stückzinsen fällig.

Die Teilschuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde als Wertpapier verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstrasse 1, 60487 Frankfurt am Main, in Girosammelverwahrung hinterlegt und verwaltet wird. Jeder Inhaber einer Teilschuldverschreibung hält einen Miteigentumsanteil an der Globalurkunde. Es besteht kein Anspruch auf Druck und Lieferung einzelner effektiver Stücke. Die Verwaltung der Hypothekenanleihe 2010/2015, also die Einbuchung der Teilschuldverschreibungen in die Depots der Anleihegläubiger sowie der nachfolgende Zahlungsverkehr erfolgt über das Clearingsystem der Clearstream Banking AG, die beauftragte Zahlstelle sowie die angeschlossenen Kreditinstitute.

3.3.5 Angebotszeitraum

Der Angebotszeitraum, d.h. die Zeichnung der prospektierten Hypothekenanleihe 2010/2015, beginnt unter Beachtung der Bestimmungen des Wertpapierprospektgesetzes voraussichtlich am 1. Oktober 2010. Die WGF AG wird Kaufanträge in der Reihenfolge des Eingangs bei der Gesellschaft berücksichtigen, und zwar unabhängig davon, ob Zeichner Teilschuldverschreibungen direkt bei der WGF AG oder über Banken oder Finanzdienstleistungsinstitute, die mit der Gesellschaft kooperieren, erwerben. Nach Annahme eines Kaufantrags durch die Gesellschaft erhalten die Zeichner von der WGF AG eine schriftliche Bestätigung über die von ihnen erworbenen Teilschuldverschreibungen. Die Einbuchung der Teilschuldverschreibungen in die Depots der Zeichner erfolgt durch die biw Bank für Investments und Wertpapiere AG als Zahlstelle, spätestens innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Geldeingang. Dabei ist Bankarbeitstag ein Tag, an dem die Geschäftsbanken in Düsseldorf geöffnet haben.

Die Zeichnungsfrist endet am 29. September 2011. Die Emittentin ist berechtigt, die Zeichnungsfrist der Emission vorzeitig zu beenden.

3.3.6 Wertpapierkennnummer (WKN) und International Securities Identification Number (ISIN)

Die Wertpapierkennnummer der Hypothekenanleihe 2010/2015 (WKN) lautet: WGFH07. Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet: DE 000 WGFH07 5.

3.3.7 Rechtsverhältnis

Das Rechtsverhältnis der Anleihegläubiger zur Anleiheschuldnerin, also der Anleger zur WGF AG, basiert auf den in diesem Wertpapierprospekt abgedruckten Anleihebedingungen und den Angaben auf dem Zeichnungsschein.

3.3.8 Ausstattung der Hypothekenanleihe 2010/2015

Die Hypothekenanleihe 2010/2015 ist mit einem Nominalzinssatz von 5,35 % p.a. ausgestattet. Der Zinslauf beginnt am 15. November 2010 und endet am 14. Mai 2015. Die Zinsen werden nachträglich für die abgelaufene Zinsperiode quartalsweise an die Anleihegläubiger ausgezahlt. Sie sind jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres fällig. Fällt der Zinstermin auf einen Sonnabend, Sonn- oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstag für die Zinszahlung auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. Dabei ist Bankarbeitstag ein Tag, an dem die Geschäftsbanken in Düsseldorf geöffnet haben. Die Zinsberechnung erfolgt taggenau nach der Methode "Act./Act." (ISMA-Methode). Die Ansprüche auf Zinszahlung verjähren gemäß den gesetzlichen Vorschriften nach Ablauf von zwei Jahren beginnend mit dem Ablauf der Vorlegungsfrist (§ 20 der in Ziffer 3.5 abgedruckten Anleihebedingungen).

3.3.9 Zahlungsverpflichtung, Zahlstelle

Die WGF AG ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 mindestens eine Zahlstelle zu benennen, die ihren Sitz in Deutschland hat. Erste Zahlstelle ist die biw Bank für Investments und Wertpapiere AG, Hausbroicher Str. 222, 47877 Willich. Die WGF AG ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen oder einzelne Zahlstellen zu widerrufen, in jedem Fall muss die Zahlstelle ihren Sitz in Deutschland haben.

Die Emittentin verpflichtet sich, alle nach den Anleihebedingungen geschuldeten Beträge in Euro an die Zahlstelle zu zahlen. Hierfür ist keine gesonderte Erklärung des Anleihegläubigers notwendig.

Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Diese Überweisungen befreien die WGF AG von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen gegenüber den Anleihegläubigern.

3.3.10 Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb, Kündigung

Die Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 beginnt am 15. November 2010 und endet am 14. Mai 2015.

Die WGF AG verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen am 15. Mai 2015 zum Nominalbetrag zurückzuzahlen. Die Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2010/2015 soll erfolgen durch den Verkauf der dann im Bestand befindlichen Immobilien oder durch die Aufnahme von Fremd- oder Eigenmittel.

Fällt der Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstag auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. Dabei ist Bankarbeitstag ein Tag, an dem die Geschäftsbanken in Düsseldorf geöffnet haben. Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB wird für fällige Teilschuldverschreibungen auf zwei Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegte Teilschuldverschreibungen beträgt zwei Jahre vom Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

Die WGF AG ist jederzeit berechtigt, Teilschuldverschreibungen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zurückzuerwerben. Die angekauften Teilschuldverschreibungen kann die Gesellschaft nach eigener Wahl halten oder weiterverkaufen oder einziehen.

Der WGF AG steht ein Kündigungsrecht zu. Es kann nur für die Hypothekenanleihe 2010/2015 insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum 30. Juni oder 31. Dezember eines Jahres. Zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung ist die Rückzahlung des Nominalbetrags der Teilschuldverschreibungen durch die WGF AG fällig. Die Kündigung der Hypothekenanleihe 2010/2015 ist den Anlegern gemäß § 24 der Anleihebedingungen bekannt zu machen. Den Anleihegläubigern steht ein ordentliches Kündigungsrecht nicht zu. Davon unberührt bleibt ein eventuelles außerordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger.

3.3.11 Übertragbarkeit, Vererbbarkeit, Vorzugsrechte der Wertpapiere

Die Teilschuldverschreibungen können jederzeit ohne Zustimmung der WGF AG oder Anzeige bei der Gesellschaft freihändig verkauft oder vererbt werden. Die WGF AG plant die Hypothekenanleihe 2010/2015 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf einbeziehen zu lassen. Der Freiverkehr ist kein organisierter/regulierter Markt im Sinne von § 2 Absatz 5 WpHG. Die Verfügung über die Miteigentumsanteile in Höhe von jeweils Euro 1.000,00 an der von der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main,

verwalteten Globalurkunde erfolgt durch Abtretung der darin verbrieften Rechte. Es existieren keine Vorzugsrechte für den Erwerb von Teilschuldverschreibungen der Hypothekenanleihe 2010/2015.

3.3.12 Handelbarkeit

Die Hypothekenanleihe 2010/2015 ist zum Beginn der Zeichnungsfrist und auch in der Folgezeit bis auf weiteres nicht zum Handel an einer Börse einbezogen. Die WGF AG beabsichtigt, die Hypothekenanleihe 2010/2015 voraussichtlich nach vollständiger Platzierung in den Freiverkehr einer inländischen Börse einbeziehen zu lassen. Die Gewähr für einen späteren öffentlichen Handel der Hypothekenanleihe 2010/2015 übernimmt die WGF AG jedoch nicht. Die Gesellschaft hat zur Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2010/2015 in den Freiverkehr einer inländischen Börse einen Vertrag mit der Schnigge Wertpapierhandelsbank AG, Düsseldorf, geschlossen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2010/2015 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf.

3.3.13 Kosten bei Ausgabe der Hypothekenanleihe 2010/2015

Für die Anleihegläubiger entstehen bei Zeichnung der Hypothekenanleihe 2010/2015 keine zusätzlichen Kosten wie Ausgabeaufschlag, Verwaltungskosten, Managementgebühren oder ähnliches. Es sind bei Zeichnung ausschließlich der Nominalwert der gezeichneten Teilschuldverschreibungen und eventuell schon anfallende Stückzinsen fällig. Nach Beendigung der Zeichnungsfrist, d.h. beim Kauf über den Freiverkehr einer inländischen oder ausländischen Börse oder außerbörslich, können Kosten auftreten wie Maklercourtage, Provisionen und ähnliches.

3.3.14 Rating der Hypothekenanleihe 2010/2015

Ein Rating für die Hypothekenanleihe 2010/2015 soll spätestens bis zum 31. März 2011 beauftragt werden. Die Hypothekenanleihe 2010/2015 unterliegt danach dem jährlichen Monitoring. Das Ergebnis des Ratings und des Monitorings wird die WGF AG auf ihrer Internetseite bekanntgeben.

3.3.15 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen

Es bestehen keine Interessen oder Interessenkonflikte von Seiten natürlicher oder juristischer Personen, die für die Emission der angebotenen Hypothekenanleihe 2010/2015 von wesentlicher Bedeutung sind.

3.3.16 Repräsentation der Anleihegläubiger

Eine Repräsentation der Anleihegläubiger, d.h. eine den Anleger vertretene Organisation, ist für die Teilschuldverschreibungen nach deutschem Recht nicht vorgesehen.

Nach § 9 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen (SchVG) kann der Schuldner (die WGF AG) eine Versammlung der Gläubiger einberufen. Er ist verpflichtet, die Versammlung einzuberufen, wenn Gläubiger, deren Teilschuldverschreibungen zusammen 5 % der im Umlauf befindlichen Teilschuldverschreibungen erreichen, die Einberufung schriftlich unter Angabe des Zwecks und des Grundes verlangen. Die Versammlung der Gläubiger kann nach Maßgabe von § 19 der Anleihebedingungen entsprechend dem SchVG Beschlüsse fassen, die nach Maßgabe dieses Gesetzes verbindliche Kraft für alle Gläubiger haben.

3.3.17 Intermediäre

Für die Emittentin sind keine Intermediäre im Sekundärhandel tätig.

3.3.18 Emissionsübernahmevertrag

Eine Emissionsübernahme durch Institute oder eine feste Zusage für die Übernahme der Emission zu den bestmöglichen Bedingungen durch Institute besteht nicht.

3.3.19 Vorzugsrechte

Vorzugsrechte für Zeichnungsrechte bestehen nicht.

3.3.20 Koordinator des Angebots

Für das gesamte Angebot der Teilschuldverschreibungen oder einzelne Teile des Angebots ist kein Koordinator durch die Emittentin benannt worden. Platzierer der Teilschuldverschreibungen sind der Emittentin nicht bekannt.

3.4 Bedingungen des Angebotes

3.4.1 Bezug der Hypothekenanleihe 2010/2015

Grundlage der Zeichnung der Hypothekenanleihe 2010/2015 ist der vollständig und richtig ausgefüllte und vom Zeichner unterschriebene Zeichnungsschein (Kaufantrag), der unter anderem auf der Internetseite der Emittentin unter www.wgfag.de erhältlich ist. Zeichnungen nimmt die Gesellschaft unter ihrer Geschäftsadresse, per Fax oder als Emailanhang (WGF AG, Vogelsanger Weg 111, 40470 Düsseldorf, Faxnummer: 0211 / 68 777 299, Emailadresse: hypothekenanleihe@wgfag.de) durch Übermittlung eines vollständig und richtig ausgefüllten und vom Zeichner unterschriebenen Zeichnungsscheins (Kaufantrag) entgegen. Darüber hinaus haben Anleger die Möglichkeit, über einen Online-Wertpapierkaufantrag, welcher auf der Internetseite der Emittentin (www.wgfag.de) abrufbar ist, die Hypothekenanleihe 2010/2015 zu zeichnen. Nach Zugang der Zeichnung bei der WGF AG und Annahme der Zeichnung durch die Gesellschaft wird die Zeichnung verbindlich.

Des Weiteren können Teilschuldverschreibungen bei Banken und Finanzdienstleistungsinstituten, die Kooperationsverträge mit der WGF AG abgeschlossen haben, gezeichnet werden.

Soweit Zeichnungsscheine von Anlegern direkt an die WGF AG gesendet werden, ist die Gesellschaft berechtigt, von dem Zeichnungsvertrag zurückzutreten, wenn nicht innerhalb von zwei Wochen nach dem im Kaufantrag genannten Zahlungstermin und Eingang des Zeichnungsscheins bei der Gesellschaft die Zeichnungssumme auf dem Zahlstellenkonto bei der biw Bank für Investments und Wertpapiere AG (das "**Zahlstellenkonto**") eingegangen ist.

Die Gesellschaft wird mit Ablauf der Zeichnungsfrist am 29. September 2011 das Platzierungsergebnis auf ihrer Internetseite (www.wgfag.de) veröffentlichen. Für den Fall, dass die Hypothekenanleihe 2010/2015 schon vor dem 29. September 2011 vollständig platziert ist, wird die WGF AG dies unverzüglich auf ihrer Internetseite bekanntgeben.

Die Zeichnungen werden in der Reihenfolge des Eingangs der Zeichnungsscheine bei der Emittentin berücksichtigt, und zwar unabhängig davon, ob Anleger Teilschuldverschreibungen direkt bei der WGF AG oder über Banken oder Finanzdienstleistungsinstitute, die mit der Gesellschaft kooperieren, erwerben. Die Zeichner erhalten nach Eingang der Zeichnungssumme auf dem Zahlstellenkonto sowie nach Einbuchung der Wertpapiere in das angegebene Depot des Anleihezeichners eine schriftliche Bestätigung über die von ihnen gezeichneten Stücke der Hypothekenanleihe 2010/2015 mit Wertpapierabrechnung. Sollte einem Anleihegläubiger aufgrund der Nachfrage nicht die Anzahl der Stücke zugeteilt werden, die er erwerben wollte, wird der auf dem Zahlstellenkonto eingezahlte überschießende Teil der Zeichnungssumme innerhalb von 10 Bankarbeitstagen an den Anleihegläubiger zurückgezahlt.

3.4.2 Voraussichtlicher Zeitplan für das Angebot

Für das Angebot ist vorbehaltlich einer Verkürzung des Angebotszeitraums folgender Zeitplan vorgesehen:

29. September 2010	Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("BaFin").
30. September 2010	Veröffentlichung des Prospektes auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.wgfag.de.
1. Oktober 2010	Beginn des Angebotszeitraums
29. September 2011	Ende des Angebotszeitraums (vorbehaltlich einer Verkürzung bei vorheriger vollständiger Platzierung aller angebotenen Teilschuldverschreibungen)
bei Ende des Angebotszeitraums	Veröffentlichung des Ergebnisses des Angebots (Volumen der während des Angebotszeitraums platzierten Teilschuldverschreibungen und Emissionserlös) auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.wgfag.de

Im Rahmen des Billigungsverfahrens bei der BaFin wird von dieser entsprechend der gesetzlichen Vorgaben lediglich eine Vollständigkeitsprüfung des Wertpapierprospekts einschließlich einer Prüfung der Kohärenz und Verständlichkeit der vorgelegten Informationen durchgeführt. Eine darüber hinausgehende inhaltliche Prüfung nimmt die BaFin nicht vor.

3.4.3 Zeichnungsvolumen

Die Hypothekenanleihe 2010/2015 wird im Wege des Direktbezugs angeboten und kann von jedermann erworben werden. Der Mindesterwerb beträgt 1 Teilschuldverschreibung (=Euro 1.000,00). Höhere Zeichnungen müssen durch Euro 1.000,00 teilbar sein. Eine Begrenzung für den maximalen Erwerb von Teilschuldverschreibungen existiert nicht.

3.4.4 Stückzinsen

Wenn Anleger die Hypothekenanleihe 2010/2015 nach dem 15. November 2010, zum Beispiel am 12. Januar 2011, kaufen, dann erhalten sie am 15. Februar 2011 die Zinsen für den gesamten Zeitraum vom 15. November 2010 bis zum 14. Februar 2011, das heißt für 92 Tage. Dem Anleihegläubiger stehen aber die Zinsen nur ab dem Zeitpunkt der Einzahlung zu. Die Zinsen, die dem Anleihegläubiger der Hypothekenanleihe 2010/2015 nicht zustehen, werden beim Kauf der Hypothekenanleihe 2010/2015 mitbezahlt. Die Vorauszahlung dieser so genannten Stückzinsen ist für den Anleger kein Verlust, da per 15. Februar 2011

die Zinsen für den gesamten vergangenen Zeitraum auf das Verrechnungskonto des Depots des Anleihegläubigers überwiesen werden.

Eine Stückzinstabelle kann auf die Internetseite der Emittentin www.wgfag.de unter dem Menüpunkt "Finanzprodukte ▸ Hypothekenanleihe ▸ WKN:WGFH07" heruntergeladen werden.

3.5 Anleihebedingungen

§ 1

Begebung und Einteilung der Teilschuldverschreibung, Verbriefung

1. Die WGF Westfälische Grundbesitz- und Finanzverwaltung AG (die "**WGF AG**", die "**Gesellschaft**" oder die "**Emittentin**") begibt gegen die Einzahlung von Anleihekapital mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 100.000.000,00 (in Worten: Euro Einhundert Millionen) Teilschuldverschreibungen als Hypothekenanleihe 2010/2015 zu den nachfolgenden Bedingungen (die "**Hypothekenanleihe 2010/2015**").
2. Die Hypothekenanleihe 2010/2015 ist eingeteilt in bis zu 100.000 untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen in Höhe von jeweils Euro 1.000,00, die auf den Inhaber lauten.
3. Die Ausgabe der Hypothekenanleihe 2010/2015 erfolgt zum Nennbetrag (100 %). Zudem werden bei der Zeichnung nach dem 15. November 2010 Stückzinsen fällig.
4. Die Teilschuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde als Rahmenurkunde (die "**Globalurkunde**") verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Neue Börsenstrasse 1, 60487 Frankfurt am Main, in Girosammelverwahrung hinterlegt wird. Ein Anspruch auf Ausdruck und Auslieferung effektiver Einzelurkunden ist ausgeschlossen.
5. Die Globalurkunde trägt die Unterschrift des Vorstands der WGF AG.

§ 2

Zeichnung, Erwerb und Ausgabe von Teilschuldverschreibungen

1. Jede natürliche und juristische Person sowie Personenhandelsgesellschaft (auch Gesellschaften Bürgerlichen Rechts) kann Teilschuldverschreibungen durch Zeichnung des Kaufantrags und Annahme durch den Vorstand der WGF AG erwerben.

Der Mindesterwerb beträgt 1 Teilschuldverschreibung (=Euro 1.000,00). Höhere Zeichnungen müssen durch Euro 1.000,00 teilbar sein. Eine Beschränkung für den maximalen Erwerb besteht nicht.

2. Zeichnungen nimmt die Gesellschaft unter ihrer Geschäftsadresse, per Fax oder als Emailanhang (WGF AG, Vogelsanger Weg 111, 40470 Düsseldorf, Faxnummer: 0211 / 68 777 299, Emailadresse: hypothekenanleihe@wgfag.de) durch Übermittlung eines vollständig und richtig ausgefüllten und vom Zeichner unterschriebenen Zeichnungsscheins (Kaufantrag) entgegen. Darüber hinaus haben Anleger die Möglichkeit, über einen Online-Wertpapierkaufantrag, welcher auf der Internetseite der Emittentin (www.wgfag.de) abrufbar ist, die Hypothekenanleihe 2010/2015 zu zeichnen. Nach Zugang der Zeichnung bei der WGF AG und Annahme der Zeichnung durch die Gesellschaft wird die Zeichnung verbindlich. Des Weiteren können Teilschuldverschreibungen bei Banken und Finanzdienstleistungsinstituten, die Kooperationsverträge mit der WGF AG abgeschlossen haben, erworben werden. Soweit Zeichnungsscheine von Anlegern direkt an die WGF AG gesendet werden, ist die Gesellschaft berechtigt, von dem Zeichnungsvertrag zurückzutreten, wenn nicht innerhalb von zwei Wochen nach dem im Kaufantrag genannten Zahlungstermin und Eingang des Zeichnungsscheins bei der Gesellschaft die Zeichnungssumme auf das Zahlstellenkonto bei der biw Bank für Investments und Wertpapiere AG (das "**Zahlstellenkonto**") eingegangen ist.

3. Die Gesellschaft wird Kaufanträge in der Reihenfolge des Eingangs berücksichtigen, und zwar unabhängig davon, ob Zeichner Teilschuldverschreibungen direkt bei der WGF AG oder über Banken oder Finanzdienstleistungsinstitute, die mit der Gesellschaft kooperieren, erwerben. Nach Annahme eines Kaufantrags durch die Gesellschaft erhalten die Zeichner von der WGF AG eine schriftliche Bestätigung über die von ihnen erworbenen Teilschuldverschreibungen.

4. Die Gesellschaft behält sich vor, Kaufanträge nur im Umfang einer geringeren als der gezeichneten Anzahl Teilschuldverschreibungen anzunehmen. In diesem Fall wird die Emittentin die Zahlstelle (§ 9 Absatz 1) anweisen, den übersteigenden Teil der Zeichnungssumme innerhalb von 10 Bankarbeitstagen an den Zeichner zurück zu überweisen.

5. Im Rahmen der Girosammelverwahrung veranlasst die Zahlstelle die Einbuchung der Teilschuldverschreibungen in das auf dem Zeichnungsschein angegebene Wertpapierdepot des Zeichners (im Folgenden auch der "**Anleger**" oder der "**Anleihegläubiger**"). Der Anleger hat darauf zu achten, dass das angegebene Depot

für Wertpapierüberträge geeignet und nicht beispielsweise einem Fonds zugeordnet ist.

6. Die Einbuchung der Teilschuldverschreibungen in die Depots der Anleger erfolgt durch die Zahlstelle spätestens innerhalb von 10 Bankarbeitstagen nach Geldeingang. Dabei ist Bankarbeitstag ein Tag, an dem die Geschäftsbanken in Düsseldorf und die Clearstream Banking AG Zahlungen abwickeln (der "**Bankarbeitstag**").

§ 3

Zeichnungsfrist, Wertpapierprospekt

1. Die Zeichnungsfrist beginnt voraussichtlich am 1. Oktober 2010 und endet am 29. September 2011 oder bei vorzeitiger Beendigung der Emission durch die Gesellschaft, zu der die Emittentin jederzeit berechtigt ist.

2. Der Wertpapierprospekt für die Emission der Hypothekenanleihe 2010/2015 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu Euro 100.000.000,00 wird von der Gesellschaft unter ihrer Geschäftsadresse Vogelsanger Weg 111 in 40470 Düsseldorf zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

§ 4

Handelbarkeit

1. In Übereinstimmung mit den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, können die Teilschuldverschreibungen als Miteigentumsanteil an der Globalurkunde jederzeit übertragen werden. Die Übereignung und der Verkauf von Teilschuldverschreibungen bedürfen nicht der Genehmigung der WGF AG.

2. Die Hypothekenanleihe 2010/2015 ist zum Beginn der Zeichnungsfrist und auch in der Folgezeit bis auf weiteres nicht zum Handel an einer inländischen Börse zugelassen. Die Gesellschaft beabsichtigt, die Hypothekenanleihe 2010/2015 voraussichtlich nach vollständiger Platzierung oder vorzeitiger Beendigung der Emission (§ 3 Absatz 1) in den Freiverkehr einer oder mehrerer inländischer Börse(n) einbeziehen zu lassen. Die Gewähr für einen späteren öffentlichen Handel der Hypothekenanleihe 2010/2015 übernimmt die Emittentin jedoch nicht.

§ 5

Keine Mitwirkungsrechte der Anleihegläubiger

Die Geschäftsleitung obliegt allein dem Vorstand der WGF AG. Den Anleihegläubigern stehen keine Mitgliedschaftsrechte, insbesondere keine Teilnahme-, Mitwirkungs- und Stimmrechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft, zu.

§ 6

Verzinsung

1. Die Teilschuldverschreibungen werden mit 5,35 % p.a. (Nominalzins) des Nennwerts verzinst.
2. Die Zinsen sind jeweils am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November eines Jahres (Zinstermine) nachträglich zur Zahlung fällig. Fällt der Zinstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstermin auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.
3. Sind Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr zu berechnen, so werden diese taggenau, d. h. nach der Methode Act./Act., berechnet.

§ 7

Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb

1. Die Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 beginnt am 15. November 2010 und endet am 14. Mai 2015.
2. Die WGF AG verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen am 15. Mai 2015 zum Nennbetrag zurückzuzahlen. Fällt dieser Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstag auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag.
3. Die WGF AG ist jederzeit berechtigt, Teilschuldverschreibungen aus dieser Emission im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zurück zu erwerben. Die angekauften Teilschuldverschreibungen kann die Gesellschaft nach eigener Wahl halten, weiterverkaufen oder einziehen.

§ 8

Kündigungsrechte

1. Der WGF AG steht ein Kündigungsrecht zu. Es kann nur für die Hypothekenanleihe 2010/2015 insgesamt ausgeübt werden. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum 30. Juni oder 31. Dezember eines Jahres. Zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung ist die Rückzahlung des Nennbetrags der Teilschuldverschreibung zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen durch die WGF AG fällig. Die WGF AG verpflichtet sich für diesen Fall, den Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen zuzüglich der aufgelaufenen Zinsen an die Zahlstelle zu zahlen. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen (§ 9 Abs. 2 und 3).
2. Die Kündigung der Hypothekenanleihe 2010/2015 ist den Anlegern nach den Bedingungen des § 24 bekanntzumachen.
3. Den Anleihegläubigern steht kein Kündigungsrecht zu.
4. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 9

Zahlungsverpflichtung, Zahlstelle

1. Die Emittentin ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 mindestens eine Zahlstelle zu benennen, die ihren Sitz in Deutschland hat. Erste Zahlstelle ist die biw Bank für Investments und Wertpapiere AG, Hausbroicher Str. 222, 47877 Willich. Die Emittentin ist berechtigt, weitere Zahlstellen zu benennen oder einzelne Zahlstellen zu widerrufen, in jedem Fall muss die Zahlstelle ihren Sitz in Deutschland haben.
2. Die Emittentin verpflichtet sich, alle nach diesen Anleihebedingungen geschuldeten Beträge (Zinsen gem. § 6, Rückzahlung des Anleihekapitals gem. § 7 Absatz 2) in Euro an die Zahlstelle zu zahlen. Hierfür ist keine gesonderte Erklärung des Anleihegläubigers notwendig.
3. Die Zahlstelle wird die zu zahlenden Beträge der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, zur Zahlung an die Anleihegläubiger überweisen. Diese Überweisungen befreien die WGF AG von ihren Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen.

§ 10

Verwendung des Emissionserlöses, Freie und Gebundene Mittel, Sicherung der Anleihegläubiger

1. Die auf den Sonderkonten eingehenden Zeichnungssummen (der "**Emissionserlös**") stehen im Umfang von bis zu 18 % der Gesellschaft zur freien Verfügung (§ 10 Absatz 2) und unterliegen im Umfang von mindestens 82 % den in diesen Anleihebedingungen zur Sicherung der Anleihegläubiger getroffenen Festlegungen (§ 10 Absatz 3).

2. Jeweils wöchentlich wird ein Betrag von maximal 18 % der Zeichnungssummen, die auf den Sonderkonten eingegangen sind und für die die Gesellschaft den Kaufantrag angenommen hat, an die Gesellschaft zu deren freier Verfügung ausgezahlt (die "**Freien Mittel**"). Die Freien Mittel kann die Gesellschaft unbeschränkt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit verwenden. Bindungen der Gesellschaft gegenüber den Anleihegläubigern bestehen insoweit nicht. Insbesondere unterliegt die Verwendung der Freien Mittel nicht der Kontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur (§ 16).

3. Die jeweils auf den Sonderkonten verbleibenden mindestens 82 % des Emissionserlöses unterliegen der Kontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen (die "**Gebundenen Mittel**"). Zu den Gebundenen Mitteln gehören darüber hinaus nach Maßgabe dieser Anleihebedingungen Zuflüsse auf den Sonderkonten aus der Wiederveräußerung von Immobilien (§ 15) sowie aus der Wiederveräußerung bei der vorübergehenden Anlage Gebundener Mittel (§ 11). Die hiernach jeweils auf den Sonderkonten befindlichen Gebundenen Mittel werden von der WGF AG zur Sicherheit an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten. Der Mittelverwendungskontrolleur nimmt mit Unterzeichnung des Service-Vertrages die Abtretung der auf den Sonderkonten befindlichen Gebundenen Mittel an.

§ 11

Vorübergehende Anlage Gebundener Mittel

1. Auf den Sonderkonten vorhandene Gebundene Mittel, die von der Gesellschaft zeitweise nicht für den Erwerb von Immobilien benötigt werden, können von der Gesellschaft in mündelsichere Anlagen oder festverzinsliche Wertpapieren ange-

legt werden.

2. Mündelsichere Anlagen sind ausschließlich solche Vermögensanlagen, bei denen Wertverluste der Anlage weitgehend ausgeschlossen sind. Die Anlage erfolgt in festverzinsliche Anleihen, die vom Gesetzgeber ausdrücklich für mündelsicher erklärt worden sind (§§ 1806 ff. BGB).

3. Festverzinsliche Wertpapiere, die aus Gebundenen Mitteln erworben werden dürfen, sind ausschließlich solche, die von einer anerkannten nationalen oder internationalen Ratingagentur (Moodys, Standard & Poors, Fitch, Creditreform Rating AG, Euler Hermes Rating GmbH und ähnliche) ein Rating innerhalb des Investmentgrades erhalten haben. Der Investmentgrade entspricht je nach Ratingagentur einem Rating mit mindestens Baa3 oder BBB–.

4. Ob und welche mündelsicheren Anlagen oder festverzinslichen Wertpapiere die Gesellschaft aus Gebundenen Mitteln erwirbt, unterliegt ebenso wie die Wiederveräußerung solcher mündelsicherer Anlagen oder festverzinslicher Wertpapiere der freien Entscheidung der Emittentin. Beim Erwerb mündelsicherer Anlagen oder festverzinslicher Wertpapiere muss die Gesellschaft dem Mittelverwendungskontrolleur jedoch jeweils vor Erwerb auf geeignete Weise nachweisen, dass es sich um mündelsichere Anlagen im Sinne von Absatz 2 oder um ein festverzinsliches Wertpapier im Sinne von Absatz 3 handelt. Ohne einen solchen Nachweis wird der Mittelverwendungskontrolleur keine Gebundenen Mittel für den Erwerb freigeben.

5. Ergänzend zu den Sonderkonten wird für Zwecke der vorübergehenden Anlage Gebundener Mittel ein Sonderdepot eingerichtet, und zwar als "Und-Depot", auf das die Emittentin und der Mittelverwendungskontrolleur nur gemeinsam Zugriff haben. Die Rechte an den in dem Sonderdepot befindlichen mündelsicheren Anlagen und festverzinslichen Wertpapieren werden von der WGF AG an den Mittelverwendungskontrolleur zur Sicherheit abgetreten. Der Mittelverwendungskontrolleur nimmt mit Unterzeichnung des Service-Vertrages die Abtretung der im Sonderdepot befindlichen mündelsicheren Anlagen und festverzinslichen Wertpapiere an.

6. Zinsen oder sonstige Erträge aus der vorübergehenden Anlage Gebundener Mittel sind den Sonderkonten zuzuführen und gelten dann als Freie Mittel, die die Gesellschaft unbeschränkt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit verwenden darf und die insbesondere nicht der Kontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur (§ 16) unterliegen.

§ 12

Erwerb von Anlageobjekten aus Gebundenen Mitteln, Investitionskriterien

1. Die Gesellschaft beabsichtigt, aus den Gebundenen Mitteln Immobilien direkt oder indirekt zu erwerben. Immobilien im Sinne dieser Anleihebedingungen (die "**Immobilien**" oder die "**Anlageobjekte**") sind unbebaute oder bebaute Grundstücke einschließlich Zubehör sowie gegebenenfalls einschließlich weiterer der Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks dienender materieller und immaterieller Vermögensgegenstände (zum Beispiel Marken und weitere Schutzrechte, Internetauftritte, Kundenstämme etc.). Ein diesen Anleihebedingungen unterliegender Immobilienerwerb für die Hypothekenanleihe 2010/2015 kann erfolgen durch:

    a. Den Erwerb des Eigentums.

    b. Den Erwerb von grundstücksgleichen Rechten wie beispielsweise Erbbaurechten, und zwar auch wenn abweichend von § 52 ZVG das Bestehen bleiben der Erbauzinsreallast im Versteigerungsfalle vereinbart wird.

    c. Den Erwerb von Forderungen nebst den zur Sicherung der Forderungen dienenden erstrangigen Sicherungshypotheken oder Sicherungsgrundschulden (gemeinsam die "**Dinglichen Sicherungsrechte**") an Immobilien.

    d. Die Abtretung (unterschiedlicher Treuhänder) oder Umwidmung (gleicher Treuhänder) von Dinglichen Sicherungsrechten von einer anderen Hypothekenanleihe der WGF AG in die Hypothekenanleihe 2010/2015.

    e. Die Hingabe eines Darlehens an eine mit der WGF AG verbundene Gesellschaft, wenn einerseits sichergestellt ist, dass das Darlehen durch Dingliche Sicherungsrechte an einer bereits im Eigentum der verbundenen Gesellschaft stehenden oder noch durch die verbundene Gesellschaft zu erwerbenden Immobilie zugunsten des Treuhänders abgesichert wird und andererseits sichergestellt ist, dass die Rückzahlung des Darlehens erfolgt, solange die Darlehensnehmerin eine mit der WGF AG im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 7 KWG verbundene Gesellschaft ist.

    f. Den Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die WGF AG, sofern die erworbene Gesellschaft Eigentümerin von Immobilien ist, an denen zugunsten des Treuhänders Dingliche Sicherungsrechte gemäß § 13 bestellt werden.

Ein solcher Immobilienerwerb muss unter Beachtung der Investitionskriterien ge-

mäß Absatz 6 erfolgen.

2. Die Emittentin ist berechtigt, von ihr erworbene Immobilien als Sacheinlage in mit ihr verbundene Gesellschaften einzubringen und die in diesem Zusammenhang gegenüber Dritten entstehenden Kosten aus Gebundenen Mittel zu begleichen.

3. Die Auswahl der zu erwerbenden Immobilien unterliegt der freien und alleinigen Entscheidung durch die Gesellschaft.

4. Der Erwerb eines Anlageobjektes kann auch unter nur teilweiser Verwendung Gebundener Mittel erfolgen. In diesem Fall unterliegt das erworbene Anlageobjekt den in diesen Anleihebedingungen bestimmten Bindungen im Verhältnis der eingesetzten Gebundenen Mittel zu den eingesetzten anderweitigen Mitteln. Auch bei einem Erwerb eines Anlageobjekts unter nur teilweiser Verwendung Gebundener Mittel bleibt jedoch die Verpflichtung der Gesellschaft bestehen, ein erstrangiges Dingliches Sicherungsrecht zugunsten des Treuhänders zu bestellen. Der Betrag des Dinglichen Sicherungsrechts muss in diesem Fall auf den prozentualen Anteil am Verkehrswert lauten, der dem prozentualen Anteil der Kaufpreisfinanzierung aus Gebundenen Mitteln entspricht.

5. Entscheidet sich die Gesellschaft für den Erwerb eines Anlageobjektes, so können aus den Gebundenen Mitteln sowohl der Erwerbspreis als auch sämtliche Erwerbs-Nebenkosten finanziert werden. Zu den Erwerbs-Nebenkosten zählen neben den Notargebühren, den Gerichtskosten, der Grunderwerbsteuer, Kosten für das Verkehrswertgutachten und den Maklerkosten unter anderem auch sämtliche für den Erwerb der Immobilie anfallende Kosten, wie z.B. Kosten für die Erstellung des Immobilien-Business-Plans, Kosten für die Auswahl der Immobilie sowie Kosten für die Prüfung der wirtschaftlichen, rechtlichen und technischen Verhältnisse der Immobilie. Die Erwerbs-Nebenkosten dürfen auch ohne Bestellung eines Dinglichen Sicherungsrechts zugunsten des Treuhänders vorab aus Gebundenen Mitteln finanziert werden. Der Mittelverwendungskontrolleur wird die hierzu erforderlichen Gebundenen Mittel jeweils freigeben.

6. Ein Anlageobjekt muss bei Erwerb die folgenden Merkmale (die "**Investitionskriterien**") erfüllen:

    a. Der Erwerbspreis eines Anlageobjektes darf ohne Erwerbsnebenkosten 90 % des ermittelten Verkehrswerts der Immobilien nicht übersteigen. Die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert gemäß § 194 BauGB) von in Deutschland belegenen bebauten und unbebauten Grundstücken erfolgt durch nach der internationalen Norm DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte

Immobiliengutachter, durch einen von einer Bestellkörperschaft öffentlich bestellten und vereidigten Immobiliengutachter oder einen Immobiliengutachter mit der Qualifikation der RICS (The Royal Institution of of Chartered Surveyors). Die Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken kann nach der Wertermittlungsverordnung *(WertV oder einer entsprechenden Nachfolgenorm*) oder nach international üblichen DCF-Verfahren (Discounted Cash Flow-Verfahren) erfolgen. Im Fall des Erwerbs einer Immobilie in der Zwangsversteigerung gilt der in der Terminsbestimmung zur Zwangsversteigerung genannte, anderenfalls der festgesetzte Verkehrswert (§ 68 Absatz 1 ZVG). In diesem Fall entfällt das oben genannte Gutachten. Bei der Bewertung von Gruppen von Immobilien, Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten und Forderungen, die im wesentlichen vergleichbare Bewertungsparameter (z.B. Mikrolage, Art der Bebauung, Alter, Ausstattungsmerkmale etc.) aufweisen, kann für diese Gruppen ein Gesamtwert gebildet werden (der dann für die Bewertung eines darin befindlichen einzelnen Anlagegutes z.B. entsprechend der Größe (qm) herunter gebrochen werden kann).

b. Es ist sichergestellt, dass im Zuge des Erwerbs einer Immobilie zugunsten des Treuhänders ein Dingliches Sicherungsrecht bestellt wird; erfolgt der Immobilienerwerb im Wege der Zwangsversteigerung, wird eine spätere Bestellung der Dinglichen Sicherungsrechte durch die Emittentin vorgenommen. Gleichwohl ist die Emittentin berechtigt, auch ohne Bestellung von Dinglichen Sicherungsrechten vor und nach Abschluss eines Immobilienkaufvertrages Beträge aus Gebundenen Mitteln auf einem Notaranderkonto zu hinterlegen.

c. Bei Erwerb von Forderungen, die durch erstrangige Dingliche Sicherungsrechte besichert sind, darf der Kaufpreis für die Forderung nicht mehr als 90 % des Verkehrswertes der Immobilie betragen. Für die Immobilie, die durch die gleichfalls erworbenen Dinglichen Sicherungsrechte belastet ist, gelten die vorgenannten Investitionskriterien entsprechend.

d. Bei der Abtretung (unterschiedlicher Treuhänder) oder Umwidmung (gleicher Treuhänder) von Dinglichen Sicherungsrechten von einer anderen Hypothekenanleihe der WGF AG in die Hypothekenanleihe 2010/2015 im Sinne des Absatz 1 lit. d) gelten die in diesem Absatz aufgestellten Investitionskriterien für die mit den abgetretenen oder umgewidmeten Dinglichen

Sicherungsrechten belasteten Immobilien entsprechend.

e. Bei der Hingabe eines Darlehens an eine mit der WGF AG verbundene Gesellschaft im Sinne des Absatz 1 lit. e) gelten die in diesem Absatz aufgestellten Investitionskriterien für die von der verbundenen Gesellschaft bereits erworbenen oder noch zu erwerbenden Immobilien entsprechend.

f. Bei dem Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die WGF AG im Sinne des Absatz 1 lit. f) gelten die in diesem Absatz aufgestellten Investitionskriterien für die im Eigentum der erworbenen Gesellschaft befindlichen Immobilien entsprechend. Die Höhe des Kaufpreises für die erworbenen Gesellschaftsanteile darf nicht mehr als 90 % der Verkehrswerte derjenigen im Eigentum der erworbenen Gesellschaft befindlichen Immobilien zzgl. Erwerbsnebenkosten betragen, an denen zugunsten des Treuhänders gemäß § 13 dieser Anleihebedingungen Dingliche Sicherungsrechte bestellt werden.

7. Ist die Emittentin im Falle der Rückabwicklung eines Immobilienvertrages dazu verpflichtet, eine Ausgleichzahlung zu leisten, kann sie diese Zahlung bis zu einer Höhe von Euro 2.500.000,00 aus Gebundenen Mitteln finanzieren. Diese Vorschrift steht einer darüber hinausgehenden (mehrfachen) Vereinbarung von Ausgleichzahlungen nicht entgegen, sondern bestimmt lediglich den maximal aus Gebundenen Mitteln über die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen zu leistenden Betrag von Ausgleichzahlungen.

§ 13

Sicherungshypotheken

1. Auf jede von der Gesellschaft aus Gebundenen Mitteln im Sinne dieser Anleihebedingungen erworbene Immobilie ist eine Sicherungshypothek (§§ 1184 ff. BGB) zugunsten des Treuhänders zu bestellen. Die Sicherungshypothek muss jeweils an erster Rangstelle in Abteilung III des Grundbuchs stehen; lediglich nicht wesentlich wertmindernde Rechte in Abteilung II dürfen ihr im Rang vorgehen.

2. Die Sicherungshypothek muss auf einen Betrag in Höhe von mindestens 90 % des für die jeweilige Immobilie ermittelten Verkehrswerts oder mindestens 125 % des Erwerbspreises ohne Erwerbsnebenkosten lauten. Für die Ermittlung des Verkehrswerts gilt § 12 Absatz 6 lit. a).

3. Im Falle des Immobilienerwerbs im Wege der Zwangsversteigerung kann auch der im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzte Verkehrswert maßgeblich sein.

4. Bei Erwerb von Forderungen dürfen den gleichfalls zu erwerbenden Dinglichen Sicherungsrechten in Abteilung III des Grundbuchs keine anderen Grundpfandrechte vorgehen und keine wesentlich wertmindernden Rechte in Abteilung II des Grundbuches entgegenstehen. Die Summe der erstrangigen und nachrangigen Dinglichen Sicherungsrechte muss mindestens 90 % des Verkehrswertes der Immobilie oder mindestens 120 % des Kaufpreises der Forderung betragen.

5. Bei der Abtretung oder Umwidmung von Dinglichen Sicherungsrechten im Sinne des § 12 Absatz 1 lit. d), der Hingabe von Darlehen im Sinne des § 12 Absatz 1 lit. e) sowie des Erwerbs von Gesellschaftsanteilen im Sinne des § 12 Absatz 1 lit. f) gelten die Absätze 1 bis 4 entsprechend.

6. Statt einer Sicherungshypothek kann zugunsten des Treuhänders auch eine Grundschuld bestellt oder an den Treuhänder abgetreten werden. Für diese gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend. Sicherungshypotheken und Grundschulden werden in diesen Anleihebedingungen gemeinsam auch als die "**Dinglichen Sicherungsrechte**" bezeichnet.

§ 14

Entwicklungsmaßnahmen bei erworbenen Anlageobjekten aus Gebundenen Mitteln

1. Die Gesellschaft kann bei den von ihr erworbenen Anlageobjekten aus Gebundenen Mitteln finanzierte Maßnahmen zur Werterhöhung des jeweiligen Anlageobjektes durchführen (die "**Entwicklungsmaßnahmen**"). Entwicklungsmaßnahmen können beispielsweise die Bebauung eines unbebauten Grundstücks oder der Umbau und die Sanierung bereits vorhandener Gebäude sein. Darüber hinaus gehören hierzu Maßnahmen, die den Wert oder die Vermietbarkeit der Immobilien zu steigern geeignet sind (z.B. Sonderumlagen bei Wohnungseigentümergemeinschaften, Bau- und Investitionskostenzuschüsse an Dritte, Maklerprovisionen für langfristige Gewerbemietverträge etc.). Ob und welche Entwicklungsmaßnahmen zu einem bestimmten Zeitpunkt bei einem erworbenen Anlageobjekt durchgeführt werden, unterliegt der freien und alleinigen Entscheidung durch die Gesellschaft.

2. Vor Beginn der Entwicklungsmaßnahmen wird die Gesellschaft jeweils einen Maß-

nahmenplan mit einer detaillierten Kostenkalkulation aufstellen sowie eine vorläufige Einschätzung des Verkehrswerts, den das jeweilige Anlageobjekt nach Durchführung der geplanten Entwicklungsmaßnahmen haben wird, vornehmen. Die kalkulierten Kosten der Entwicklungsmaßnahmen dürfen zusammen mit dem Erwerbspreis der jeweiligen Immobilie (ohne Erwerbs-Nebenkosten), soweit dieser aus Gebundenen Mitteln gezahlt worden ist, 90 % des Verkehrswerts, den das Anlageobjekt nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen haben wird (der "**Erwartete Verkehrswert**"), nicht überschreiten. Soweit die kalkulierten Kosten der Entwicklungsmaßnahmen 25 % des Verkehrswertes zum Zeitpunkt des Erwerbs überschreiten, wird die Gesellschaft den Erwarteten Verkehrswert von einem Bauingenieur, einem Architekten oder einem öffentlich bestellten Immobiliensachverständigen überprüfen und bestätigen lassen.

3. Vor Beginn der Entwicklungsmaßnahmen wird die Gesellschaft dem Mittelverwendungskontrolleur den Maßnahmenplan zusammen mit der Kostenschätzung übermitteln (einschließlich gegebenenfalls der vorgenannten Überprüfung und Bestätigung des Erwarteten Verkehrswertes). Der Mittelverwendungskontrolleur prüft nicht die Zweckmäßigkeit und Durchführbarkeit der von der Gesellschaft geplanten Entwicklungsmaßnahmen. Ebenso wenig prüft der Mittelverwendungskontrolleur die Preiswürdigkeit oder die rechnerische Richtigkeit, der von der Gesellschaft aufgestellten Kostenschätzung. Schließlich prüft der Mittelverwendungskontrolleur nicht den Erwarteten Verkehrswert.

4. Vor Beginn der Entwicklungsmaßnahmen muss der Betrag der zugunsten des Treuhänders bestellten Dinglichen Sicherungsrechte auf mindestens 90 % des Erwarteten Verkehrswerts erhöht werden. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet und berechtigt, den Erwarteten Verkehrswert zu prüfen. Der Mittelverwendungskontrolleur wird Gebundene Mittel für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen erst freigeben, wenn die Dinglichen Sicherungsrechte mit dem erhöhten Betrag in das Grundbuch eingetragen sind oder die Eintragung sichergestellt ist.

5. Der Mittelverwendungskontrolleur wird der Gesellschaft die Gebundenen Mittel entsprechend den von der Gesellschaft kalkulierten Kosten und entsprechend dem Fortschritt bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen freigeben bis maximal 90 % des Erwarteten Verkehrswertes. Voraussetzung für die Freigabe ist die Vorlage einer Rechnung des jeweiligen Auftragnehmers, den die Gesellschaft mit der Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen beauftragt hat. Der Mittelverwendungskontrolleur ist nicht verpflichtet, die sachliche oder rechnerische Rich-

tigkeit dieser Rechnungen zu prüfen. Er soll nach Vorlage der jeweiligen Rechnungen den Rechnungsbetrag aus den Gebundenen Mitteln unmittelbar an den jeweiligen Auftragnehmer leisten. Soweit die Gesellschaft in Vorleistung getreten ist, ist an diese zu zahlen. Der Mittelverwendungskontrolleur wird Gebundene Mittel nur in dem Umfang der Kosten, die die Gesellschaft für die Entwicklungsmaßnahmen bei einer Immobilie kalkuliert hat, freigeben bis maximal 90 % des Erwarteten Verkehrswertes. Reichen die kalkulierten Kosten zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen nicht aus, ist die Gesellschaft verpflichtet, den Fehlbetrag aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen ist für das Anlageobjekt dessen dann bestehender tatsächlicher Verkehrswert zu ermitteln. Für die Ermittlung des Verkehrswerts gilt § 12 Absatz 6 lit. a). entsprechend. Hat die Gesellschaft wegen Überschreitung der kalkulierten Kosten einen Teil der Entwicklungsmaßnahmen aus eigenen Mitteln finanziert, beläuft sich aber die bisherige Gesamtinvestition in das betreffende Anlageobjekt (Erwerbspreis ohne Nebenkosten, soweit er aus Gebundenen Mitteln gezahlt worden ist, zuzüglich des Betrags, der aus Gebundenen Mitteln für Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt wurde) auf weniger als 90 % des ermittelten Verkehrswerts, so ist der Gesellschaft der aus eigenen Mitteln getragene Aufwand für Entwicklungsmaßnahmen bis zur Höhe von 90 % des ermittelten Verkehrswerts aus Gebundenen Mitteln zu erstatten.

6. Für den Fall, dass die kalkulierten Kosten der Entwicklungsmaßnahme 25 % des Verkehrswertes bei Erwerb des Anlageobjektes nicht überschreiten, wird der Betrag der zugunsten des Treuhänders bestellten Dinglichen Sicherungsrechte um 25 % des Verkehrswertes bei Erwerb des Anlageobjekts erhöht. Die Freigabe der Gebundenen Mittel durch den Mittelverwendungskontrolleur ist in diesem Falle nicht von einer Ermittlung des Erwarteten Verkehrswertes abhängig und unterliegt nicht den in den vorgenannten Absätzen festgelegten Restriktionen.

7. Bei dem Erwerb eines Anlageobjektes durch die Hingabe eines Darlehens oder den Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die WGF AG (§ 12 Absatz 1 lit. e) und lit. f)) gelten die vorstehenden Vorschriften mit der Maßgabe entsprechend, dass die Entwicklungsmaßnahmen nur mit Zustimmung der verbundenen Gesellschaft, die Eigentümer des Anlageobjektes ist, erfolgen dürfen und sichergestellt ist, dass im Fall von § 12 Absatz 1 lit. e) das an die verbundene Gesellschaft hingegebene Darlehen in dem Umfang erhöht wird, indem Entwicklungsmaßnahmen durch die WGF AG finanziert werden sowie, im Fall von § 12 Absatz 1 lit. f) bzw. § 12 Absatz 2, der erworbenen bzw. verbundenen Gesell-

schaft in dem Umfang ein Darlehen von der WGF AG gewährt wird, in dem Entwicklungsmaßnahmen durch die WGF AG finanziert werden.

§ 15

Wiederveräußerung von Anlageobjekten, Zuführung des Verkaufserlöses zu den Gebundenen Mitteln, Ausschüttung an die Gesellschaft

1. Die Gesellschaft und mit ihr verbundene Unternehmen sind zu jeder Zeit berechtigt, erworbene Anlageobjekte wieder zu veräußern. Die Konditionen der Veräußerung, insbesondere der Veräußerungspreis (einschließlich einer etwaigen Verlustrealisierung), der Zeitpunkt der Veräußerung und die Auswahl des Erwerbers unterliegen der freien und alleinigen Entscheidung der WGF AG oder der mit ihr verbundenen Gesellschaft.
2. Im Falle der Veräußerung eines Anlageobjektes während der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 wird der Treuhänder dem beurkundenden Notar zu treuen Händen eine Löschungsbewilligung hinsichtlich der jeweils zu seinen Gunsten bestellten Dinglichen Sicherungsrechte erteilen mit der Treuhandauflage, von der Löschungsbewilligung nur dann Gebrauch zu machen, wenn die Zahlung des Kaufpreises durch den Erwerber der Immobilie auf ein Sonderkonto sichergestellt ist.
3. Bei dem Verkauf von erstrangig besicherten Forderungen gelten die Absätze 1 bis 2 entsprechend.
4. Bei der Hingabe eines Darlehens an eine verbundene Gesellschaft (§ 12 Absatz 1 lit. e) gelten die Absätze 1 bis 2 mit der Maßgabe entsprechend, dass der Kaufpreis des Erwerbers in dem Umfang auf ein Sonderkonto zu zahlen ist, in dem dies für die vollständige Ablösung des Darlehens der verbundenen Gesellschaft gegenüber der WGF AG notwendig ist.
5. Die Gesellschaft ist verpflichtet, den vom Erwerber für eine Immobilie zu entrichtenden Kaufpreis abzüglich der von der Emittentin als Verkäuferin zu entrichtenden Nebenkosten (z.B. Maklerprovisionen, Kosten der Löschungsbewilligungen etc.) auf ein Sonderkonto zahlen zu lassen. Der eingehende Kaufpreis verbleibt in dem Umfang als Gebundene Mittel, in dem dies zum Ausgleich der folgenden Positionen erforderlich ist:
    a. Ausgleich des ursprünglichen Erwerbspreises (zuzüglich Erwerbsnebenkosten) für die veräußerte Immobilie, soweit diese aus Gebundenen Mit-

teln bezahlt worden ist,

b. Ausgleich der Kosten der an der veräußerten Immobilie gegebenenfalls durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen, soweit diese aus Gebundenen Mitteln finanziert worden sind,

c. Ausgleich etwaiger Verluste, die bei vorangegangenen Veräußerungen von anderen Immobilien realisiert wurden (dabei bemisst sich der Verlust nach dem ursprünglichen Erwerbspreis inklusive Erwerbsnebenkosten zuzüglich für etwaige Entwicklungsmaßnahmen aufgewendeter Gebundener Mittel und abzüglich des tatsächlich zugeflossenen Veräußerungserlöses) jeweils, soweit diese Verluste nicht bereits durch Kaufpreiszahlungen aus vorangegangenen Veräußerungen ausgeglichen sind,

d. Ausgleich eines zusätzlichen Betrages in Höhe von 21,96 %[1] des ursprünglichen Erwerbspreises (ohne Erwerbsnebenkosten) für die veräußerte Immobilie, soweit Freie Mittel von den Sonderkonten an die Emittentin ausgezahlt worden sind und solange die ausgezahlten Freien Mittel nicht bereits durch Kaufpreiszahlungen aus vorangegangenen Veräußerungen ausgeglichen worden sind. Hierbei muss die Emittentin – bezogen auf die Gesamtlaufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 von viereinhalb Jahren - jährlich maximal einen Betrag in Höhe von 1/5 der gegebenenfalls insgesamt ausgezahlten und nicht bereits durch Kaufpreiszahlungen aus vorangegangenen Veräußerungen ausgeglichenen Freien Mitteln zurückführen.

e. Ausgleich etwaiger von der Gesellschaft geleisteter Ausgleichzahlungen gemäß § 12 Absatz 7.

f. Ausgleich etwaiger gezahlter Erwerbsnebenkosten aus nicht realisierten Immobilienerwerben.

Reicht der Veräußerungserlös zum Ausgleich aller vorgenannten Beträge - in der genannten Reihenfolge - nicht aus, so verbleibt der eingegangene Veräußerungserlös vollständig als Gebundene Mittel auf den Sonderkonten und kann dort gemäß den Regelungen, die nach diesen Anleihebedingungen für Gebundene Mittel gelten, verwendet werden. Übersteigt der Veräußerungserlös den zum Ausgleich aller vorstehenden Positionen erforderlichen Betrag, so hat der Mittelverwen-

[1] Um von 82 % Gebundene Mittel wieder auf 100 % Emissionsvolumen zu kommen, benötigt man von der Basis 82 % eine Erhöhung um 21,96 %.(EUR 82.000.000*1,2196 ≈ EUR 100.000.000)

dungskontrolleur diesen übersteigenden Betrag zur freien Verfügung an die Gesellschaft auszuzahlen. Der Mittelverwendungskontrolleur ist verpflichtet, den nach Maßgabe dieses Absatzes an die Gesellschaft gegebenenfalls auszuzahlenden Betrag zu ermitteln oder die rechnerische Richtigkeit einer Ermittlung des auszuzahlenden Betrages durch die Emittentin zu prüfen.

6. Bei der Veräußerung von Gesellschaftsanteilen einer von der WGF AG erworbenen Gesellschaft (§ 12 Absatz 1 lit. f) gelten die vorgenannten Vorschriften entsprechend.

§ 16

Mittelverwendungskontrolleur

1. Zur Kontrolle des Emissionserlöses bestellt die Gesellschaft einen Mittelverwendungskontrolleur. Die Gesellschaft kann nur gemeinsam mit dem Mittelverwendungskontrolleur über den Emissionserlös verfügen. Hierzu überweist die Zahlstelle den Emissionserlös vom Zahlstellenkonto auf Sonderkonten, über die die Gesellschaft nur gemeinsam mit dem Mittelverwendungskontrolleur verfügen kann (sog. "Und-Konten). Die auf den Sonderkonten jeweils befindlichen Gebundenen Mittel, insbesondere unter Berücksichtigung von § 11 und § 15, werden von der WGF AG zur Sicherheit an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten. Der Mittelverwendungskontrolleur nimmt mit Unterzeichnung des Service-Vertrages die Abtretung der auf den Sonderkonten befindlichen Gebundenen Mittel an. Der Mittelverwendungskontrolleur ist verpflichtet, Gelder für die Verwendung im Rahmen der Anleihebedingungen freizugeben.

2. Mittelverwendungskontrolleur für die Hypothekenanleihe 2010/2015 ist Herr Rechtsanwalt Ferdinand Dahlmanns, Sternstraße 58 aus 40479 Düsseldorf. Für Herrn Dahlmanns kann, falls dieser länger als eine Woche seine Vertragspflichten nicht ausüben kann, von der Emittentin ein Vertreter benannt werden. Es muss sich um einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe handeln.

3. Der Mittelverwendungskontrolleur nimmt alle für ihn in diesen Anleihebedingungen näher bezeichneten Aufgaben wahr (§§ 10, 11, 12, 14, 15). Insbesondere ist es die Aufgabe des Mittelverwendungskontrolleurs, bei dem Erwerb eines Anlageobjektes durch die Emittentin die Investitionskriterien gemäß § 12 zu überprüfen. Nur wenn die Investitionskriterien eingehalten sind und die Einhaltung dem Mittelverwendungskontrolleur von der Emittentin nachgewiesen wird, gibt der Mittel-

verwendungskontrolleur die zum Erwerb des Anlageobjektes erforderlichen Gebundenen Mittel frei.

4. Der Mittelverwendungskontrolleur übernimmt keine Haftung für den für die Hypothekenanleihe 2010/2015 veröffentlichten Wertpapierprospekt. Die Anleihegläubiger, die die Hypothekenanleihe 2010/2015 zeichnen, haben keine Prospekthaftungsansprüche gegen den Mittelverwendungskontrolleur.

5. Der Mittelverwendungskontrolleur ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Abstimmung Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Hypothekenanleihe 2010/2015, die Anlageobjekte sowie die Sonderkonten betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seiner Einschätzung notwendig ist. Auf Verlangen des Mittelverwendungskontrolleurs hat ihm die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

6. Die Emittentin ist verpflichtet, den Mittelverwendungskontrolleur unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Mittelverwendungskontrolleurs aus diesen Anleihebedingungen, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Hypothekenanleihe 2010/2015, die Anlageobjekte oder die vom Mittelverwendungskontrolleur kontrollierten Sonderkonten haben können.

7. Der Mittelverwendungskontrolleur ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu dem Erwerb, zu geplanten oder durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen oder zu der Veräußerung von Anlageobjekten zu gestatten. Auch ist er nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Auskunft über einzelne Geschäfte mit Anlageobjekten im Rahmen dieser Anleihebedingungen zu erteilen.

8. Der Mittelverwendungskontrolleur erhält von der Emittentin während der Laufzeit des mit dem Mittelverwendungskontrolleur geschlossenen Service-Vertrages eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % (netto) des platzierten Anleihevolumens der Hypothekenanleihe 2010/2015, mindestens aber Euro 25.000,00 (netto).

9. Die Einzelheiten der Aufgaben des Mittelverwendungskontrolleurs und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Mittelverwendungskontrolleur richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Mittelverwendungskontrolleur abgeschlossenen Service-Vertrag. Der Service-Vertrag wird von der Gesellschaft unter ihrer Geschäftsadresse Vogelsanger Weg

111 in 40470 Düsseldorf zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Die Gesellschaft und der Mittelverwendungskontrolleur sind berechtigt, den Service-Vertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach diesen Anleihebedingungen betroffen sind.

§ 17

Treuhänder

1. Die Gesellschaft bestellt einen Treuhänder zur Vornahme der nachfolgenden näher beschriebenen Treuhändertätigkeiten. Treuhänder für die Hypothekenanleihe 2010/2015 ist die Rechtsanwaltssozietät Hoffmann Liebs Fritsch & Partner, Kaiserswerther Straße 119 aus 40474 Düsseldorf. Sollte das Treuhänderverhältnis vorzeitig beendet werden, ist die Gesellschaft berechtigt und verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

2. Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für den für die Hypothekenanleihe 2010/2015 veröffentlichten Wertpapierprospekt. Die Anleihegläubiger, die die Hypothekenanleihe 2010/2015 zeichnen, haben keine Prospekthaftungsansprüche gegen den Treuhänder.

3. Darüber hinaus haftet der Treuhänder nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten begründet, insbesondere nicht für die Zahlung von Zinsen aus der Hypothekenanleihe 2010/2015 oder für die Rückzahlung der Anlagegelder. Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von aus der Treuhändertätigkeit und dem Treuhändervertrag gegenüber den Anleihegläubigern und der Emittentin resultierenden Pflichten ist auf den von der Vermögenshaftpflichtversicherung gedeckten Höchstbetrag von Euro 2.000.000,00 beschränkt.

4. Die Dinglichen Sicherungsrechte werden von der Emittentin bestellt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Dinglichen Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger. Die Vertretungsmacht des Treuhänders umfasst alle Verfügungen über die Dinglichen Sicherungsrechte.

5. Im Falle der Veräußerung eines Anlageobjektes durch die WGF AG während der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 wird der Treuhänder dem beurkundenden Notar zu treuen Händen eine Löschungsbewilligung hinsichtlich der jeweils zu seinen Gunsten bestellten Dinglichen Sicherungsrechten erteilen mit der Treu-

handauflage, von der Löschungsbewilligung nur dann Gebrauch zu machen, wenn die Zahlung des Kaufpreises durch den Erwerber der Immobilie auf ein Sonderkonto sichergestellt ist.

6. Auf Verlangen der Emittentin ist der Treuhänder beim Erwerb von Immobilien verpflichtet, der Emittentin eine Löschungsbewilligung zu treuen Händen zu erteilen, von der im Fall des Rücktritts vom Kaufvertrag auflagenfrei Gebrauch gemacht werden darf, oder mit der Auflage, dass alle auf den Kaufpreis gezahlten Beträge Zug um Zug zurückgezahlt werden.

7. Bei dem Verkauf von erstrangig besicherten Forderungen gelten die Absätze 1 bis 4 entsprechend.

8. Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 Zug um Zug gegen Nachweis, dass die Teilschuldverschreibungen an die Anleihegläubiger zurückgezahlt wurden (§ 7 Absatz 2), zur Mitwirkung bei der Löschung der Dinglichen Sicherungsrechte verpflichtet. Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Rückzahlung ganz oder teilweise aus Fremdmittel (zum Beispiel Bankdarlehen) zu gewährleisten und dem Fremdmittelgeber hierzu erstrangige Sicherheiten an einem Anlageobjekt zu gewähren, wird der Treuhänder einem Notar zu treuen Händen eine Löschungsbewilligung hinsichtlich der jeweils zu seinen Gunsten bestellten Dinglichen Sicherungsrechte erteilen mit der Treuhandauflage, von der Löschungsbewilligung nur dann Gebrauch zu machen, wenn die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen an die Anleihegläubiger sichergestellt ist.

9. Für den Fall, dass die Emittentin die den Anleihegläubigern aus der Hypothekenanleihe 2010/2015 zustehenden Zinsen oder - bei fälliger Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2010/2015 - die Teilschuldverschreibungen nicht auszahlt, gilt Folgendes:

   9.1 Es ist nicht die Aufgabe des Treuhänders, für die Anleihegläubiger von der Emittentin die Zahlung von Zinsen oder die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zu verlangen.

   9.2 Für den Fall, dass die Emittentin - gleich aus welchem Grund - nicht in der Lage ist, bei Fälligkeit Zahlungen an die Anleihegläubiger zu leisten, ist der Treuhänder verpflichtet, die Maßnahmen einzuleiten, die zur Verwertung der mit den von ihm verwalteten Dinglichen Sicherungsrechte belasteten Anlageobjekte notwendig sind. Er wird jedoch zuvor der Emittentin eine angemessene Frist setzen, damit die Emittentin gemeinsam mit den Anleihegläubigern Gelegen-

heit hat, eine gütliche Einigung über die Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen zu finden.

9.3 Im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin wird der Treuhänder gegenüber dem jeweiligen Insolvenzverwalter für die von ihm verwalteten Dinglichen Sicherungsrechte, mit denen die Anlageobjekte belastet sind, das gesetzliche Absonderungsrecht (§§ 47, 49 InsO) geltend machen. Der Treuhänder wird in diesem Fall die zur Verwertung der betroffenen Anlageobjekte notwendigen Schritte einleiten, soweit die Verwertung nicht vom Insolvenzverwalter vorgenommen wird.

9.4 Sämtliche Erlöse aus der Verwertung von Anlageobjekten sind auf einem hierzu vom Treuhänder einzurichtenden Treuhandkonto zu hinterlegen, auf das alleine der Treuhänder Zugriff hat. Nach Abschluss der Verwertung wird der Treuhänder - nach Abzug der durch die Verwertung entstandenen Kosten einschließlich der dem Treuhänder im Falle der Verwertung gemäß § 17 Absatz 12 zustehenden Vergütung - den Verwertungserlös unter den Anleihegläubigern im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Hypothekenanleihe 2010/2015 verteilen.

10. Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Abstimmung Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Hypothekenanleihe 2010/2015, die Anlageobjekte sowie die von ihm verwalteten Dinglichen Sicherungsrechte betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen, dem Treuhändervertrag sowie zur Wahrung der Rechte der Anleihegläubiger nach seiner Einschätzung notwendig ist. Auf Verlangen des Treuhänders hat ihm die Emittentin auf ihre Kosten außerdem Abschriften der vorgenannten Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

11. Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesen Anleihebedingungen, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Hypothekenanleihe 2010/2015, die Anlageobjekte oder die vom Treuhänder verwalteten Dinglichen Sicherungsrechte haben können.

12. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Einsichtnahme in Unterlagen zu dem Erwerb, zu geplanten oder durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen oder zu der Veräußerung von Immobilien zu gestatten. Auch ist der Treuhänder nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Auskunft über einzelne Immobiliengeschäfte im Rahmen dieser Anleihebedingungen zu erteilen.

13. Der Treuhänder erhält von der Gesellschaft während der Laufzeit der Treuhändertätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von Euro 20.000,00 (netto). Im Falle einer Verwertung der von ihm verwalteten Dinglichen Sicherungsrechte ist die Tätigkeit des Treuhänders gesondert mit dem einem Insolvenzverwalter zustehenden Honorar zu vergüten. Grundlage der Vergütung ist der bei der Verwertung insgesamt erzielte Verkaufspreis der Anlageobjekte.

14. Die Einzelheiten der Aufgaben des Treuhänders und die Einzelheiten der Rechtsbeziehungen zwischen der Emittentin und dem Treuhänder richten sich alleine nach dem zwischen der Emittentin und dem Treuhänder abgeschlossenen Treuhändervertrag. Der Treuhändervertrag wird von der Gesellschaft unter ihrer Geschäftsadresse Vogelsanger Weg 111 in 40470 Düsseldorf zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten. Die Gesellschaft und der Treuhänder sind berechtigt, den Treuhändervertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach diesen Anleihebedingungen betroffen sind.

§ 18

Keine Einsichts- und Informationsrechte der Anleihegläubiger

Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, von der Emittentin oder dem Mittelverwendungskontrolleur oder dem Treuhänder Einsichtnahme in Unterlagen zu dem Erwerb, zu geplanten oder durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen oder zu der Veräußerung von Anlageobjekten zu verlangen. Auch ist weder die Gesellschaft noch der Mittelverwendungskontrolleur oder der Treuhänder verpflichtet, den Anleihegläubigern Auskunft über einzelne Geschäfte mit Anlageobjekten unter diesen Anleihebedingungen zu erteilen. Die Gesellschaft wird die Anleihegläubiger jedoch von Zeit zu Zeit auf ihrer Internetseite allgemein über von ihr vorgenommene Geschäfte mit Anlageobjekten und die Entwicklung der Gebundenen Mittel informieren.

§ 19

Änderung der Anleihebedingungen durch Beschluss der Anleihegläubiger

1. Die Anleihegläubiger können nach Maßgabe der §§ 5 bis 22 des Gesetzes über Schuldverschreibungen aus Gesamtemissionen vom 31. Juli 2009 ("**SchVG**") in seiner jeweiligen gültigen Fassung durch Mehrheitsbeschluss Änderungen der Anleihebedingungen zustimmen und zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen gemeinsa-

men Vertreter für alle Anleihegläubiger bestellen. Die Anleihegläubiger können insbesondere auch einer Änderung wesentlicher Inhalte der Anleihebedingungen, einschließlich der in § 5 Absatz 3 Nr. 1 bis 10 SchVG vorgesehenen Maßnahmen, zustimmen. Ein ordnungsgemäß gefasster Mehrheitsbeschluss ist für alle Anleihegläubiger gleichermaßen verbindlich.

2. Die Anleihegläubiger entscheiden mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung gemäß § 6 SchVG teilnehmenden Stimmrechte. Beschlüsse, durch welche der wesentliche Inhalt der Anleihebedingungen geändert wird, insbesondere in den Fällen des § 5 Absatz 3 Nr. 1 bis 9 SchVG, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit einer Mehrheit von mindestens 75 % der an der Abstimmung gemäß § 6 SchVG teilnehmenden Stimmrechte.

3. Beschlüsse der Anleihegläubiger werden im Rahmen einer Gläubigerversammlung nach §§ 9 ff. SchVG getroffen. Anleihegläubiger, deren Schuldverschreibungen zusammen 5 % des jeweils ausstehenden Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen erreichen, können schriftlich die Durchführung einer Gläubigerversammlung nach Maßgabe von § 9 SchVG verlangen. Die weiteren Einzelheiten der Beschlussfassung und der Abstimmung werden in der Einberufung geregelt. Mit der Einberufung der Gläubigerversammlung werden in der Tagesordnung die Beschlussgegenstände sowie die Vorschläge zur Beschlussfassung den Anleihegläubigern bekannt gegeben. Für die Teilnahme an der Gläubigerversammlung oder die Ausübung der Stimmrechte ist eine Anmeldung der Anleihegläubiger vor der Versammlung erforderlich. Die Anmeldung muss unter der in der Einberufung mitgeteilten Adresse spätestens am dritten Kalendertag vor der Gläubigerversammlung zugehen.

4. Die Anleihegläubiger können durch einen Beschluss im Sinne des Absatz 2 mit einfacher Mehrheit die Bestellung und Abberufung eines gemeinsamen Vertreters im Sinne des § 7 SchVG, die Aufgaben und Befugnisse eines gemeinsamen Vertreters, die Übertragung von Rechten der Anleihegläubiger auf den gemeinsamen Vertreter und eine Beschränkung der Haftung des gemeinsamen Vertreters bestimmen.

5. Bekanntmachungen betreffend diesen § 19 erfolgen gemäß den §§ 5 ff. SchVG sowie nach § 24.

§ 20

Vorlegungsfrist

Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Absatz 1 Satz 1 BGB für fällige Teilschuldverschreibungen wird auf 2 Jahre verkürzt. Die Vorlegungsfrist gemäß § 801 Absatz 2 Satz 1 BGB für fällige Zinsscheine wird auf 2 Jahre verkürzt und beginnt mit dem Ablauf des Kalenderjahres, in dem der betreffende Zinsschein zur Zahlung fällig geworden ist. Die Verjährungsfrist für innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegte Teilschuldverschreibungen und Zinsscheine beträgt 2 Jahre von dem Ende der betreffenden Vorlegungsfrist an.

§ 21

Rating der Hypothekenanleihe 2010/2015

1. Die Emittentin ist verpflichtet, für die Hypothekenanleihe 2010/2015 ein Rating erstellen zu lassen. Dazu wird sie spätestens bis zum 31. März 2011 eine Ratingagentur beauftragen ein Anfangsrating zu erstellen. Anschließend wird die Emittentin in jedem weiteren Kalenderjahr der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 mindestens ein Folgerating von einer Ratingagentur erstellen lassen.
2. Die Auswahl der Ratingagentur obliegt allein der Emittentin. Sie ist hierbei nicht gebunden.
3. Das jeweilige Ergebnis eines Ratings wird die Gesellschaft auf ihrer Internetseite veröffentlichen und dort bis zur Veröffentlichung des jeweils folgenden Ratings belassen. Eine darüber hinausgehende Bekanntmachung des Ratings gemäß § 24 ist nicht erforderlich.

§ 22

Ausgabe neuer Inhaberschuldverschreibungen

1. Die Gesellschaft behält sich vor, weitere Inhaberschuldverschreibungen zu gleichen oder anderen Bedingungen zu begeben.
2. Ein Bezugsrecht der Anleihegläubiger bei einer neuen Inhaberschuldverschreibung besteht nicht. Die Gesellschaft ist jedoch berechtigt, bei Begebung einer weiteren Inhaberschuldverschreibung den Anleihegläubigern der Hypothekenanleihe 2010/2015 ein Recht zum Bezug neuer Inhaberschuldverschreibung einzuräumen.

§ 23

Bestandsschutz

Der Bestand der Inhaberschuldverschreibungen wird weder durch Verschmelzung noch Umwandlung oder Bestandsübertragung der Emittentin berührt.

§ 24

Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Emittentin, die die Inhaberschuldverschreibungen betreffen, erfolgen auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.wgfag.de sowie an weiteren Orten, soweit diese gesetzlich vorgeschrieben sind.

§ 25

Staatliche Kontrollen und Aufsicht

Die angebotenen Inhaberschuldverschreibungen sowie das eingezahlte Anleihekapital unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle, noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die von der Gesellschaft vorgenommene Verwendung des Kapitals.

§ 26

Schlussbestimmungen

1. Diese Anleihebedingungen sowie alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten unterliegen ausschließlich dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – ebenfalls der Sitz der Gesellschaft. Für den Fall, dass der Anleihegläubiger seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthaltsort aus der Bundesrepublik Deutschland verlegt oder sein Wohnsitz im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist, wird der Sitz der Gesellschaft als örtlich zuständiger Gerichtsstand vereinbart.

2. Sollten einzelne Regelungen dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Regelungen nicht berührt. Die unwirksame oder undurchführbare Regelung ist durch die Emittentin nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) durch eine Regelung zu ersetzen, die dem in diesen Bedingungen zum Ausdruck kommenden

Willen wirtschaftlich am nächsten kommt. Eine hiernach von der Emittentin neu bestimmte Regelung ist von der Gesellschaft unverzüglich gemäß § 24 bekannt zu machen.

3.6 Besteuerung der Anleger in der Bundesrepublik Deutschland

3.6.1 Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung erörtert die wichtigsten steuerlichen Gesichtspunkte in der Bundesrepublik Deutschland, die für den Erwerb, das Halten oder die Übertragung der Teilschuldverschreibungen von Bedeutung sein können. Die Angaben sind nicht als umfassende Darstellung aller möglichen steuerlichen Konsequenzen gedacht, die für eine Entscheidung, in die Hypothekenanleihe zu investieren, relevant sein könnten. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. In Zweifelsfragen - insbesondere im Hinblick auf die persönliche Steuersituation - sollte in jedem Fall der eigene Steuerberater zurate gezogen werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich die folgenden Ausführungen auf den Stand der Gesetzgebung im August 2010 beziehen.

3.6.2 Unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Natürliche und juristische Personen, die in Deutschland steuerlich ansässig sind (insbesondere Personen, die Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in Deutschland haben), unterliegen in Deutschland unbeschränkt der Besteuerung (Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer, jeweils zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer sowie Gewerbesteuer) mit ihrem weltweiten Einkommen, und zwar unabhängig von dessen Quelle einschließlich Zinsen aus Kapitalforderungen jeder Art (wie z.B. die Teilschuldverschreibungen) und, in der Regel, Veräußerungsgewinnen.

3.6.2.1 Im Privatvermögen gehaltene Teilschuldverschreibungen

<u>Zinsen auf die Teilschuldverschreibungen</u>

Zinszahlungen auf die Teilschuldverschreibungen qualifizieren als Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 Absatz 1 Nr. 7 Einkommensteuergesetz ("EStG"). Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen grundsätzlich gemäß § 32 d EStG dem gesonderten Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen (die "**Abgeltungsteuer**").

Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % (zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) der erzielten Bruttoerträge. Maßgeblich hierfür sind die ausgeschütteten Zinsen abzüglich etwaiger beim Erwerb gezahlter Stückzinsen. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von Euro 801,00 (Euro 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers abgegolten.

Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine Kapitalerträge anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden (sog. Veranlagungswahlrecht), wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. In jedem Fall führt das für den Anleihegläubiger zuständige Veranlagungsfinanzamt eine Günstigerprüfung durch, ob die Veranlagung tatsächlich günstiger ist. Auch in diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen.

Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Die Abgeltungsteuer ist unabhängig von der Haltedauer ebenfalls anwendbar auf (Kurs-) Gewinne aus der Veräußerung von Teilschuldverschreibungen.

Die Abgeltungsteuer wird auch hier im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt wiederum 25 % (zzgl. Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind im Falle von Veräußerungsgewinnen der Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- und Veräußerungskosten. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von Euro 801,00 (Euro 1.602,00 bei zusammen veranlagten Ehegatten) gekürzt. Die tatsächlichen Werbungskosten dürfen nicht abgezogen werden. Mit dem Steuerabzug ist die Einkommensteuerschuld des Anleihegläubigers abgegolten.

Alternativ kann der Anleihegläubiger beantragen, dass seine privaten Veräußerungsgewinne anstelle der Abgeltungsbesteuerung nach den allgemeinen Regelungen zur Ermittlung der tariflichen Einkommensteuer veranlagt werden, wenn dies für ihn zu einer niedrigeren Steuerbelastung führt. Auch in

diesem Fall wären die Bruttoerträge abzüglich des genannten Sparer-Pauschbetrages für die Besteuerung maßgeblich und ein Abzug der tatsächlichen Werbungskosten ausgeschlossen. Verluste aus der Veräußerung von Teilschuldverschreibungen dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Teilschuldverschreibungen im laufenden oder einem späteren Jahr ausgeglichen werden.

3.6.2.2 Im Betriebsvermögen gehaltene Teilschuldverschreibungen

Teilschuldverschreibungen, die zu einem Betriebsvermögen gehören, unterliegen nicht der Abgeltungsteuer. Bei natürlichen Personen als Anleihegläubigern sind Zinsen und Veräußerungsgewinne zu 40 % steuerbefreit (so genanntes Teileinkünfteverfahren). Aufwendungen, die im wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Zinsen oder Veräußerungsgewinnen stehen, werden zu 60 % steuermindernd berücksichtigt. Das Teileinkünfteverfahren gilt auch für Teilschuldverschreibungen, die von Personengesellschaften gehalten werden, soweit an ihnen natürliche Personen beteiligt sind.

Bei Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen von Kapitalgesellschaften bleibt es bei den geltenden Bestimmungen. Grundsätzlich unterliegen Zinszahlungen und Gewinne aus der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen bei Körperschaften in vollem Umfang der Körperschaftsteuer von 15 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt also 15,825 %) hierauf und der Gewerbesteuer. Eine Anrechnung der Gewerbesteuer findet bei den Anteilseignern nicht statt.

3.6.3 Nicht unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Das öffentliche Angebot der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Teilschuldverschreibungen erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Personen, die nicht in Deutschland steuerlich ansässig sind, sind mit Einkünften aus den Teilschuldverschreibungen grundsätzlich nicht in Deutschland steuerpflichtig, es sei denn, (i) die Teilschuldverschreibungen gehören zu einer inländischen Betriebsstätte oder einem inländischen ständigen Vertreter des Anlegers oder (ii) die Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen gehören aus sonstigen Gründen zu den inländischen Einkünften im Sinne des § 49 EStG. Wenn ein Anleger in Deutschland beschränkt steuerpflichtig ist, gelten grundsätzlich die gleichen Ausführungen wie für die in Deutschland ansässigen Personen (siehe oben Ziffer 3.6.2). Anlegern, die nicht in Deutschland steuerlich ansässig sind, wird empfohlen, sich im Hinblick auf den Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Teilschuldverschreibungen Rat bei ihrem steuerlichen Berater einzuholen.

3.6.4 Erbschaft- und Schenkungsteuern

Der Erwerb von Teilschuldverschreibungen von Todes wegen sowie die Schenkung von Teilschuldverschreibungen unterliegen der Erbschaft- und Schenkungsteuer, soweit der Erblasser oder Schenker oder der Erbe, Beschenkte oder sonstige Erwerber zur Zeit der Vermögensübernahme in Deutschland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte oder deutscher Staatsangehöriger ist und sich nicht länger als fünf Jahre im Ausland aufhält, ohne im Inland einen Wohnsitz zu haben. Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

3.6.5 Sonstige Steuern

Der Erwerb, das Halten, die Veräußerung und die Übertragung von Teilschuldverschreibungen sind in Deutschland umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zurzeit keine Börsenumsatzsteuer, Gesellschaftsteuer, Stempelsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern. Eine Vermögensteuer wird in der Bundesrepublik Deutschland derzeit nicht erhoben.

3.7 Emissionskosten

Mit der Emission der Hypothekenanleihe 2010/2015 entstehen der WGF AG einmalige und jährlich wiederkehrende Kosten. Zu den einmaligen Kosten zählen unter anderem die Erstellung und der Druck des Prospektes, die grafische Gestaltung des Prospektes, die juristische Beratung und Betreuung bei der Erstellung des Prospektes, die Erstellung von Rechtsgutachten, die Kosten der Prospektprüfung, einmalige Steuerberater- und Wirtschaftsprüferkosten und Kosten des Vertriebs wie zum Beispiel Provisionskosten der Hypothekenanleihe 2010/2015. Laufende Kosten entstehen unter anderem durch das jährliche Rating, die Vergütung des Treuhänders und des Mittelverwendungskontrolleurs sowie weitere Kosten. Die Gesamtkosten der Emission sind über den Zeitraum der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2010/2015 mit 3 % des maximalen Emissionserlöses, d.h. mit ca. Euro 3,0 Mio., budgetiert worden. Sie werden durch vorhandene Eigenmittel der Gesellschaft (einschließlich der Freien Mittel) gedeckt.

4 Angaben zur Emittentin

4.1 Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung

4.1.1 Firma, Gründung, Handelsregister , Sitz und Gegenstand

Die Gründung der Emittentin erfolgte mit Eintragung in das Handelsregister am 28. November 2003 als Aktiengesellschaft. Sie firmiert als "WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG", eingetragen als Kapitalgesellschaft im Handelsregister, Abteilung B (HRB), des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 48963. Die WGF AG wurde auf unbestimmte Zeit gegründet. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in 40470 Düsseldorf, Vogelsanger Weg 111. Telefonisch ist die WGF AG erreichbar unter 0211/68777-0. Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich auf Euro 3,0 Mio. und ist voll eingezahlt. Es ist eingeteilt in 3 Mio. dividendenberechtigte und auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem Nennbetrag von jeweils Euro 1,00. Es sind keine Vorzugsaktien ausgegeben worden. Das für die Gesellschaft maßgebliche Recht ist das der Bundesrepublik Deutschland. Die Aktien werden zu 100 % gehalten von der WGF Finanzgruppe Holding GmbH. Gegenstand der WGF AG ist die Verwaltung eigenen Vermögens, An- und Verkauf von Immobilien sowie Verwaltung von eigenen Immobilienbeständen soweit hierzu keine behördliche Genehmigung erforderlich ist (§ 2 Absatz 1 der Satzung der WGF AG).

4.1.2 Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, erweiterte Geschäftsleitung

Der Vorstand der WGF AG besteht aus drei Mitgliedern, der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern; die erweiterte Geschäftsleitung besteht aus den Mitgliedern des Vorstandes und einem weiteren Prokuristen. Die Geschäftsadresse aller Mitglieder befindet sich am Sitz der Gesellschaft, Vogelsanger Weg 111 in 40470 Düsseldorf.

4.1.2.1 Vorstand, Erweiterte Geschäftsleitung

Pino Sergio, Vorstandsvorsitzender (CEO)

Vorstandsvorsitzender der WGF AG ist der gelernte Immobilien-Kaufmann Pino Sergio. Er war von 1987 bis 1991 in der Filialleitung des amerikanischen Konzerns Tricon Inc. in Dallas tätig. Im Jahr 1992 hat Herr Sergio das eigene Unternehmen "Pino Sergio Immobilien" gegründet in Assoziation mit der Fa. Minhorst International Immobilien GmbH. In seine Zuständigkeit fielen die Akquisition und Standortanalyse von Wohn- und Gewerberäumen in den Ballungsgebieten Nordrhein-Westfalens sowie der Vertrieb der Immobilien am europäischen Markt. Im Jahr 1995 gründete Herr Sergio die Fa. Treugarant Immobilien GmbH. Hauptgeschäftsgegenstand der Treugarant Immobilien GmbH war der An- und

Verkauf von Immobilien. Des Weiteren wurde er zum Geschäftsführer der Fa. Dr. Müller Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG in Nürnberg berufen, deren Hauptgeschäftszweck in dem An- und Verkauf von Immobilien aus der Zwangsversteigerung lag. Im Jahr 2001 führte Herr Sergio das eigene Unternehmen "AMICASA Immobilien GmbH" mit dem Geschäftsgegenstand An- und Verkauf von Immobilien. Neben seiner Eigenschaft als Vorstandsvorsitzender der WGF AG ist Herr Sergio Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften der WGF-Finanzgruppe, nämlich der WGF Finanzgruppe Holding GmbH, der WGF Kreditbetreuung und Servicing GmbH, der WGF Asset Management GmbH, der Ilse Bau und Planung GmbH, der hypopartner GmbH, der my home partners GmbH, der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der WGF Facility Management GmbH. Außerdem ist Herr Sergio Aufsichtsratsvorsitzender der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, die eine 100 %- ige Tochtergesellschaft der WGF AG ist.

Paul Zimmer, Vorstandsmitglied (COO)

Herr Paul Zimmer ist Vorstandsmitglied der WGF AG. Der gelernte Bankkaufmann und Sparkassen-Betriebswirt war über viele Jahre in leitender Position tätig, unter anderem als Vorstand im genossenschaftlichen Bankbereich. Seit Februar 2007 leitet Herr Zimmer den gesamten administrativen Unternehmensbereich der WGF AG. Er ist zudem Geschäftsführer der WGF Finanzgruppe Holding GmbH, der WGF Kreditbetreuung und Servicing GmbH, der WGF Asset Management GmbH, der Ilse Bau und Planung GmbH, der hypopartner GmbH, der my home partners GmbH, der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der WGF Facility Management GmbH. Des Weiteren ist Herr Zimmer Vorsitzender des Vorstandes der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, die eine 100 %- ige Tochtergesellschaft der WGF AG ist.

Raffaele Lino, Vorstandsmitglied (CSO/CIO)

Herr Raffaele Lino war zuletzt bei der DTZ Corporate Finance Managing Director im Bereich Business Development für den kontinentaleuropäischen Markt. Herr Lino hat einen Master in Economics der Bocconi-Universität in Mailand und ist als Dozent an der European Business School tätig. Herr Raffaele Lino leitet als Vorstand seit Juli 2009 das Transaktions- und das Asset Management. Er ist zudem Geschäftsführer der WGF Finanzgruppe Holding GmbH, der WGF Kreditbetreuung und Servicing GmbH, der WGF Asset Management GmbH, der Ilse Bau und Planung GmbH, der hypopartner GmbH, der my home partners GmbH, der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH sowie der WGF Facility Management GmbH.

Hans-Jürgen Friedrich, Prokurist(CFO)

Herr Hans-Jürgen Friedrich ist Prokurist der WGF AG und bildet gemeinsam mit Herrn Sergio, Herrn Zimmer und Herrn Lino die Geschäftsleitung der WGF AG. Herr Hans-Jürgen Friedrich ist gelernter Bankkaufmann mit MBA-Studium, der sein Handwerk bei verschiedenen Banken erworben hat. Bei der WGF AG führt er die Bereiche Finanzen & Treasury und Corporate Finance.

4.1.2.2 Aufsichtsratsmitglieder

Dr. Heinz Müller, Aufsichtsratsvorsitzender

Herr Dr. Heinz Müller ist seit September 2007 Aufsichtsratsvorsitzender der WGF AG. Er promovierte in Betriebswirtschaftslehre an der Universität Köln. Dr. Heinz Müller ist Director West Europe bei der Henkel AG & Co. KGaA, Düsseldorf.

Hans-Gerd Bullhorst, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Seit 1971 ist Herr Bullhorst selbständiger Rechtsanwalt in Düsseldorf mit Fachausrichtung Immobilienrecht.

Dr. Frank Schneider , Aufsichtsratsmitglied

Herr Dr. Frank Schneider promovierte in Betriebswirtschaftslehre an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel und ist Experte für Kapitalmarkt- und Risikomanagement. Er ist seit Dezember 2007 in den Aufsichtsrat der WGF AG. Seit 2009 ist Herr Dr. Schneider Mitglied des Vorstands der Investitionsbank Berlin.

Prof. Dr. Wolfgang Gerke , Aufsichtsratsmitglied

Prof. Dr. Wolfgang Gerke ist am 6. Juni 2008 in den Aufsichtsrat der WGF AG gewählt worden. Er ist Präsident des Bayerischen Finanz Zentrums e.V., München. Daneben wirkt er als Honorarprofessor an der European Business School Oestrich-Winkel für den Bereich Finance, Accounting & Real Estate.

Dr. Josef Fritz , Aufsichtsratsmitglied

Dr. Josef Fritz ist am 6. Juni 2008 in den Aufsichtsrat der WGF AG gewählt worden. Dr. Fritz ist Geschäftsführer der Alexander Schärf & Söhne GmbH und der Schärf Coffeeshop GmbH. Dr. Fritz ist

Experte für Investmentstrategien im Vorsorgebereich und in dieser Hinsicht ein engagierter Fürsprecher realwertorientierter Investments.

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski ist am 6. Juni 2008 in den Aufsichtsrat der WGF AG gewählt worden. Er ist seit 1993 Inhaber eines Lehrstuhls mit Schwerpunkt im Wirtschaftsrecht an der Humboldt-Universität zu Berlin. Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski ist Experte für die Umsetzung der MiFID-Richtlinie in Deutschland.

4.1.2.3 Verflechtungstatbestände, Interessenkonflikte

Bei der WGF-Finanzgruppe bestehen auf Organebene Personenidentitäten zwischen Mitgliedern des Vorstands der WGF AG und der Geschäftsführung von Tochtergesellschaften. Verflechtungen zwischen Organmitgliedern der WGF AG sowie Unternehmen, die mit der WGF AG verbunden sind, beinhalten immer die Möglichkeit eines Interessenkonfliktes zwischen den betroffenen Unternehmen.

Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Mitglieder des Vorstands der WGF AG, die neben der Vorstandstätigkeit auch die Geschäftsleitung der übrigen Gesellschaften der WGF-Finanzgruppe bilden. Zudem ist Herr Sergio Aufsichtsratsvorsitzender der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG und Herr Zimmer Vorsitzender des Vorstandes dieser Gesellschaft. Aus den Verflechtungen zwischen dem Vorstand der WGF AG und den Geschäftsführungen, Vorstands- bzw. Aufsichtsratspositionen der übrigen Gesellschaften der WGF-Finanzgruppe ergeben sich potenzielle Interessenskonflikte immer dann, wenn die geschäftlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen der betroffenen Unternehmen nicht identisch sind. So können solche Interessenskonflikte beispielsweise dann entstehen, wenn zwischen der WGF AG einerseits und von der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG andererseits initiierten Fondsgesellschaften Kaufverträge über Immobiliengeschäfte geschlossen werden; insoweit kommt hinzu, dass Herr Sergio bei den bislang von der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG initiierten Fondsgesellschaften jeweils die Stellung eines Kommanditisten inne hat. Es ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen, dass die Beteiligten bei der Abwägung der unterschiedlichen, gegebenenfalls gegenläufigen Interessen nicht zu den Entscheidungen gelangen, die sie treffen würden, wenn ein Verflechtungstatbestand nicht bestünde. Hierdurch können auch die Erträge der Gesellschaft betroffen sein. Bislang ist es jedoch noch nicht zu den hier als möglich dargestellten Interessenskonflikten gekommen.

Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Rechtsanwalt Hans-Gerd Bullhorst, hat bereits in der Vergangenheit Gesellschaften der WGF-Finanzgruppe im Rahmen des Erwerbs von Immobilien in Zwangsversteigerungsverfahren und in zivilrechtlichen Verfahren anwaltlich vertreten. Es

ist beabsichtigt, Herrn Bullhorst unter Berücksichtigung der §§ 113, 114 AktG auch in Zukunft diesbezüglich zu mandatieren.

Weitere Interessenskonflikte der Mitglieder der erweiterten Geschäftsführung und des Aufsichtsrates zwischen ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen bestehen nicht.

4.1.2.4 Praktiken der Geschäftsführung

Der Deutsche Corporate Governance Kodex (der "Kodex") stellt wesentliche Vorschriften zur Leitung und Überwachung deutscher Gesellschaften dar. Er richtet sich in erster Linie an börsennotierte Gesellschaften. Auch nicht börsennotierten Gesellschaften wir die Beachtung des Kodex empfohlen. Vorstand und Aufsichtsrat börsennotierter Gesellschaften müssen gemäß § 161 AktG jährlich erklären, ob und in welchem Umfang den Empfehlungen des Kodex entsprochen wurde. Als nicht börsennotierte Gesellschaft muss die Emittentin nicht die gemäß § 161 AktG geforderte Erklärung abgeben und tut dies auch nicht auf freiwilliger Basis. Auch darüber hinaus wendet sie die Empfehlungen des Kodex überwiegend nicht an, da diese in erster Linie auf börsennotierte Gesellschaften zugeschnitten sind und daher für die Organisation der Emittentin nicht geeignet sind. Die WGF AG steht Corporate-Governance-Regelungen allerdings grundsätzlich positiv gegenüber. Die Gesellschaft hat daher einen eigenen Verhaltenskodex mit Regelungen zur guten Unternehmensführung aufgestellt, der vom Aufsichtsrat am 10. Oktober 2008 genehmigt wurde.

Der Aufsichtsrat der Emittentin hat keinen Audit-Ausschuss gebildet.

4.1.3 Hauptaktionäre

Die WGF AG hat ein Grundkapital in Höhe von Euro 3,0 Mio. Das Grundkapital ist voll eingezahlt. Die WGF Finanzgruppe Holding GmbH hält 100 % der Anteile der WGF AG. Einzige Gesellschafterin der WGF Finanzgruppe Holding GmbH ist die in der Schweiz ansässige Gefinius AG. Die Anteile an der Gefinius AG werden zu 75 % von Herrn Pino Sergio, dem Vorstandsvorsitzenden der WGF AG, zu 20 % von Frau Brigitte Bullhorst, der Ehefrau des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Herrn Hans-Gerd Bullhorst, und zu 5 % von Frau Anne-Rose Abel, der Ehefrau des Prokuristen und Mitglieds der erweiterten Geschäftsleitung, Herrn Hans-Jürgen Friedrich, gehalten.

4.1.4 Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin

Über die nachfolgenden Ereignisse hinaus hat es in der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin keine Ereignisse gegeben, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

4.1.4.1 Umstrukturierung der WGF-Finanzgruppe

Im Geschäftsjahr 2009 sind innerhalb der WGF-Finanzgruppe wesentliche Umstrukturierungen zur Vereinfachung der Konzernstruktur und Erhöhung der Transparenz vorgenommen worden, die vor allem die Emittentin betrafen. Diese Umstrukturierungen wirken sich auch auf das Geschäftsjahr 2010 aus. In diesem Zusammenhang ist zunächst die einvernehmliche Aufhebung des zwischen der WGF AG als abhängigem Unternehmen und der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH (die "NVG GmbH") als herrschendem Unternehmen bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zu nennen. Mit diesem Vertrag hatte die WGF AG die Leitung ihrer Geschäfte der NVG unterstellt. Zugleich war die WGF AG dazu verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die NVG GmbH abzuführen. Die Aufhebung des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages erfolgte zum 31. Dezember 2009. Ab dem 1. Januar 2010 ist die WGF AG damit nicht mehr dazu verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die NVG GmbH abzuführen und untersteht auch nicht mehr deren Leitung. Zudem haben die WGF AG und die NVG GmbH ebenfalls im Jahr 2009 im Hinblick auf den Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag eine Nichtdurchführungs- und eine Erlassvereinbarung geschlossen. Diese beiden Vereinbarungen führen zum einen dazu, dass der Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2009 nicht durchgeführt wird und dementsprechend das Jahresergebnis der WGF AG nicht an die NVG GmbH abgeführt wird. Zum anderen führen sie dazu, dass die NVG GmbH der WGF AG ihre Forderung aus dem Ergebnisabführungsvertrag auf Abführung des Jahresergebnisses 2008 in Höhe von Euro 2,79 Mio. erlässt.

Im Zuge der einvernehmlichen Aufhebung des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages hat die Emittentin drei verschiedene Rechtsgutachten zur zivilrechtlichen Wirksamkeit des parallel zum Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der WGF-Finanzgruppe Holding GmbH und der NVG GmbH abgeschlossenen Nießbrauchsvertrages eingeholt. Mit diesem Nießbrauchsvertrag vom 30. Dezember 2007 hatte die WGF-Finanzgruppe Holding GmbH der NVG GmbH, bei der es sich wiederum um eine 100 %- ige Tochtergesellschaft der WGF-Finanzgruppe Holding GmbH handelt, ein Nießbrauchsrecht an sämtlichen Aktien der WGF AG eingeräumt. Alle drei von der WGF AG eingeholten Rechtsgutachten sind übereinstimmend zu dem Ergebnis gekommen, dass der Nießbrauchsvertrag an sämtlichen Aktien der WGF AG nichtig und damit von Anfang an unwirksam ist. Der Nießbrauchvertrag hat damit weder zwischen der WGF-Finanzgruppe Holding GmbH und der NVG GmbH, noch gegenüber der WGF AG oder sonstigen dritten (juristischen oder natürlichen) Personen Rechtswirkungen erzeugt.

Schließlich wurde die atypische stille Beteiligung in Höhe von Euro 0,7 Mio. der AMICASA Immobilien GmbH an der WGF AG einvernehmlich rückwirkend zum 1. Januar 2009 aufgehoben. Damit bestehen keine atypisch stillen Beteiligungen mehr an der WGF AG. Darüber hinaus wurde die AMICASA Immobilien GmbH ohne Liquidation mit allen Aktiven und Passiven rückwirkend zum 31. März 2009 auf die Ilse Bau und Planung GmbH, einer 100 %- igen Tochtergesellschaft der WGF AG, verschmolzen. Die AMICASA Immobilien GmbH ist durch diese Verschmelzung aufgelöst worden.

4.1.4.2 Erwerb großer Immobilien-Portfolios

Die Emittentin bzw. mit ihr verbundene Unternehmen haben im November/Dezember 2009 einen Kaufvertrag über ein Immobilienportfolio mit der Corestate Unternehmensgruppe abgeschlossen (das so genannte "Artemis-Portfolio"). Der Gesamtkaufpreis betrug ca. Euro 99,7 Mio. Die Transaktion wurde zum Großteil als Asset-Deal (ca. Euro 87,3 Mio.), bei dem Immobilien direkt erworben werden, und zu einem kleineren Teil in Form eines Share Deals (ca. Euro 12,4 Mio.), bei dem Geschäftsanteile an zwei Gesellschaften übernommen wurden, die ihrerseits wiederum ausschließlich Immobilien halten, vereinbart. Der Kaufvertrag sah vor, dass der Kaufpreis zum Großteil (ca. Euro 86,6 Mio.) nicht bei Abschluss des Vertrages, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt in mehreren Tranchen gezahlt werden muss.

Bei Abschluss des Vertrages wurde sofort ein Betrag von ca. Euro 13,1 Mio. an die Corestate Unternehmensgruppe gezahlt. Zudem wurde im Frühjahr 2010 der Kaufpreis für den Share Deal gezahlt, so dass bereits ein Gesamtbetrag von ca. EUR 25,4 Mio. beglichen und das Eigentum an den diesbezüglichen Immobilien umgeschrieben wurde. Die Finanzierung dieses Betrages erfolgte zum Teil mit Mitteln der Hypothekenanleihe 2009/2014 (WKN: WGFH04) und zum Teil mit Mitteln der Hypothekenanleihe 2009/2016 (WKN: WGFH05).

Der noch ausstehende Kaufpreis ist noch nicht zur Zahlung fällig, so dass in entsprechender Höhe noch keine Verbindlichkeit oder Rückstellung zu bilanzieren ist. Ob die Fälligkeitsvoraussetzungen eintreten, steht derzeit nicht fest. Der Verkäufer hat bis zum Datum der Erstellung dieses Prospektes wesentliche Voraussetzungen zur Fälligkeit des Kaufpreises und Übergang des Eigentums der Immobilien auf die WGF-Finanzgruppe nicht erfüllt. Darüber hinaus verhandeln die Vertragsparteien des Artemis-Portfolio zurzeit aufgrund unterschiedlicher rechtlicher Bewertungen des Vertrages über eine einvernehmliche Beendigung der weiteren Vertragsabwicklung. Die einvernehmliche Beendigung würde bedeuten, dass diejenigen Immobilien, die bereits bezahlt worden sind, im Eigentum der WGF-Finanzgruppe verbleiben und der restlichen Teil des Artemis-Kaufvertrages nicht weiter vollzogen wird. Dementsprechend würden aus dem Artemis-Portfolio keine weiteren Immobilien in das Eigentum der Emittentin bzw. mit ihr verbundener Unternehmen übertragen und müsste kein weiterer Kaufpreis an die Corestate Unternehmensgruppe geleistet werden.

Ob diese Verhandlungen erfolgreich zu Ende geführt werden können, ist nicht sicher. Kommen die beteiligten Parteien zu keinem einvernehmlichen Verhandlungsergebnis kann aufgrund von Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien ein Rechtstreit mit der Corestate Unternehmensgruppe nicht ausgeschlossen werden. Scheitern die Verhandlungen und würde die WGF-Finanzgruppe in einem Rechtstreit unterliegen, müsste sie den noch ausstehenden Kaufpreis an die Corestate Unternehmensgruppe zahlen. Im Gegenzug würde die Emittentin bzw. mit ihr verbundene Unternehmen Eigentümerin von Immobilien mit einem entsprechenden Gegenwert.

Im Dezember 2009 hat die WGF AG zudem einen Kaufvertrag über ein Immobilienportfolio mit der Pirelli Real Estate Gruppe abgeschlossen (das "Whale-Portfolio"). Der Gesamtkaufpreis betrug ca. Euro 53,3 Mio. Der Kaufvertrag war so gestaltet, dass der Kaufpreis nicht bei Abschluss des Vertrages, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden muss. In diesem Kaufvertrag war ein Rücktrittsrecht für die WGF AG vorgesehen, von dem die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2010 Gebrauch gemacht hat. Die Pirelli Real Estate Gruppe hat den Rücktritt akzeptiert, so dass der Kaufvertrag rückabgewickelt wird. Bis zur Ausübung des Rücktritts waren noch keine Kaufpreiszahlungen durch die WGF AG zu leisten. Nach der Beurkundung des Kaufvertrages zugunsten der WGF AG in den Grundbüchern der Immobilien eingetragene Auflassungsvormerkungen werden zurzeit durch die beteiligten Grundbuchämter gelöscht.

Die Pirelli Real Estate Gruppe ist der Auffassung, dass ihr aufgrund des Rücktritts ein vertraglich vereinbarter Anspruch ("Reuegeld") gegen die WGF AG in Höhe von Euro 1 Mio. zusteht. Die WGF AG ist der Auffassung, dass dieser Anspruch nicht besteht. Ein Gerichtsverfahren ist zurzeit zwischen den Parteien nicht anhängig, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Der Ausgang eines solchen eventuellen Gerichtsverfahrens kann nicht vorhergesagt werden. Unterliegt die WGF AG, muss sie den Betrag von Euro 1. Mio. (plus ggf. Verzugszinsen) an die Pirelli Real Estate Gruppe zahlen und die Kosten des Gerichtsverfahrens tragen.

4.1.5 Wichtigste Investitionen seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten Jahresabschlusses

Die WGF Einzelhandel Erste Anlage GmbH hat im Jahr 2010 zehn Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von insgesamt Euro 19,3 Mio. erworben. Die WGF AG hält an der vorgenannten Gesellschaft 51 % Gesellschaftsanteile, der Partner bei diesem Joint Venture hält die übrigen 49 %. Bei den Immobilien handelt es sich um sieben bereits bestehende sowie um drei derzeit projektierte und noch fertig zu stellende Lebensmittelmärkte mit namhaften Mietern. Die Restlaufzeiten der Mietverträge betragen jeweils mindestens 12 Jahre.

Die WGF AG erwarb im Mai 2010 ein Grundstück in Berlin am Alexanderplatz, auf dem ein Hotel gebaut werden soll. Das Grundstück wurde im Wege der Sacheinlage in die Tochtergesellschaft Hotel

Schicklerstrasse Berlin GmbH & Co KG eingebracht. Verantwortlich für die Planung und den Bau ist die Ilse Bau und Planung GmbH als Generalübernehmerin. Die Ilse Bau und Planung GmbH ist eine 100 %- ige Tochter der WGF AG. Auf dem Grundstück entsteht das Holiday Inn Express Hotel Berlin Alexanderplatz mit insgesamt 240 Zimmern auf einer Baugrundfläche von 10.547 qm. Die Marke Holiday Inn Express gehört zur IHG Interconti Hotels Group. Am 29. Juni 2010 wurde ein 20-jähriger Mietvertrag zzgl. 2 x 5 Jahre Option mit der Betreibergesellschaft abgeschlossen. Die Baukosten betragen rund Euro 14 Mio. Baubeginn ist voraussichtlich im 1. Quartal 2011, die Eröffnung ist für das 2. Quartal 2012 vorgesehen.

Die WGF AG hat im September 2010 in der Hamburger Hafen-City Ost ein 3.400 m² großes Grundstück von der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG erworben. Unmittelbar im Anschluss an der Erwerb hat die WGF AG das Grundstück im Wege der Sacheinlage in ihre 100 %- ige Tochtergesellschaft Hotel Högerdamm Hamburg GmbH & Co. KG eingebracht. Die WGF AG und die Hotel Högerdamm Hamburg GmbH & Co. KG beabsichtigen, auf dem Grundstück ein Hotel mit ca. 200 Zimmern auf rund 9.000 m² Bruttogeschossfläche zu errichten. Um diesen Plan umsetzen zu können, führt die WGF AG zurzeit Gespräche mit mehreren möglichen Hotelbetreibern. Endgültige Betreiberverträge sind hierzu jedoch noch nicht geschlossen worden.

Darüber hinaus wurden seit dem Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2009 keine wichtigen Investitionen durch die WGF AG getätigt. Ebenfalls gibt es keine wichtigen künftigen Investitionen der Emittentin, die bereits vom Vorstand fest beschlossen sind.

4.1.6 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin.

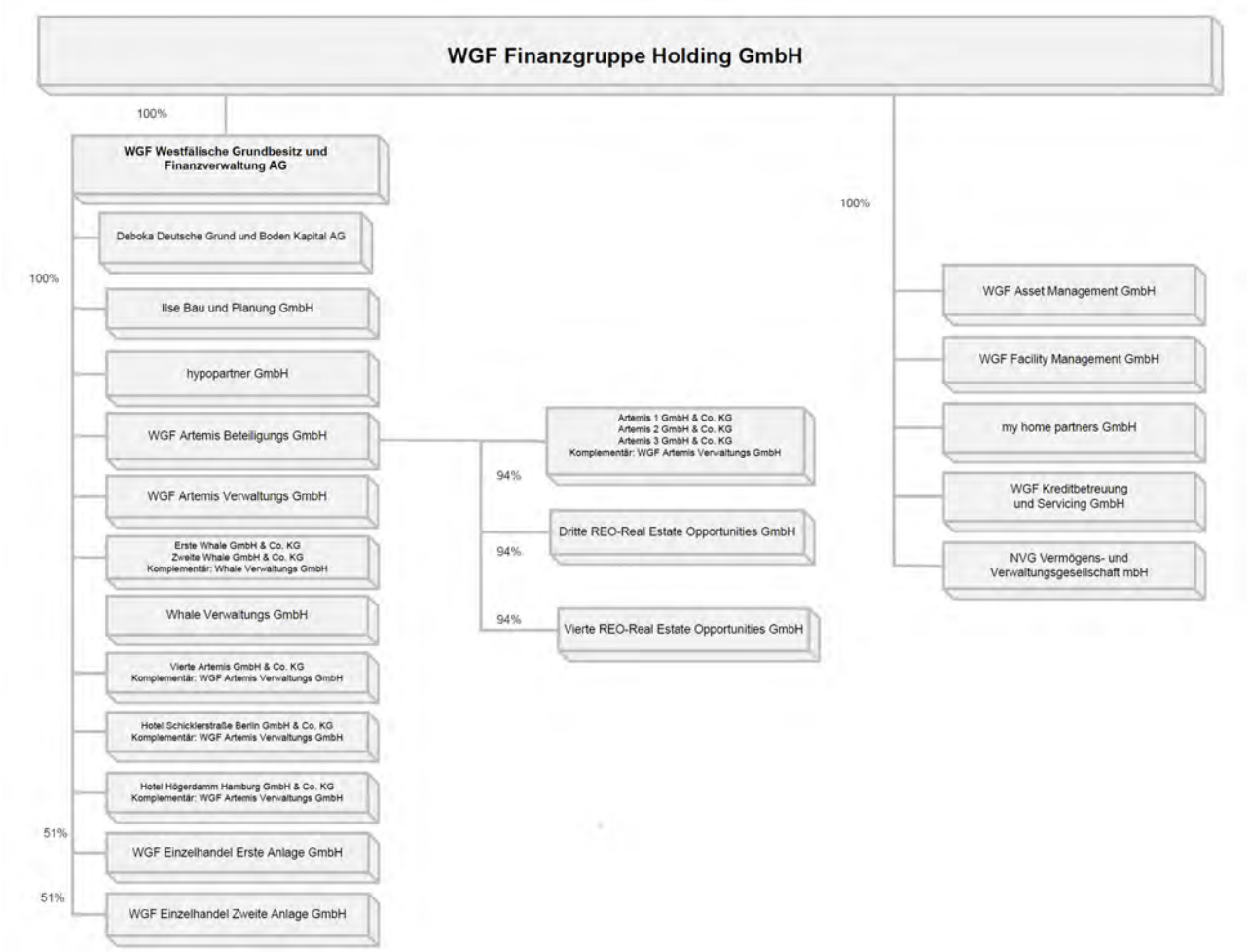
Seit dem testierten Jahresabschluss der Emittentin zum 31. Dezember 2009 sind keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin eingetreten.

4.1.7 Tendenzielle Informationen

Seit dem letzten geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2009 hat es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin gegeben. Darüber hinaus sind keine Trends, Unsicherheiten, Nachfragen, Verpflichtungen oder Vorfälle bekannt, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin, zumindest im laufenden Geschäftsjahr, wesentlich beeinflussen dürften.

4.2 Organisationsstruktur

4.2.1 Organigramm der WGF Finanzgruppe Holding GmbH



Die **WGF Finanzgruppe Holding GmbH** (die "**WGF Holding**") ist neben der Emittentin zu jeweils 100 % beteiligt an der WGF Asset Management GmbH, der WGF Facility Management GmbH, der my home partners GmbH, der WGF Kreditbetreuung und Servicing GmbH und der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Enkelgesellschaften der WGF Holding und 100 %- ige Tochtergesellschaften der WGF AG sind die deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, die Ilse Bau und Planung GmbH, die hypopartner GmbH, die WGF Artemis Beteiligungs GmbH, die WGF Artemis Verwaltungs GmbH, die Erste und Zweite Whale GmbH & Co. KG, die Whale Verwaltungs GmbH, die Vierte Artemis GmbH & Co. KG, die Hotel Schicklerstraße Berlin GmbH & Co. KG und die Hotel Högerdamm Hamburg GmbH & Co. KG . Die WGF Artemis Beteiligungs GmbH ist jeweils zu 94 % am Kommanditkapital der Artemis 1 GmbH & Co. KG, Artemis 2 GmbH & Co. KG und Artemis 3 GmbH & Co. KG beteiligt, die als Käuferinnen des Artemis-Portfolios aufgetreten sind. Die WGF Artemis Verwaltungs GmbH ist die Komplementärin dieser Objektgesellschaften. Des Weiteren ist die WGF Artemis Beteiligungs GmbH zu 94 % an der Dritte REO-Real Estate Opportunities GmbH und der Vierte REO-Real Estate Opportunities GmbH, die

ebenfalls als Käuferinnen des Artemis-Portfolios aufgetreten sind, beteiligt. Die Erste und Zweite Whale GmbH & Co. KG sind neu gegründete Gesellschaften, die zunächst für die Verwaltung bestimmter Immobilien vorgesehen waren. Nachdem die WGF AG von dem entsprechenden Kaufvertrag zurück getreten ist, handelt es sich um Vorratsgesellschaften ohne operative Tätigkeit. Bei der WGF Einzelhandel Erste und Zweite Anlage GmbH handelt es sich um zwei Gesellschaften, die die WGF AG gemeinsam mit einem Geschäftspartner gegründet hat. Die WGF AG hält jeweils 51 % der Geschäftsanteile. Es ist beabsichtigt, mit diesen Gesellschaften Einzelhandelsobjekte zu erwerben.

4.2.2 Die WGF AG innerhalb der WGF-Finanzgruppe

Die WGF AG ist eine strategische Geschäftseinheit der WGF Holding. Die Aufgabe der WGF AG ist der Immobilienhandel, der Immobilienbestandsaufbau sowie die Emission von Finanzinstrumenten, insbesondere der Hypothekenanleihen, um den Erwerb von Immobilien zu finanzieren. Bei der erfolgreichen Umsetzung ihres Geschäftsgegenstands wird die WGF AG durch ihre Tochtergesellschaften und die anderen Unternehmen der WGF Holding unterstützt. Alle Unternehmen der WGF Holding arbeiten als selbstständige Profit Center.

4.3 Geschäftsüberblick

4.3.1 Haupttätigkeitsbereiche

Die Kerngeschäftstätigkeit der WGF AG ist darauf gerichtet, Wohn- und Gewerbeobjekte in Lagen mit solider Infrastruktur zu erwerben, durch Modernisierungsmaßnahmen substanziell aufzuwerten und mit Gewinn zu veräußern. Die WGF AG investiert ausschließlich in Immobilien in der Bundesrepublik Deutschland. Zudem entwirft und realisiert sie Konzepte zur bedarfsorientierten Erschließung und Gestaltung von Baugrund. Die im Eigentum der WGF AG befindlichen Immobilien wurden gemäß den jeweiligen Investitionskriterien ausschließlich mit Mitteln der laufenden Hypothekenanleihen (2006/2011, 2008/2013, 2009/2014, 2009/2016 und 2010/2012) erworben. Durch eine deutschlandweite Streuung der Objekte versucht die WGF AG, das Renditerisikoprofil des Immobilienbestands zu optimieren und ein Klumpenrisiko zu vermeiden.

4.3.2 Wichtigste Märkte - Markt und Wettbewerb

Die WGF AG ist ein Immobilienhandelsunternehmen, das ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig ist.

4.3.2.1 Der Immobilienmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt ist nach Einschätzung der Emittentin zur Jahresmitte 2010 für viele Investoren wieder attraktiv geworden. Trotz Verunsicherungen am Markt, ausgelöst durch die griechische Staatsverschuldung oder Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen bei offenen Immobilienfonds, ist das erzielte Transaktionsvolumen von Euro 9,4 Mrd. für das 1. Halbjahr 2010 im Gewerbeimmobilienmarkt als beachtlich einzuschätzen. Im gleichen Zeitraum waren es 2009 nur Euro 3,8 Mrd. (JLL Capital Markets Newsletter 1. HJ 2010)

Die deutsche Immobilie ist ebenfalls für ausländische Investoren, die sich nach der Boomphase der Jahre 2006 und 2007 erst einmal aus dem deutschen Markt zurückgezogen hatten, wieder attraktiv geworden. Argumente dafür sind stabile Renditen, eine stabile deutsche Wirtschaft und ein günstiges Kapitalmarktumfeld.

Die positive Stimmung am deutschen Immobilienmarkt zeigt sich auch im monatlich von King Sturge erhobenen Immobilienklimaindex. Dieser Index wird durch Befragung von rund 1.000 Immobilienexperten erhoben und spiegelt die subjektive Stimmung am Markt wider. Der Index steht zum Halbjahr 2010 auf einem Wert, der vor zwei Jahren das letzte Mal erreicht wurde. (King Sturge Immobilienkonjunktur-Index, Monatsbericht Juni 2010)

Da der Sicherheitsaspekt aufgrund der Inflationsängste bei den Investoren an erster Stelle steht, ist vor allem die Nachfrage nach risikoarmen Produkten hoch. Langfristige Mietverträge, gute Mieterbonität und –struktur sind wesentliche Erfolgskriterien. Im Anlagefokus der Investoren steht nicht mehr nur die klassische Büroimmobilie. Nach dem Einbruch des Büromarktes spielt eine Diversifikation der Portfolien eine immer größere Rolle. Die Einzelhandelsimmobilie ist im Jahr 2010 die am meisten nachgefragte Nutzungsart im Gewerbeimmobilienbereich und hat somit die Büroimmobilie als führende abgelöst. (CB Richard Ellis Market View, Deutschland Investment Quarterly, H1 2010)

Auch die gehandelten Volumina steigen wieder an. Größere Portfoliodeals waren 2009 zur Seltenheit geworden, mit Ausnahme des Jahresendes. Im ersten Halbjahr 2010 haben bereits 15 Transaktionen die Euro 100 Mio. Grenze überschritten. (JLL Capital Markets Newsletter 1. HJ 2010)

Aber auch der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist nach Einschätzung der Emittentin attraktiv für Investoren. Dessen Stabilität resultiert vor allem aus einer weiterhin stabilen Nachfrage. Die Prognosen der demographischen Entwicklung für Deutschland gehen zwar von einem stagnierenden Bevölkerungswachstum bzw. einem –rückgang aus, jedoch entwickelt sich die Zahl der Haushalte weiter positiv. Dies ist vor allem mit einem Trend zu kleineren Haushalten und einem höheren Flächenbedarf pro Haushaltsmitglied zu begründen. Die Immobilienmakler Jones Lang LaSalle gehen außerdem davon aus, dass die Nachfrage vor allem in den Großstädten auf kein adäquates Angebot trifft und hier Neubaubedarf besteht (Pressemitteilung, JLL, 2009). Jedoch gilt es zu beachten, dass diese Entwicklung nach Einschätzung der Emittentin in Deutschland räumlich sehr differenziert ablaufen wird. So werden

Städte und Gemeinden in strukturschwachen und ländlichen Regionen mit dem Problem starker Abwanderungs- und Überalterungstendenzen zu rechnen haben, während Großstädte eher von Zuwanderungen und Einwohnerverjüngungen geprägt sein werden. Deutlich wird seit der Wiedervereinigung auch eine Ost-West-Divergenz. Während es im Westen noch Wachstumsregionen gibt, zeichnen sich im Osten großflächige Schrumpfungsgebiete ab (mit Ausnahme von Berlin, Dresden und Leipzig).

4.3.2.2 Wettbewerber der WGF AG

Wettbewerber der WGF AG sind nationale und regionale Immobiliengesellschaften, die sich auf den Kauf von Immobilien sowie die Verwaltung und den Verkauf der übernommenen Immobilien konzentrieren. Der Erfolg der Wettbewerber in diesem Marktumfeld ist abhängig vom Zugang zu Immobilien zu günstigen Einkaufspreisen, der Finanzierungskraft und der Fähigkeit, die Immobilien zu verwalten und zu vermarkten.

Nach Einschätzung der Emittentin ist ihre Positionierung im Marktumfeld gut und mit steigender Tendenz versehen.

4.3.2.3 Der Markt für europäische Unternehmensanleihen

Der Renditerückgang am deutschen Rentenmarkt in 2010 ist aus konjunktureller Sicht nicht zu begründen. Das Bruttoinlandsprodukt legte im 2. Quartal 2,2 % gegenüber der Vorperiode zu. Der Ifo-Geschäftsklimaindex bestätigte diese Einschätzung. Vielmehr ist die verschlechterte konjunkturelle Situation in den USA verantwortlich für die verstärkte Nachfrage nach sichereren Bundespapieren. Die positiven Daten in Deutschland wurden von der Angst vor einer globalen Konjunkturabschwächung überschattet. Die Rendite der 10-jährigen deutschen Staatsanleihe, die richtungweisend am Markt ist, lag zeitweise bei unter 2,1%. Während die Aktienmärkte aufgrund der Unsicherheit bezüglich der weltweiten Konjunkturentwicklung deutliche Abschläge hinnehmen mussten, profitierten Corporate Bonds von den Tiefständen im Staatsanleihesektor. Bis Ende August lag der Renditeaufschlag gegenüber Staatsanleihen anhaltend bei gut 1,8 Prozentpunkten. (Quelle: http://institutional.union-investment.de "Marktberichte August 2010")

Im Vergleich zum Vorjahr ging das Volumen neuer Anleiheemissionen in den ersten fünf Monaten des Jahres 2010 sowohl in Deutschland als auch auf europäischer Ebene deutlich zurück. Dennoch lag das Volumen neuer Emissionen weit über dem Niveau der fälligen Anleihen. Zudem war die Finanzierung mittels Anleihen mit einem durchschnittlichen Kupon in Höhe von 4,24 % p.a. deutlich günstiger als im Vorjahr. Des Weiteren war eine Steigerung der Risikobereitschaft der Anleger zu beobachten. Während 2009 nur Emittenten mit sehr gutem Rating am Markt platzierten, machten zu Beginn des Jahres 2010

gerade Unternehmen mit einem "BBB"-Rating den größten Teil (49 %) des Emissionsvolumens aus. (Quelle: Vgl. Schiffmacher/Cleve: Marktentwicklung Corporate Bonds, in: Bond Yearbook 2010, S. 12)

Aufgrund der Sommerpause wurden im Juli und August 2010 nur wenige Neuemissionen angeboten. Die Summe der fälligen Anleihen überstieg deutlich das Emissionsvolumen am Primärmarkt, so dass Marktteilnehmer mit einer deutlichen Wiederbelebung des Neugeschäftes bis Ende des Jahres 2010 rechnen. (Quelle: http://institutional.union-investment.de/ Marktberichte August 2010)

Bereits Anfang September 2010 bestätigte sich diese Lageeinschätzung. Sowohl bei Covered Bonds, die mit Hypotheken oder mit öffentlicher Deckung abgesichert sind, als auch bei unbesicherten Unternehmensanleihen trauten sich die Emittenten wieder verstärkt an den Markt. Da inzwischen auch der Bund Future etwas zurückgegangen ist, nutzen viele Anleger die Situation für einen Einstieg bei etwas höheren Renditen. (Quelle: Baader Bond Markets Newsletter vom 16. September 2010)

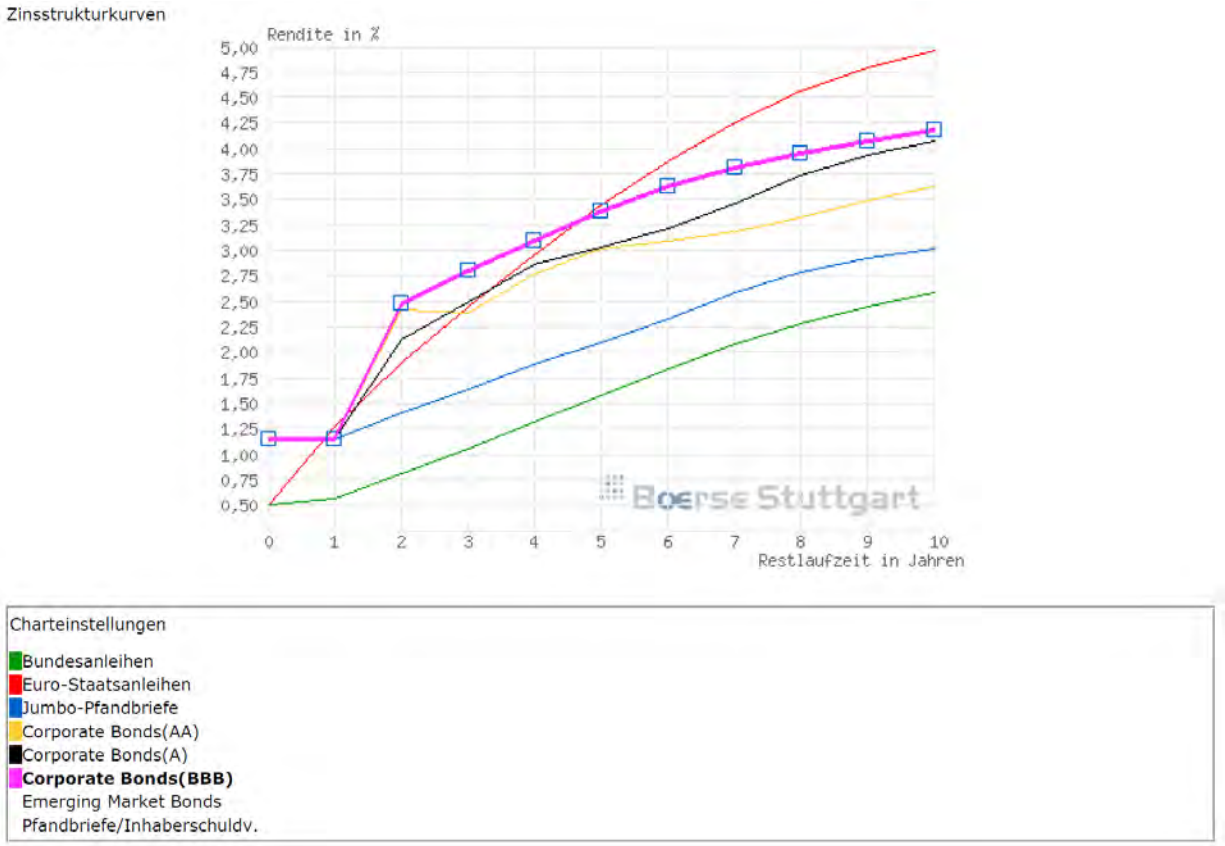
Insgesamt wurden auf europäischer Ebene bis Ende August 2010 nur rund 65 Mrd. Euro platziert, gegenüber 200 Mrd. Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Für das niedrigere Emissionsvolumen in 2010 gibt es mehrere Gründe. Zum Einen haben Unternehmen einen relativ geringen Investitionsbedarf, zum Anderen sind hohe Cash-Bestände aus den Vorfinanzierungen im Vorjahr vorhanden. (Quelle : http://www.boerse-express.com "Unternehmensanleihen in 2010 besonders stark vom 13. September 2010)

Experten sind der Meinung, dass die neuen Vorschläge zu Basel III wichtige Folgen für die Zukunft der Unternehmensfinanzierung haben werden. Europas Unternehmen werden den notwendigen Kapitalbedarf anstelle von Bankkrediten vermehrt über die Emission von Unternehmensanleihen beschaffen. (Quelle: http://www.fmm-magazin.de "Saxo-Bank-Experte erwartet mehr Unternehmensanleihen durch Basel III" vom 9. September 2010)

Auch im Bereich der High-Yield-Bonds (hoch verzinsliche Anleihen) verbessern sich die Aussichten. So gehen inzwischen auch die Ratingagenturen von stark sinkenden Ausfallraten aus. Während im Januar 2010 die Ausfallrate von Hochzinsanleihen noch 9,7 % betrug, erwartet die Ratingagentur Moody's, dass Ende 2010 nur etwa 3 % aller Papiere nicht bedient werden. Da am Geldmarkt derzeit kaum Renditen von mehr als einem Prozent zu erzielen sind, sind weitere Zuflüsse in die Anlageklasse der Unternehmensanleihen zu erwarten. (Quelle: Vgl. Börse Online, Unternehmensanleihen, März 2010)

Allerdings kann es im Bereich der High-Yield-Bonds aufgrund der zunehmenden Risikoaversion im 3. Quartal 2010 zu einer Erhöhung der Risikoaufschläge kommen. Diese weiteten sich auf Ebene des Merrill Lynch Euro High Yield Index (HE00) um 26 Basispunkte aus. Dies entspricht einem Risikoaufschlag gegenüber sicheren Staatsanleihen von gut 6,8 Prozentpunkten. Ähnlich wie am Markt für bonitätsstarke Corporate Bonds (Investmentgrade) gab es in der Sommerpause nur wenige Neuemissionen im High-Yield-Bereich. Auch hier wird eine Belebung in den kommenden Monaten erwartet. (Quelle: http://institutional.union-investment.de "Marktberichte August 2010")

Die unten abgebildete Zinsstrukturkurve der Börse Stuttgart stellt die vom Markt unterstellten Bonitätsunterschiede der Emittenten in den jeweiligen Laufzeiten dar und bestätigt die beschriebene Marktentwicklung. Die außerordentlich hohen Risikoaufschläge gehören der Vergangenheit an. Im Investment-Grade-Bereich gehen die Spreads zurück, wohingegen Euro-Staatsanleihen momentan nicht das Vertrauen der Anleger genießen. Unternehmensanleihen mit BBB Rating liegen bei einer Laufzeit von viereinhalb Jahren im Durchschnitt etwa 175 Basispunkte über Bundesanleihen und auf einer Ebene mit europäischen Staatsanleihen. Die aktuelle Zinsstrukturkurve spiegelt die Erwartung der Marktteilnehmer wider, dass die Zinsen längerfristig auf einem niedrigen Niveau verharren werden.



Quelle: https://www.boerse-stuttgart.de/de/toolsundservices/zinsstrukturkurve/zinsstrukturkurve.html

(Stand: 17. September 2010)

Nach ihrer Einschätzung bietet die WGF AG mit der hier angebotenen Hypothekenanleihe ein Produkt an, das den aktuellen Marktgegebenheiten entspricht. Die viereinhalbjährige Laufzeit richtet sich dabei an mittel- bis langfristig orientierte Anleger, die eine attraktivere Verzinsung suchen. Der angebotene Zinssatz in Höhe von 5,35 % p.a. liegt weit über dem Durchschnitt (Corporate Bonds BBB). Dieser Zinsaufschlag ist auf die immer noch junge Unternehmensgeschichte der WGF AG zurückzuführen.

5 Ausgewählte Finanzinformationen

Die WGF AG ist für das Geschäftsjahr 2009 eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 2 HGB. Aus diesem Grunde besteht die Pflicht gemäß § 316 Absatz 1 HGB, den Jahresabschluss durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen. Die Hauptversammlung der WGF AG hat die Karl Berg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geschäftsansässig Niederrheinstr. 40-42, 40474 Düsseldorf, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2009 bestellt.

Die Karl Berg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat ebenfalls den Jahresabschluss der WGF AG zum 31. Dezember 2008 geprüft. Sowohl der Jahressabschluss zum 31. Dezember 2009 als auch der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 sind jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Prüfungsberichte der letzten beiden Geschäftsjahre 2008 und 2009 sind im Finanz- und Anhangteil beigefügt.

Für die abgelaufenen Geschäftsjahre bestand keine Pflicht der WGF AG, einen Konzernabschluss und einen Konzernlagebericht aufzustellen.

Die nachfolgenden Angaben sind jeweils dem testierten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 und dem testierten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 entnommen.

Vorab ist zur Erläuterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin zum 31. Dezember 2009 anzumerken, dass die Gesellschaft am 14. Oktober 2008 einen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der NVG GmbH abgeschlossen hatte (vgl. Ziffer 4.1.4). Nach diesem Vertrag war die WGF AG dazu verpflichtet, den gesamten Gewinn eines Geschäftsjahres an die NVG GmbH abzuführen. Durch eine Vereinbarung zwischen der WGF AG und der NVG GmbH vom 17. Dezember 2009 wurde der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag einvernehmlich wieder aufgehoben. Zugleich vereinbarten die Parteien, dass der Ergebnisabführungsvertrag für das Geschäftsjahr 2009 nicht durchgeführt und dementsprechend das Jahresergebnis 2009 der WGF AG nicht an die NVG GmbH abgeführt wird. Schließlich hat die NVG GmbH der WGF AG die Forderung aus dem Ergebnisabführungsvertrag auf Abführung des Jahresergebnisses 2008 in Höhe von Euro 2,787 Mio. erlassen.

Diese Vereinbarungen wirken sich in der Gewinn- und Verlustrechnung, sowie der Bilanz der Emittentin wie folgt aus: Durch den Verzicht der NVG GmbH auf ihre Forderung in Höhe von Euro 2,787 Mio. aus der Ergebnisabführung für das Geschäftsjahr 2008 ist im Geschäftsjahr 2009 in gleicher Höhe bei der WGF AG ein außerordentlicher Ertrag entstanden (vgl. Ziffer 5.1.4). Gleichzeitig führte dieser außerordentliche Ertrag zu einer erhöhten Steuerbelastung der Gesellschaft, was sich entsprechend auf die Ertragslage der Gesellschaft auswirkte (vgl. Ziffer 5.1.4). Zudem musste die Gesellschaft in der Bilanz eine gegenüber den Vorjahren erheblich erhöhte Steuerrückstellung bilden (vgl. Ziffer 5.1.2).

Insgesamt weist die WGF AG zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2009 einen Jahresüberschuss nach Ergebnisabführung und vor Bildung der gesetzlichen Rücklage in Höhe von Euro 2,109 Mio. aus. Aufgrund der vorgenannten Vereinbarungen mit der NVG GmbH muss dieser Bilanzgewinn nicht abgeführt werden, sondern steht zur Stärkung des Eigenkapitals der Gesellschaft zur Verfügung.

5.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage (Aktiva) entwickelte sich wie folgt:

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGSETZUNG UND ERWEITERUNG DES GESCHÄFTSBETRIEBS	**0,00**	**28.870,61**
B. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, Lizenzen, sonstige Rechte	80.997,00	93.104,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.026,52	233.488,52
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	16.578.258,43	4.034.203,32
	16.937.281,95	**4.360.795,84**
C. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Immobilien	25.761.021,77	21.621.425,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.611.235,17	58.746.410,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.930.846,25	18.460.687,67
3. sonstige Vermögensgegenstände	7.307.127,30	1.756.481,78
	97.849.208,72	78.963.580,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	21.820.129,92	14.908.062,24
	145.430.360,41	**115.493.067,77**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**53.066,84**	**31.264,03**
	162.420.709,20	**119.913.998,25**

Die Erhöhung der Finanzanlagen von Euro 4,034 Mio. um EUR 12,544 Mio. auf Euro 16,578 Mio. zum 31. Dezember 2009 resultiert aus dem Erwerb folgender Beteiligungen:

- WGF St. Augustin Grundstücks GmbH (Umfirmierung im Geschäftsjahr 2010: deboka Deutsche Grund Komplementär GmbH)

- WGF Artemis Verwaltungs GmbH
- WGF Artemis Beteiligungs GmbH
- Rheinsee 302. VV GmbH (Umfirmierung im Geschäftsjahr 2010: deboka Deutsche Grund Geschäftsführung GmbH)
- WGF Einzelhandel Erste Anlage GmbH
- WGF Einzelhandel Zweite Anlage GmbH
- Vierte Artemis GmbH & Co KG
- Whale Verwaltungs GmbH
- Erste Whale GmbH & Co KG
- Zweite Whale GmbH & Co KG

Die WGF Artemis Beteiligungs GmbH ist jeweils zu 94% am Kommanditkapital der Artemis 1 GmbH & Co KG, der Artemis 2 GmbH & Co KG und der der Artemis 3 GmbH & Co KG beteiligt.

Insbesondere das Kommanditkapital der Vierte Artemis GmbH & Co KG ist um Euro 12,427 Mio. erhöht worden. Diese Erhöhung ist im Wege der Sacheinlage von zwei Immobilienportfolien durchgeführt worden. Die Werthaltigkeit der Sacheinlage ist durch entsprechende Verkehrswertgutachten zu den Immobilienportfolien belegt.

Die Erhöhung der Vorräte von Euro 21,621 Mio. um Euro 4,140 Mio. auf Euro 25,761 Mio. zum 31. Dezember 2009 ergibt sich ebenfalls aus dem Erwerb von Immobilienhandelsbeständen.

Zum 31. Dezember 2009 haben sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von Euro 78,964 Mio. um Euro 18,885 Mio. auf Euro 97,849 Mio. erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus einem Gesellschafterdarlehen zum Immobilienerwerb in Höhe von Euro 13,771 Mio., das der Artemis 1 GmbH & Co KG gewährt wurde, aus Forderungen gegen die WGF Artemis Beteiligungs GmbH, aus erbrachten Dienstleistungen, sowie aus Forderungen aus Immobilienverkäufen und Zinsforderungen. Ein gegenläufiger Effekt ergab sich durch den Rückgang der Forderungen gegen die WGF Holding GmbH.

Die WGF AG verfügt zum 31. Dezember 2009 über einen Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von Euro 21,820 Mio., bei denen es sich im Wesentlichen um Gebundene Mittel im Sinne der Anleihebedingungen der bislang von der WGF AG emittierten Hypothekenanleihen handelt.

5.2 Kapitalstruktur/Passiva

Die Kapitalstruktur (Passiva) hat sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
II. Kapitalrücklage	923.000,00	700.000,00
III. Gewinnrücklagen	191.154,90	191.154,90
IV. Bilanzgewinn	2.954.358,82	845.305,77
	7.068.513,72	**4.736.460,67**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	941.925,09	49.523,00
2. sonstige Rückstellungen	2.726.395,63	3.837.346,68
	3.668.320,72	**3.886.869,68**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	140.937.000,00	99.990.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.250,00	54,43
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.156.965,64	2.306.097,08
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.900.898,46	3.145.883,98
5. sonstige Verbindlichkeiten	2.731.273,07	3.196.965,77
	149.779.387,17	**108.639.001,26**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**1.904.487,59**	**2.651.666,64**
	162.420.709,20	**119.913.998,25**

Das gesamte Eigenkapital in Höhe von Euro 7,069 Mio. zum 31. Dezember 2009 beinhaltet neben dem Grundkapital in Höhe von Euro 3,000 Mio., Genussscheinkapital in Höhe von Euro 0,128 Mio., die Kapitalrücklage in Höhe von Euro 0,795 Mio., die gesetzliche Rücklage in Höhe von Euro 0,191 Mio., den Gewinnvortrag aus den Vorjahren in Höhe von Euro 0,846 Mio. sowie den Bilanzgewinn des Jahres 2009 in Höhe von Euro 2,109 Mio.

Die Rückstellungen umfassen Steuerrückstellungen in Höhe von Euro 0,942 Mio. und sonstige Rückstellungen in Höhe von Euro 2,726 Mio. Die Steuerrückstellungen betreffen im Wesentlichen Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer für das steuerliche Jahresergebnis 2009. Der Posten sonstige Rückstellungen enthält vor allem Prüfungskosten, Rückstellungen für Aufsichts- und Beiratsvergütungen sowie Instandhaltungsrückstellungen.

Die Verbindlichkeiten haben sich zum 31. Dezember 2009 von Euro 108,639 Mio. um Euro 41,140 Mio. auf Euro 149,779 Mio. erhöht. Davon entfallen Euro 140,937 Mio. auf Anleiheverbindlichkeiten gegenüber den Zeichnern der verschiedenen, bislang emittierten Hypothekenanleihen der Emittentin. Darüber hinaus umfasst dieser Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Euro 2,157 Mio.), Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Euro 3,901 Mio.), sonstige Verbindlichkeiten (Euro 2,731 Mio.) sowie in geringfügigem Umfang Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Euro 0,053 Mio.).

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet übernommene Mietgarantien für verkaufte Immobilien. Die Garantiezeit läuft bis zum 31. Dezember 2011. Es erfolgt sukzessive eine erfolgswirksame Auflösung dieser Position.

5.3 Verbindlichkeiten aus der Platzierung der Hypothekenanleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2009 EUR	**31.12.2008 EUR**
Anleiheverbindlichkeiten	140.937.000,00	99.990.000,00

Die Anleiheverbindlichkeiten von Euro 140,937 Mio. setzen sich zusammen aus den vollständig platzierten Euro 30 Mio. der Hypothekenanleihe 2006/2011 , den vollständig platzierten Euro 50 Mio. der Hypothekenanleihe 2008/2013, den vollständig platzierten Euro 50 Mio. der Hypothekenanleihe 2009/2014 sowie aus Euro 10,937 Mio. per 31. Dezember 2009 der Hypothekenanleihe 2009/2016. Die Hypothekenanleihe 2004/2009 mit einem Emissionsvolumen von Euro 20 Mio. wurde am 1. Juli 2009 zum Fälligkeitstermin zurückbezahlt.

5.4 Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung) stellt sich wie folgt dar:

	2009 €	2008 €
1. Umsatzerlöse	28.683.765,58	64.406.827,16
2. sonstige betriebliche Erträge	2.052.941,38	541.473,13
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-16.670.808,74	-47.422.598,75
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.240.099,52	-2.527.282,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-387.712,75	-322.415,86
	-3.627.812,27	-2.849.698,18
5. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	-154.507,45	-173.001,49
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.492.152,00	-8.912.201,18
7. Erträge aus Beteiligungen	6.487.546,76	0,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.111.639,29	1.931.757,01
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-640.607,65	-241.825,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.648.541,11	-4.703.148,56
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.101.463,79	2.577.583,18
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.770.290,91	469.857,89
13. sonstige Steuern	-8.757,08	-9.138,70
14. aufgrund von Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne	0,00	-2.891.637,25
15. Erträge aus der Aufhebung eines Gewinnabführungsvertrags	2.786.637,25	0,00
16. Jahresüberschuss	2.109.053,05	146.665,12
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	845.305,77	845.305,77
18. Einstellungen in gesetzliche Rücklage	0,00	-146.665,12
19. Bilanzgewinn	2.954.358,82	845.305,77

Die in 2009 erzielten Umsatzerlöse, die vornehmlich auf Immobilienumsätze, Mieterträge und verschiedene Dienstleistungen zurückzuführen sind, liegen mit Euro 28,684 Mio. zum 31. Dezember 2009 unter dem Vorjahresniveau. Dieser Umsatzrückgang resultiert vor allem aus geringeren Erlösen aus der Veräußerung von Immobilien im Geschäftsjahr 2009 im Vergleich zum Vorjahr. Im Geschäftsjahr 2008 hatte die WGF AG sechs Immobilien an drei Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG veräußert, die unter Mitwirkung der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG (eine Tochtergesellschaft der WGF AG) den von ihnen jeweils für die Immobilien zu entrichtenden Kaufpreis im Wege der Platzierung von Kommanditanteilen sowie der Aufnahme von Fremdkapital aufbringen wollen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge auf Euro 2,053 Mio. in 2009 resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Der im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Materialaufwand erklärt sich aus geringeren Umsatzerlösen aus Immobilienverkäufen.

Die Ausweitung der geschäftlichen Aktivitäten hat zu einer deutlichen Steigerung des Personalaufwandes geführt. Nach einer Erhöhung der Personalkapazitäten der WGF AG in 2008 von 37 auf 49 Personen nahm im Geschäftsjahr 2009 die Mitarbeiteranzahl erneut auf nunmehr 55 Personen zu.

Die Summe der sonstigen betrieblichen Aufwendungen hat sich von Euro 8,912 Mio. um Euro 3,580 Mio. auf Euro 12,492 Mio. erhöht. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf verschiedene Dienstleistungen und nicht abziehbare Vorsteuer zurückzuführen.

Die Erträge aus Beteiligungen zum 31. Dezember 2009 in Höhe von Euro 6,488 Mio. resultiert aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Ilse Bau und Planung GmbH. Der Ertrag der Ilse Bau und Planung GmbH ist in dieser Höhe einmalig, da er dadurch entstanden ist, dass mehrere Rumpfwirtschaftsjahre der Ilse Bau und Planung GmbH im Geschäftsjahr der WGF AG zu einer Ergebnisabführung geführt haben. Aufgrund eines weiteren Ergebnisabführungsvertrages ist die WGF AG verpflichtet, Verluste der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG zum 31. Dezember 2009 in Höhe von Euro 0,641 Mio. zu tragen (Aufwendungen aus Verlustübernahme).

Mit der Erhöhung der Verbindlichkeiten aus den platzierten Hypothekenanleihen ist auch der Zinsaufwand gestiegen. Dem gesamten Zinsaufwand (Zinsen und ähnliche Aufwendungen) zum 31. Dezember 2009 in Höhe von Euro 7,649 Mio. standen Zinserträge (Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge) in Höhe von Euro 5,112 Mio. gegenüber. Die Zinserträge resultieren aus der Verzinsung von Forderungen aus Immobilienverkäufen, aus vereinnahmten Stückzinsen, sowie aus Darlehenszinsen. Diese Darlehenszinsen stammen im überwiegenden Teil von den neu gegründeten Tochtergesellschaften. Aufgrund der steuerrechtlichen Abzugsfähigkeit des Zinsaufwandsaldos in Höhe von maximal Euro 3 Mio., hat die WGF AG ihr operatives Geschäft, auf Tochtergesellschaften verlagert, so dass diese die Zinsen für die gewährten Darlehen vollständig durch Mieterträge tragen können. Das Finanzergebnis (Zinsaufwand ./. Zinsertrag) schließt per Saldo mit einem Zinsaufwand in Höhe von Euro 2,537 Mio. zum 31. Dezember 2009.

Zum 31. Dezember 2009 erzielte die Gesellschaft ein Jahresergebnis vor Bildung der gesetzlichen Rücklage und vor Gewinnabführung in Höhe von Euro -0,678 Mio. Der Forderungsverzicht der NVG GmbH auf die Gewinnabführung 2008 führte zu einem Ertrag in Höhe von Euro 2,787 Mio. Dadurch ergab sich ein Jahresüberschuss vor Bildung der gesetzlichen Rücklage in Höhe von Euro 2,109 Mio. Das Jahresergebnis 2009 wurde durch Ertragsteuern in Höhe von Euro 1,770 Mio. belastet. Die Einstellung in die gesetzliche Rücklage für das Geschäftsjahr 2009 entfällt, weil der Teilbetrag von Euro 2,787 Mio. bereits durch eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage 2008 belastet wurde.

5.5 Kapitalflussrechnung

Im Gegensatz zur vorangehenden Darstellung der Bilanz und der Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung) ist die nachfolgende Kapitalflussrechnung auf jeweils volle tausend Euro (TEUR) gerundet worden. Dies dient der Vergleichbarkeit und Verständlichkeit, da auch in den übrigen Teilen dieses Wertpapierprospektes die Angaben in den Bilanzen, sowie den Gewinn- und Verlustrechnungen ungerundet dargestellt sind, während für die Kapitalflussrechnungen jeweils auf tausend Euro gerundete Zahlen verwendet wurden.

		2009 T€	2008 T€
	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	2.109	3.038
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	155	173
- / +	Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-219	2.171
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	158	0
-	Zunahme der Vorräte, der Forderungen, der sonstigen Vermögensgegenstände und RAP	-10.579	-38.418
- / +	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, gegenüber verbundenen Unternehmen, der sonstigen Verbindlichkeiten sowie RAP	-607	6.478
=	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**-8.983**	**-26.558**
-	Auszahlungen für Investitionen in Gegenstände des Sachanlagevermögens	-123	-228
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-46	-93
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12.690	0
=	**Cash-Flow aus Investitionstätigkeit**	**-12.859**	**-321**
-	Finanzforderungen verbundene Unternehmen	-12.469	-12.930
-	Ergebnisabführung	0	-2.891
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	223	0
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	60.947	49.988
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-20.000	0
=	**Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit**	**28.701**	**34.167**
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6.859	7.288
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.908	7.620
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.767	14.908
	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
	Zahlungsmittel	21.820	14.908
-	Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	-53	0
		21.767	14.908

6 Abschlussprüfer

Zum Abschlussprüfer der Gesellschaft für die Geschäftsjahre 2009 und 2008 wurde die Karl Berg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederrheinstr. 40-42, 40474 Düsseldorf, bestellt. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Berlin. Die Jahresabschlüsse 2009 und 2008 wurden jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen und sind dem Finanz- und Anhangteil beigefügt.

7 Wesentliche Verträge

Die WGF AG hat nachfolgende wichtige Verträge geschlossen bzw. wird Verträge schließen, die im Zusammenhang mit der Hypothekenanleihe 2010/2015 von wesentlicher Bedeutung sind.

7.1 Treuhändervertrag

Die WGF AG hat mit der Anwaltssozietät Hoffmann Liebs Fritsch & Partner einen Treuhändervertrag abgeschlossen. Inhalt dieses Treuhändervertrages ist die Verwahrung und Verwaltung der Dinglichen Sicherungsrechte. Der wesentliche Inhalt des Treuhändervertrages wird in § 17 der Anleihebedingungen (Ziffer 3.5) dargestellt.

7.2 Service-Vertrag zur Mittelverwendungskontrolle

Die WGF AG hat mit Herrn Rechtsanwalt Ferdinand Dahlmanns einen Service-Vertrag abgeschlossen. Dieser Service-Vertrag beinhaltet die Aufgaben des Mittelverwendungskontrolleurs. Der wesentliche Inhalt des Service-Vertrages mit dem Mittelverwendungskontrolleur wird in § 16 der Anleihebedingungen (Ziffer 3.5) dargestellt.

7.3 Vertrag mit der Zahlstelle

Die WGF AG hat mit der biw Bank für Investments und Wertpapiere AG ein Zahlstellenvertrag abgeschlossen. Die biw Bank für Investments und Wertpapiere AG ist damit die Zahlstelle für die Anleihegelder.

7.4 Vertrag mit einer Wertpapierhandelsbank zur Begleitung der Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2010/2015 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf

Die WGF AG hat mit der Schnigge Wertpapierhandelsbank AG einen Vertrag zur Begleitung der Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2010/2015 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf abgeschlossen.

7.5 Verträge zum Erwerb großer Immobilien-Portfolios

Die Emittentin bzw. mit ihr verbundene Unternehmen haben im November/Dezember 2009 einen Kaufvertrag über ein Immobilienportfolio mit der Corestate Unternehmensgruppe abgeschlossen (das so genannte "Artemis-Portfolio"). Der Gesamtkaufpreis betrug ca. Euro 99,7 Mio. Die Transaktion wurde zum Großteil als Asset-Deal (ca. Euro 87,3 Mio.), bei dem Immobilien direkt erworben werden, und zu einem kleineren Teil in Form eines Share Deals (ca. Euro 12,4 Mio.), bei dem Geschäftsanteile an zwei Gesellschaften übernommen wurden, die ihrerseits wiederum ausschließlich Immobilien halten, vereinbart. Der Kaufvertrag sah vor, dass der Kaufpreis zum Großteil (ca. Euro 86,6 Mio.) nicht bei Abschluss des Vertrages, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt in mehreren Tranchen gezahlt werden muss.

Bei Abschluss des Vertrages wurde sofort ein Betrag von ca. Euro 13,1 Mio. an die Corestate Unternehmensgruppe gezahlt. Zudem wurde im Frühjahr 2010 der Kaufpreis für den Share Deal gezahlt, so dass bereits ein Gesamtbetrag von ca. EUR 25,4 Mio. beglichen und das Eigentum an den diesbezüglichen Immobilien umgeschrieben wurde. Die Finanzierung dieses Betrages erfolgte zum Teil mit Mitteln der Hypothekenanleihe 2009/2014 (WKN: WGFH04) und zum Teil mit Mitteln der Hypothekenanleihe 2009/2016 (WKN: WGFH05).

Der noch ausstehende Kaufpreis ist noch nicht zur Zahlung fällig, so dass in entsprechender Höhe noch keine Verbindlichkeit oder Rückstellung zu bilanzieren ist. Ob die Fälligkeitsvoraussetzungen eintreten, steht derzeit nicht fest. Der Verkäufer hat bis zum Datum der Erstellung dieses Prospektes wesentliche Voraussetzungen zur Fälligkeit des Kaufpreises und Übergang des Eigentums der Immobilien auf die WGF-Finanzgruppe nicht erfüllt. Darüber hinaus verhandeln die Vertragsparteien des Artemis-Portfolio zurzeit aufgrund unterschiedlicher rechtlicher Bewertungen des Vertrages über eine einvernehmliche Beendigung der weiteren Vertragsabwicklung. Die einvernehmliche Beendigung würde bedeuten, dass diejenigen Immobilien, die bereits bezahlt worden sind, im Eigentum der WGF-Finanzgruppe verbleiben und der restlichen Teil des Artemis-Kaufvertrages nicht weiter vollzogen wird. Dementsprechend würden aus dem Artemis-Portfolio keine weiteren Immobilien in das Eigentum der Emittentin bzw. mit ihr verbundener Unternehmen übertragen und müsste kein weiterer Kaufpreis an die Corestate Unternehmensgruppe geleistet werden.

Ob diese Verhandlungen erfolgreich zu Ende geführt werden können, ist nicht sicher. Kommen die beteiligten Parteien zu keinem einvernehmlichen Verhandlungsergebnis kann aufgrund von Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien ein Rechtstreit mit der Corestate Unternehmensgruppe nicht ausgeschlossen werden. Scheitern die Verhandlungen und würde die WGF-Finanzgruppe in einem Rechtstreit unterliegen, müsste sie den noch ausstehenden Kaufpreis an die Corestate Unternehmensgruppe zahlen. Im Gegenzug würde die Emittentin bzw. mit ihr verbundene Unternehmen Eigentümerin von Immobilien mit einem entsprechenden Gegenwert.

Im Dezember 2009 hat die WGF AG zudem einen Kaufvertrag über ein Immobilienportfolio mit der Pirelli Real Estate Gruppe abgeschlossen (das "Whale-Portfolio"). Der Gesamtkaufpreis betrug ca. Euro 53,3 Mio. Der Kaufvertrag war so gestaltet, dass der Kaufpreis nicht bei Abschluss des Vertrages, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden muss. In diesem Kaufvertrag war ein Rücktrittsrecht für die WGF AG vorgesehen, von dem die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2010 Gebrauch gemacht hat. Die Pirelli Real Estate Gruppe hat den Rücktritt akzeptiert, so dass der Kaufvertrag rückabgewickelt wird. Bis zur Ausübung des Rücktritts waren noch keine Kaufpreiszahlungen durch die WGF AG zu leisten. Nach der Beurkundung des Kaufvertrages zugunsten der WGF AG in den Grundbüchern der Immobilien eingetragene Auflassungsvormerkungen werden zurzeit durch die beteiligten Grundbuchämter gelöscht.

Die Pirelli Real Estate Gruppe ist der Auffassung, dass ihr aufgrund des Rücktritts ein vertraglich vereinbarter Anspruch ("Reuegeld") gegen die WGF AG in Höhe von Euro 1 Mio. zusteht. Die WGF AG ist der Auffassung, dass dieser Anspruch nicht besteht. Ein Gerichtsverfahren ist zurzeit zwischen den Parteien nicht anhängig, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Der Ausgang eines solchen eventuellen Gerichtsverfahrens kann nicht vorhergesagt werden. Unterliegt die WGF AG, muss sie den Betrag von Euro 1. Mio. (plus ggf. Verzugszinsen) an die Pirelli Real Estate Gruppe zahlen und die Kosten des Gerichtsverfahrens tragen.

8 Schieds- und Gerichtsverfahren

Staatliche Interventionen und andere Gerichtsverfahren oder Schiedsverfahren, die sich wesentlich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der WGF AG oder WGF-Finanzgruppe auswirken könnten oder sich in jüngster Zeit ausgewirkt haben, liegen aus den letzten 12 Monaten vor Prospekterstellung nicht vor. Jedoch können zukünftig die in Ziffer 7.5 beschriebenen Verträge eventuell zu Gerichtsverfahren führen. Bislang sind jedoch nach Kenntnis der Emittentin von keiner Partei der jeweiligen Verträge gerichtliche Schritte eingeleitet worden. Kommt es zu Gerichtsverfahren und unterliegt die WGF AG in diesem Gerichtsverfahren können sich die in Ziffer 7.5 beschriebenen Risiken für die Gesellschaft realisieren. Im Übrigen sind Staatliche Interventionen und andere Gerichtsverfahren oder Schiedsverfahren, die sich

wesentlich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der WGF AG oder WGF-Finanzgruppe auswirken könnten, zukünftig, aus heutiger Sicht, nicht zu erwarten.

9 Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen

In diesem Wertpapierprospekt sind Angaben von Seiten Dritter enthalten. Die WGF AG bestätigt, dass diese Angaben korrekt wieder gegeben wurden und dass – soweit es der WGF AG bekannt ist und sie es aus den von Seiten Dritter veröffentlichten Informationen ableiten konnte – keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

10 Einsehbare Dokumente

Die in diesem Wertpapierprospekt genannten Unterlagen, die die Gesellschaft betreffen, können während der Gültigkeitsdauer dieses Wertpapierprospektes in den Geschäftsräumen der Gesellschaft (Vogelsanger Weg 111, 40470 Düsseldorf) nach vorheriger Absprache mit der Emittentin während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Dazu gehören insbesondere folgende Unterlagen:

- Die Satzung der Emittentin.
- Die historischen Finanzinformationen der Emittentin:
    - Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 (bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung)
    - Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 (bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung)

In diese Dokumente kann in Papierform eingesehen werden.

11 Finanz- und Anhangteil

11.1 Anhang I. Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG Düsseldorf Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2009

Inhaltsverzeichnis

			Seite
A.	Prüfungsauftrag		1
B.	Grundsätzliche Feststellungen		2
	I.	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	2
	II.	Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen / Sonstige Unregelmäßigkeiten	3
	III.	Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen	3
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung		4
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung		6
	I.	Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	6
		1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	6
		2. Jahresabschluss	7
		3. Lagebericht	7
	II.	Gesamtaussage des Jahresabschlusses	8
		1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	8
		2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	8
	III.	Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	9
		1. Vermögenslage	9
		2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)	16
		3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	17
E.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung		21

Anlagen

1 Bilanz zum 31. Dezember 2009

2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2009

4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

6 Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse

7 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

A. Prüfungsauftrag

Der Vorstand der

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf,

- im Folgenden auch kurz "WGF AG" oder "Gesellschaft" genannt -

hat uns beauftragt, den **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009** unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Prüfungsauftrag vom 30. Oktober 2009 lag der Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Oktober 2009 zugrunde, auf der wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 6. Januar 2010 angenommen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als mittelgroße **Kapitalgesellschaft** einzustufen und daher prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB.

Wir haben auch den gemäß § 312 AktG vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2009 geprüft und über das Ergebnis unserer Prüfung gesondert am 10. Juni 2010 berichtet.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand, Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB sowie wichtige Veränderungen bei den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C. und D. im Einzelnen dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt E. wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz (**Anlage 1**), der Gewinn- und Verlustrechnung (**Anlage 2**) und dem Anhang (**Anlage 3**) sowie den geprüften Lagebericht (**Anlage 4**) und den Bestätigungsvermerk (**Anlage 5**) beigefügt. Die rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in **Anlage 6** tabellarisch dargestellt. Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Abschnitt D.III.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002" zugrunde.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

B. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand

Der Vorstand hat im Lagebericht (**Anlage 4**) und im Jahresabschluss (**Anlagen 1 bis 3**), insbesondere im Anhang und in den weiteren geprüften Unterlagen, die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch den Vorstand im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer **eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens** ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:

- Die Umsatzerlöse der Gesellschaft betrugen Mio. € 28,7 und bewegten sich deutlich unter denen des Vorjahres.
- Durch gezielte Zukäufe wurde der Bestand an Immobilien um Mio. € 4,1 auf Mio. € 25,8 erhöht.
- Die Bilanzsumme erhöhte sich von Mio. € 119,9 Mio. auf Mio. € 162,4. Die Gesellschaft plant eine Erhöhung der Umsatzerlöse für 2010 und 2011 auf Mio. € 70 bzw. Mio. € 80,5.
- Der Bestand der Hypothekenanleihen konnte durch Platzierung um 41% ausgeweitet werden. Der Absatz erfolgt im Wesentlichen über ausgewählte Kooperations- und Geschäftspartner.
- Die Finanzierung erfolgte ausschließlich über die Ausgabe von Anleihen und derzeit ohne Inanspruchnahme von Bankkrediten.
- Mit dem Beteiligungsmodell "RealWertPlus" weitet die WGF AG ihre Immobilieninvestitionsaktivitäten weiter aus und diversifiziert ihre Erträge.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Abschnitt D.III. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch den Vorstand ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wäre.

II. Beachtung von sonstigen gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Regelungen/ Sonstige Unregelmäßigkeiten

Nach § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB haben wir auch über bei Durchführung der Prüfung festgestellte Tatsachen zu berichten, die schwerwiegende Verstöße der Vorstände oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen.

Nach § 325 Abs. 1 HGB müssen mittelgroße Kapitalgesellschaften den Jahresabschluss und den Lagebericht für das jeweils vorhergehende Geschäftsjahr spätestens bis zum 31. Dezember des Folgejahrs offenlegen (elektronischer Bundesanzeiger).

Wir weisen darauf hin, dass die Gesellschaft ihrer Verpflichtung zur Offenlegung des Vorjahresabschlusses gemäß §§ 325 ff. HGB am 01. April 2010 nachgekommen ist.

III. Wichtige Veränderungen bei den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen

Das im Vorjahr eingeräumte Nießbrauchsrecht an den Aktien der WGF AG zugunsten der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, wurde mit Vertrag vom 17. Dezember 2009 beendet. Außerdem wurde der mit der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, am 14. Oktober 2008 abgeschlossene Beherrschungs-, Organschafts- und Ergebnisabführungsvertrag durch Vertrag vom 17. Dezember 2009 zum 31. Dezember 2009 aufgehoben.

Im Übrigen werden die rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse im Berichtsjahr in der **Anlage 6** tabellarisch dargestellt.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.

Der Vorstand der Gesellschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die vom Vorstand vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die **Prüfungsarbeiten** haben wir - mit Unterbrechungen - in der Zeit vom 9. Februar 2010 bis zum 10. Juni 2010 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Düsseldorf und in unserem Büro in Düsseldorf durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 28. April 2009 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2008; er wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Juni 2009 unverändert festgestellt.

Als **Prüfungsunterlagen** dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

Alle von uns erbetenen **Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise** sind uns vom Vorstand und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns der Vorstand in der berufsüblichen **Vollständigkeitserklärung** schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekanntgegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Bei **Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung** haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren **Arbeitspapieren** festgehalten.

Der Prüfung lag eine **Planung** der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit dem Vorstand und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende **Prüfungsschwerpunkte:**

- Überprüfung der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit
- Bewertung wesentlicher Beteiligungen
- Vollständigkeit und Bewertung der Vorratsgrundstücke
- Vollständigkeit und Wertansatz der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Vollständigkeit und Wertansatz der Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen
- Vollständigkeit und Angemessenheit der Rückstellungen
- Abgrenzung der Aufwendungen (Vollständigkeit der Kreditoren)

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

Zur **Prüfung des Nachweises** der Vermögens- und Schuldposten der Gesellschaft haben wir u.a. Grundbuchauszüge eingesehen, aktuelle Verkehrswertgutachten zu wesentlichen Vorratsgrundstücken eingesehen sowie Bankbestätigungen und Bestätigungen von Rechtsanwälten eingeholt.

An der Inventur der Vorräte haben wir nicht teilgenommen. Durch geeignete Stichproben haben wir uns jedoch von der Ordnungsmäßigkeit der Bewertung überzeugt.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das Rechnungswesen (**Finanz- und Anlagenbuchhaltung**) der Gesellschaft erfolgt auf einer eigenen EDV-Anlage unter Verwendung des Programms Kanzlei Rechnungswesen der Firma DATEV.

Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung wurde bis Februar 2009 von der Gesellschaft auf der eigenen EDV-Anlage abgewickelt. Ab März 2009 hat dies Herr Steuerberater Hartmut Richard, Düsseldorf, übernommen. Die Anlagenbuchhaltung wird von der Gesellschaft über das Programm Anlag der Firma DATEV abgewickelt.

Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Die **Organisation der Buchführung** und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das **Belegwesen** ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahrs ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den **weiteren geprüften Unterlagen** entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (oder sonstiger maßgeblicher Rechnungslegungsgrundsätze) und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als **mittelgroße Kapitalgesellschaft** i. S. d. § 267 Abs. 2 HGB einzustufen. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften, den einschlägigen Vorschriften des AktG und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses (§§ 276 und 288 HGB) wurde teilweise Gebrauch gemacht.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der **Bilanz (Anlage 1)** erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die **Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2)** wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten **Anhang (Anlage 3)** sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Die Schutzklausel des § 286 HGB ist bezüglich der Angaben der Bezüge der Mitglieder des Vorstandes im Anhang zu Recht in Anspruch genommen worden.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2009 (**Anlage 4**) hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und er damit den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses - wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D.III.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

In dem Jahresabschluss der WGF AG wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrundegelegt:

- die Bilanzierung und Bewertung unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB)
- die lineare Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist (abnutzbares Anlagevermögen; § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB)
- die Bewertung von Vorratsgrundstücken zu Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten in Höhe der Einzelkosten (§ 255 Abs. 1 HGB)
- die Ermittlung der Einzelwertberichtigungen auf Forderungen
- die Bemessung der in die Rückstellungsbildung eingehenden künftigen Ausgaben zur Erfüllung der künftigen Verpflichtung mit den Vollkosten anstatt der Teilkosten (beispielsweise bei der Bewertung der Instandhaltungs- und Gewährleistungsrückstellungen)
- die Bewertung der Urlaubsrückstellungen in Höhe der steuerlich höchstzulässigen Beträge.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang **(Anlage 3)**.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

Die folgenden Abschnitte enthalten über den Anhang (Anlage 3) hinaus weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

1. Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2009 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2008 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in T€ für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2009 und 2008:

Vermögensstruktur

	31.12.2009 T€	%	31.12.2008 T€	%	+/- T€
Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	0	0,0	29	0,0	-29
Immaterielle Vermögensgegenstände	81	0,0	93	0,1	-12
Sachanlagen	278	0,2	234	0,2	44
Finanzanlagen	16.578	10,2	4.034	3,4	12.544
langfristig gebundenes Vermögen	16.937	10,4	4.390	3,7	12.547
Vorräte	25.761	15,9	21.621	18,0	4.140
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.612	36,8	58.746	49,0	866
Forderungen im Verbundbereich	30.931	19,0	18.461	15,4	12.470
sonstige Vermögensgegenstände	7.307	4,5	1.756	1,5	5.551
Rechnungsabgrenzungsposten	53	0,0	31	0,0	22
kurzfristig gebundenes Vermögen	123.664	76,2	100.615	83,9	23.049
liquide Mittel	21.820	13,4	14.908	12,4	6.912
	162.421	100,0	119.913	100,0	42.508

Kapitalstruktur

	31.12.2009 T€	%	31.12.2008 T€	%	+/- T€
Gezeichnetes Kapital	3.000	1,8	3.000	2,5	0
Rücklagen	1.114	0,7	891	0,7	223
Bilanzgewinn	2.954	1,8	845	0,7	2.109
Eigenkapital	7.068	4,3	4.736	3,9	2.332
Anleihen	140.937	86,8	99.990	83,4	40.947
langfristiges Fremdkapital	140.937	86,8	99.990	83,4	40.947
Steuerrückstellungen	942	0,6	50	0,0	892
kurzfristige Sonstige Rückstellungen	2.726	1,7	3.837	3,2	-1.111
kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53	0,0	0	0,0	53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.157	1,3	2.306	2,0	-149
kurzfristige Verbindlichkeiten im Verbundbereich	3.901	2,4	3.146	2,6	755
übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.637	2,9	5.848	4,9	-1.211
kurzfristiges Fremdkapital	14.416	8,9	15.187	12,7	-771
	162.421	100,0	119.913	100,0	42.508

(1) Das **Gesamtvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 42.508 auf T€ 162.421 weiter erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Finanzanlagen um T€ 12.544, der Vorräte um T€ 4.140 sowie der Forderungen im Verbundbereich um T€ 12.470.

(2) Der Anteil des **langfristig gebundenen Vermögens** am Gesamtvermögen hat sich von 3,7 % in 2008 auf 10,4 % im Geschäftsjahr 2009 erhöht.

Die Erhöhung der **Sachanlagen** (um T€ 44) resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von Betriebsausstattungen in Höhe von T€ 37. Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 17 gegenüber. Die aktivierten Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Im Berichtsjahr sind hierfür T€ 29 Abschreibungen angefallen. Der Posten ist somit zum 31.12.2009 voll abgeschrieben.

Die Entwicklung der Buchwerte der Sachanlagen stellt sich wie folgt dar:

	€
Stand am 1. Januar 2009	233.488,52
+ Zugänge	124.246,14
- Abgänge	-12.170,00
- Abschreibungen	-67.538,14
Stand am 31. Dezember 2009	**278.026,52**

Insgesamt sind in den Zugängen Wirtschaftgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 in Höhe von insgesamt € 52.269,64 enthalten. Diese werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Die sonstigen Abschreibungen werden linear über betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern von 3 bis 13 Jahren vorgenommen.

Hinsichtlich der Entwicklung der historischen Anschaffungskosten sowie der kumulierten Abschreibungen verweisen wir auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage 3).

Darüber hinaus haben sich die **Finanzanlagen** um T€ 12.544 auf T€ 16.578 erhöht.

Die Entwicklung der Buchwerte stellt sich wie folgt dar:

	€
Stand am 1. Januar 2009	4.034.203,32
+ Zugänge	12.690.091,11
- Abgänge	-146.036,00
Stand am 31. Dezember 2009	**16.578.258,43**

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
Vierte Artemis GmbH & Co. KG	12.427.640,00	0,00
Ilse Wohnungsbau GmbH	3.902.167,32	3.807.167,32
DeBoKa AG	55.000,00	55.000,00
WGF Artemis Beteiligungs GmbH	28.865,61	0,00
Whale Verwaltungs GmbH	27.865,61	0,00
WGF Artemis Verwaltungs GmbH	27.865,61	0,00
Rheinsee 302. VV GmbH	27.865,61	0,00
WGF St. Augustin Grundstücks GmbH	26.193,67	0,00
hypopartner GmbH	26.000,00	26.000,00
WGF Einzelhandel Erste Anlage GmbH	13.897,50	0,00
WGF Einzelhandel Zweite Anlage GmbH	13.897,50	0,00
Erste Whale GmbH & Co. KG	500,00	0,00
Zweite Whale GmbH & Co. KG	500,00	0,00
WGF Fonds W2 GmbH & Co. KG	0,00	146.036,00
	16.578.258,43	4.034.203,32

Der Sitz aller Gesellschaften ist Düsseldorf.

Die Regelungen zur Zinsschranke und das Beteiligungsmodell RealWertPlus haben dazu geführt, dass die WGF AG mit Hilfe der Atomisierung und anderen geeigneten Gestaltungsmöglichkeiten die steuerliche Abzugsfähigkeit des Zinsaufwandes innerhalb des WGF Verbundes optimiert. Die Vierte Artemis GmbH & Co. KG ist eine Tochtergesellschaft der WGF AG, die Immobilienvermögen in Höhe von € 12.427.140,00 hält. Das Immobilienvermögen ist zu Gunsten der Anleihegläubiger erstrangig grundpfandrechtlich verpfändet.

Die Buchwerterhöhung bei der Ilse Wohnungsbau GmbH um T€ 95 resultiert aus der Verschmelzung der Amicasa Immobilien GmbH auf die Ilse Wohnungsbau GmbH zum 31. März 2009.

Die Zugänge resultieren zum einen aus der Gründung von drei neuen Gesellschaften und zum anderen aus dem Erwerb von sieben neuen Beteiligungen.

Mit Geschäftsanteilsabtretungsvertrag vom 25.11.2009 erwarb die WGF AG 100% der Anteile an der Whale Verwaltungs GmbH, der WGF Artemis Verwaltungs GmbH, der WGF Artemis Beteiligungs GmbH sowie der Rheinsee 302. VV GmbH. Mit dem o.g. Geschäftsanteilsabtretungsvertrag wurde außerdem ein Anteil von 94% an der WGF St. Augustin Grundstücksgesellschaft mbH erworben.
Mit dem Geschäftsanteilsabtretungsvertrag vom 16.12.2009 erwarb die WGF AG 51% der Anteile an der WGF Einzelhandel Erste Anlage GmbH und an der WGF Einzelhandel Zweite Anlage GmbH.
Mit dem Gesellschaftsvertrag vom 12.12.2009 wurden die beiden Gesellschaften Erste Whale GmbH & Co. KG und Zweite Whale GmbH & Co. KG gegründet. Mit Eintragung ins Handelsregister vom 21.12.2009 wurde außerdem die Vierte Artemis GmbH & Co. KG gegründet. Die WGF AG ist jeweils alleinige Kommanditistin.

Der Abgang resultiert aus der Liquidation der Tochtergesellschaft WGF Fonds W2 Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf. Im Rahmen der Strukturbereinigung wurde die Tochtergesellschaft, die WGF Fonds W2 Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, deren Geschäftsbetrieb seit 2007 ruht, mit der Handelsregistereintragung vom 20. November 2009 aufgelöst und im Handelsregister gelöscht.

Aus der Beteiligung an der Deutsche Grund und Boden Kapital AG (DeBoKa AG), die im August 2008 gegründet wurde und sich noch in der Start-Up-Phase befindet, sind Beteiligungsverluste in Höhe von € 640.607,65 auszugleichen (vgl. GV-Posten Nr. 9 'Aufwendungen aus Verlustübernahme'). Die Beteiligung an der Ilse Wohnungsbau GmbH führt zu Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von € 6.487.546,76 (vgl. GV-Posten Nr. 7 'Erträge aus Beteiligungen').

(3) Die Erhöhung der **Vorräte** (um T€ 4.140) resultiert aus der Anschaffung diverser Immobilien im Berichtsjahr. Es handelt sich sowohl um wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzte Objekte.

(4) Der Anstieg der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** um T€ 866 resultiert insbesondere aus erfolgten Grundstücksverkäufen. In 2009 wurden Objekte in Mönchengladbach und Düsseldorf veräußert. Die Forderungen sind durch Saldenlisten nachgewiesen und stimmen mit der Finanzbuchhaltung überein. Die ausstehenden Forderungen sind in Höhe von T€ 54.442 bis zum 31. Dezember 2010 gestundet.

(5) Es bestehen **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Höhe von T€ 30.931. Davon entfallen T€ 2.640 auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf, sowie in restlicher Höhe auf sonstige Forderungen gegen diverse Gesellschaften.

Die Forderungen betreffen u.a. eine Darlehensforderung in Höhe von T€ 13.771 aus einer für die Artemis 1 GmbH & Co. KG, Düsseldorf, geleisteten Kaufpreiszahlung. Das Darlehen wird zu marktüblichen Konditionen verzinst. Außerdem besteht eine Forderung gegen die Artemis Beteiligungs GmbH von T€ 5.411 aus diversen Dienstleistungen. Hierbei handelt es sich sowohl um Maklerprovisionen als auch um die Vergütungen für die technische und kaufmännische Due Diligence diverser Immobilien. Die Forderungen gegen die WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf, in Höhe von T€ 3.375 umfassen im Wesentlichen Forderungen aus Anleihen in Höhe von T€ 2.664. Weiterhin bestehen Forderungen gegen die hypopartner GmbH in Höhe von T€ 3.214 sowie weitere Forderungen gegen diverse Gesellschaften von T€ 5.160.

(6) Die **sonstigen Vermögensgegenstände** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
Verrechnungskonto Metropolenfonds Nr. 2	3.696.964,42	0,00
Verrechnungskonto Metropolenfonds Nr. 3	3.007.742,75	0,00
Steuerüberzahlungen	334.536,13	14.484,00
Verrechnungskonto Rheinlandfonds Nr. 1	74.444,52	0,00
Kautionen	50.750,23	29.619,35
Geldtransit MSV-Konten	24.989,99	0,00
De Blasi Beteiligungs GmbH	19.254,26	6.265,71
Durchlaufende Posten Karthago	16.961,58	0,00
Darlehen LT	16.486,33	0,00
sonstige Vermögensgegenstände	15.726,18	166.711,60
Geldtransit MSV Konten	11.822,91	0,00
sonstige Darlehen	10.773,52	17.962,07
Verrechnungskonto Anleger	10.050,59	0,00
Verrechnungskonto PS	6.472,77	206.175,42
Forderungen gg. Personal (Lohn und Gehalt)	5.650,35	4.068,30
Geldtransit	3.447,67	0,00
debitorische Kreditoren	1.053,10	108.268,88
Verrechnungskonto WGF Asset Management GmbH	0,00	655.789,82
Verrechnungskonto WGF Kreditbetreuung und Servicing GmbH	0,00	504.246,89
Verrechnungskonto WGF Fonds W2 GmbH & Co. KG	0,00	27.645,83
Verrechnungskonto PP	0,00	11.638,66
Verrechnungskonto WGF Verwaltungs GmbH	0,00	3.577,25
	7.307.127,30	1.756.453,78
Forderungen soziale Sicherheit	0,00	28,00
	7.307.127,30	1.756.481,78

(7) Zur Veränderung der **liquiden Mittel** verweisen wir auf die unter Abschnitt 2. folgende Kapitalflussrechnung.

(8) Die Erhöhung des **Eigenkapitals** resultiert im Wesentlichen aus der Ausgabe von Genussrechtskapital in Höhe von T€ 128 sowie aus dem laufenden Jahresüberschuss.

(9) Die **Verbindlichkeiten aus Anleihen** betreffen in Höhe von T€ 30.000 besicherte Anleihen der zweiten Anleihe 2006/20011 (WKN A0JRUK), jeweils in Höhe von T€ 50.000 besicherte Anleihen der dritten Anleihe 2008/2013 (WKN A0LDUL) und vierten Anleihe 2009/2014 (WKN WGFH04) sowie in Höhe von T€ 10.937 besicherte Anleihen der fünften Anleihe 2009/2016 (WKN WGFH05). Die erste Anleihe (WKN A0AQSM) mit einem Nominalwert in Höhe von T€ 20.000 wurde fristgerecht zum 01. Juli 2009 zurückgezahlt.

(10) Die **Steuerrückstellungen** betreffen in voller Höhe Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag für das Jahr 2008.

(11) Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zusammen aus Rückstellungen für Instandhaltungen (T€ 1.000), für Jahresabschlusskosten (T€ 110), für Gewährleistungen (T€ 75), aus Personalverpflichtungen (T€ 390) sowie für übrige Rückstellungen (T€ 1.151). Die Instandhaltungs- sowie die Gewährleistungsrückstellungen wurden für vertraglich vereinbarte Sanierungsverpflichtungen aus den in 2007 und 2008 erfolgten Objektveräußerungen gebildet.

(12) Die **übrigen Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen im Wesentlichen Anleihenzinsen (T€ 2.354) sowie Garantievergütungen (T€ 1.904) bezüglich veräußerter Objekte in Oberhausen, Bad Salzufflen sowie in Düsseldorf. Für 2009 wurden abgegrenzte Mietgarantien von insgesamt T€ 748 planmäßig aufgelöst (vgl. Abschnitt 3. Ertragslage Punkt (1) Umsatzerlöse).

11.1.1 Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf 16

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Die Zahlungsströme (Mittelzufluss/-abfluss) stellen sich in den einzelnen Teilbereichen für das laufende Geschäftsjahr wie folgt dar:

		2009 T€	2008 T€
	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	2.109	3.038
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	155	173
- / +	Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-219	2.171
+	Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	158	0
-	Zunahme der Vorräte, der Forderungen, der sonstigen Vermögensgegenstände und RAP	-10.579	-38.418
- / +	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, gegenüber verbundenen Unternehmen, der sonstigen Verbindlichkeiten sowie RAP	-607	6.478
=	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**-8.983**	**-26.558**
-	Auszahlungen für Investitionen in Gegenstände des Sachanlagevermögens	-123	-228
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-46	-93
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-12.690	0
=	**Cash-Flow aus Investitionstätigkeit**	**-12.859**	**-321**
-	Finanzforderungen verbundene Unternehmen	-12.469	-12.930
-	Ergebnisabführung	0	-2.891
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	223	0
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	60.947	49.988
-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-20.000	0
=	**Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit**	**28.701**	**34.167**
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	6.859	7.288
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	14.908	7.620
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	21.767	14.908
	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
	Zahlungsmittel	21.820	14.908
-	Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	-53	0
		21.767	14.908

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2009 und 2008 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2009		2008		+/-	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	28.684	100	64.407	100	-35.723	-55
Betriebsleistung	28.684	100	64.407	100	-35.723	-55
Materialaufwand	-16.671	-58	-47.423	-74	30.752	65
Personalaufwand	-3.628	-13	-2.850	-4	-778	-27
Abschreibungen	-155	-1	-173	0	18	10
sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.492	-44	-8.912	-14	-3.580	-40
sonstige Steuern	-9	0	-9	0	0	0
Betriebsaufwand	-32.955	-116	-59.367	-92	26.412	44
sonstige betriebliche Erträge	2.053	7	541	1	1.512	>100
Betriebsergebnis	-2.218	-9	5.581	9	-7.799	<-100
Finanz- und Beteiligungsergebnis	3.310	12	-3.013	-5	6.323	<-100
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.092	3	2.568	4	-1.476	-57
Ertragsteuern	-1.770	-6	470	1	-2.240	<-100
Ergebnisabführung	0	0	-2.891	-4	2.891	100
Erträge Aufhebung EAV	2.787	10	0	0	2.787	0
Jahresergebnis	2.109	7	147	1	1.962	>100

(1) Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 €	2008 €
Erlöse aus Immobilienverkäufen	18.923.280,00	64.775.000,00
Nicht steuerbare Umsätze	6.978.653,06	0,00
Erlöse Garantievergütung	747.179,05	678.333,36
Mieterlöse USt-frei	2.102.323,14	0,00
NK / BK USt-frei	675.287,58	0,00
Mieterlöse 19% USt	28.076,82	326.113,13
NK / BK USt-pflichtig	8.400,00	16.203,00
Mietkorrektur Karthago / Erlöse Abrg.	-146.017,50	0,00
Erlösschmälerungen NK steuerfrei	-181.758,88	0,00
Erlösschmälerungen	-491.895,08	-3.990.000,00
Erlöse 19% USt	40.237,39	0,00
Mieteinnahmen	0,00	2.014.990,48
Mieteinnahmen NK	0,00	586.187,19
	28.683.765,58	64.406.827,16

In den Erlösen aus Immobilienverkäufen sind Umsatzerlöse aus der Sacheinlage von Immobilien in die Vierte Artemis GmbH & Co. KG, Düsseldorf, in Höhe von T€ 12.427 enthalten.

(2) Der **Materialaufwand** (T€ 16.671) hat einen Anteil von 58,1 % an der Betriebsleistung und besteht im Wesentlichen aus dem Wareneinsatz veräußerter und eingelegter Immobilienobjekte sowie an Vorratsimmobilien erbrachte Bauleistungen, Sanierungsarbeiten etc. zur Preissteigerung.

(3) Der **Personalaufwand** (T€ 3.628) hat einen Anteil von 12,6 % an der Betriebsleistung. Der Anstieg der Personalaufwendungen beruht im Wesentlichen auf der Veränderung der Personalzahl von durchschnittlich 48 in 2008 auf durchschnittlich 56 Mitarbeiter im Berichtsjahr. Darüber hinaus sind in 2009 Gehaltserhöhungen erfolgt.

(4) Bei den **Abschreibungen** (T€ 155) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Sie betreffen in Höhe von T€ 29 Abschreibungen auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs (vgl. Aktivposten A.). Im Übrigen verweisen wir hinsichtlich der Zusammensetzung der Abschreibungen auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage 3).

(5) Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 €	2008 €
diverse betriebliche Aufwendungen		
• sonstige Betriebskosten	2.263.165,23	208.111,01
• Rechts-/Beratungs-/Abschluss- und Prüfungkosten	797.830,62	518.288,56
• Instandhaltungen und Bauleistungen	737.807,68	1.350.628,61
• Aufwendungen aus Mietgarantien	565.850,18	355.024,91
• Nebenkosten des Geldverkehrs	183.929,18	97.409,79
• Porto-, Telefon- u. Internetkosten	91.359,11	122.073,22
• Bürobedarf, Zeitschriften, Bücher	62.019,07	65.903,54
• Mietkosten, Mietleasing	54.463,62	60.651,47
• Kosten für Anzeigen	33.587,97	45.967,55
• Kosten für Fortbildung	29.764,22	132.717,12
	4.819.776,88	2.956.775,78
Kosten der Warenabgabe	3.201.094,67	2.506.938,90
Werbe- und Reisekosten		
• Werbe- und Bewirtungskosten	1.308.052,78	1.192.653,40
• Reisekosten	143.780,62	114.169,14
	1.451.833,40	1.306.822,54
übrige Aufwendungen	1.031.860,93	1.084.476,71
Einstellungen Wertberichtigung Forderungen	981.717,16	17.548,36
Fahrzeugkosten		
• Leasingkosten Kfz.	163.338,88	166.853,12
• Betriebs- und Reparaturkosten Kfz.	127.395,70	140.180,18
• Versicherungskosten Kfz.	34.404,08	38.290,60
• übrige Kosten Kfz.	13.300,00	11.555,00
	338.438,66	356.878,90
Raumkosten	281.322,74	299.755,22
Kosten der Immobilienverwaltung	221.638,64	235.226,52
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	134.941,96	113.985,83
Reparaturen und Instandhaltungen	29.526,96	33.792,42
	12.492.152,00	8.912.201,18

(6) Im **Finanz- und Beteiligungsergebnis** sind enthalten: Erträge aus Beteiligungen (T€ 6.488), Aufwendungen aus Verlustübernahme (T€ 641), Zinserträge (T€ 5.112) sowie Zinsaufwendungen (T€ 7.649). Die Beteiligungserträge werden von der Ilse Wohnungsbau GmbH, Düsseldorf, abgeführt. Die Aufwendungen aus Verlustübernahme resultieren aus dem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, Düsseldorf.

Die Zinserträge betreffen in Höhe von T€ 4.419 Stückzinsen aus ausgegebenen Anleihen.

Die Zunahme der Zinsaufwendungen von T€ 4.703 um T€ 2.946 auf T€ 7.649 hängt mit der Ausgabe der 4. Anleihe 2009/2014 (WKN WGFH04) und 5. Anleihe 2009/2016 (WKN WGFH05) zusammen.

(7) Die **Aufwendungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** resultieren im Wesentlichen aus der Bildung der Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftsteuer sowie des Solidaritätszuschlages für das Veranlagungsjahr 2008. Aufgrund der Aufhebung des Beherrschungs-, Organschafts- und Ergebnisabführungsvertrags mit der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, ist das Jahresergebnis 2008 der WGF AG durch die WGF AG zu versteuern. Außerdem finden die Ergebnisse der Betriebsprüfung für die Jahre 2003 bis 2006 Berücksichtigung.

(8) Insgesamt ergibt sich in 2009 ein **Jahresüberschuss** von T€ 2.109 (Vorjahr: T€ 147). Darin enthalten sind Erträge von T€ 2.787 aus der Aufhebung des Gewinnabführungsvertrages mit der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf.

E. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 **(Anlagen 1 bis 3)** und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 (Anlage 4) der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf, unter dem Datum vom 10. Juni 2010 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 der gesetzlichen Vertreter 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. 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."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Düsseldorf, den 10. Juni 2010

Karl Berg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
Düsseldorf

Karl B e r g GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Kai Udo Pawelzik
Wirtschaftsprüfer

Dr. Hans-Jürgen Eschen
Wirtschaftsprüfer

9422/40/10
Ausfertigung:
CG/FR

11.1.2 Bilanz zum 31. Dezember 2009

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf — Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGSETZUNG UND ERWEITERUNG DES GESCHÄFTSBETRIEBS	**0,00**	**28.870,61**
B. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, Lizenzen, sonstige Rechte	80.997,00	93.104,00
II. Sachanlagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	278.026,52	233.488,52
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	16.578.258,43	4.034.203,32
	16.937.281,95	**4.360.795,84**
C. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Immobilien	25.761.021,77	21.621.425,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59.611.235,17	58.746.410,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.930.846,25	18.460.687,67
3. sonstige Vermögensgegenstände	7.307.127,30	1.756.481,78
	97.849.208,72	78.963.580,00
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	21.820.129,92	14.908.062,24
	145.430.360,41	**115.493.067,77**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**53.066,84**	**31.264,03**
	162.420.709,20	**119.913.998,25**

PASSIVA

	31.12.2009 €	31.12.2008 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
II. Kapitalrücklage	923.000,00	700.000,00
III. Gewinnrücklagen	191.154,90	191.154,90
IV. Bilanzgewinn	2.954.358,82	845.305,77
	7.068.513,72	**4.736.460,67**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	941.925,09	49.523,00
2. sonstige Rückstellungen	2.726.395,63	3.837.346,68
	3.668.320,72	**3.886.869,68**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	140.937.000,00	99.990.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.250,00	54,43
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.156.965,64	2.306.097,08
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.900.898,46	3.145.883,98
5. sonstige Verbindlichkeiten	2.731.273,07	3.196.965,77
	149.779.387,17	**108.639.001,26**
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**1.904.487,59**	**2.651.666,64**
	162.420.709,20	**119.913.998,25**

11.1.3 Gewinn- und -verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf Anlage 2

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

	2009 €	2008 €
1. Umsatzerlöse	28.683.765,58	64.406.827,16
2. sonstige betriebliche Erträge	2.052.941,38	541.473,13
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-16.670.808,74	-47.422.598,75
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-3.240.099,52	-2.527.282,32
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-387.712,75	-322.415,86
	-3.627.812,27	-2.849.698,18
5. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	-154.507,45	-173.001,49
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.492.152,00	-8.912.201,18
7. Erträge aus Beteiligungen	6.487.546,76	0,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.111.639,29	1.931.757,01
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-640.607,65	-241.825,96
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.648.541,11	-4.703.148,56
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.101.463,79	2.577.583,18
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.770.290,91	469.857,89
13. sonstige Steuern	-8.757,08	-9.138,70
14. aufgrund von Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne	0,00	-2.891.637,25
15. Erträge aus der Aufhebung eines Gewinnabführungsvertrags	2.786.637,25	0,00
16. Jahresüberschuss	2.109.053,05	146.665,12
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	845.305,77	845.305,77
18. Einstellungen in gesetzliche Rücklage	0,00	-146.665,12
19. Bilanzgewinn	2.954.358,82	845.305,77

11.1.4 Rechnungslegungsstrategien und erläuternde Anmerkungen (Anhang für das Geschäftsjahr 2009)

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

I. Erklärung des Vorstandes

Für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Jahresabschlusses ist der Vorstand der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG (WGF AG), Vogelsanger Weg 111, 40470 Düsseldorf, verantwortlich.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 der WGF AG wird nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Das interne Kontrollsystem gewährleistet die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie die Zuverlässigkeit und Funktionsfähigkeit der Kontrollsysteme wird kontinuierlich überprüft. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist entsprechend den Anforderungen des KonTraG ausgerichtet, so dass der Vorstand potenzielle Risiken frühzeitig erkennen und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einleiten kann.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Karl Berg GmbH hat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 29.10.2009 den Jahresabschluss geprüft und über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 den wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

II. Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften.

Der Abschluss wird in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden in Euro angegeben.

Der vorliegende Jahresabschluss umfasst das Geschäftsjahr 2009 auf der Basis der Berichtsperiode vom 01. Januar bis zum 31. Dezember des Jahres.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen gemäß der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer angesetzt. Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten € 150 nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als € 150 und höchstens € 1.000 betragen, wurden Sammelposten gebildet, die über fünf Jahre abgeschrieben werden.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten, erhöht um Anschaffungsnebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten, angesetzt und bewertet. Bei durchgeführten Kapitalerhöhungen durch Sacheinlage erfolgte die Bewertung der Einlage zu Zeitwerten.

Die Bewertung der Gegenstände des **Vorratsvermögens** erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. Soweit neben den Anschaffungskosten bei den Immobilien zugleich Herstellungskosten durch Baumaßnahmen zur Herstellung des verkaufsfähigen Zustandes vorlagen, wurden diese aktiviert. Vom Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in die Herstellungskosten einzubeziehen, wurde kein Gebrauch gemacht. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht aktiviert. Die Grundsätze der verlustfreien Bewertung wurden beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

IV. Angaben zu Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen für das Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

Entwicklung der Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs und des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2009

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand am 01.01.2009 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2009 €	Stand am 01.01.2009 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2009 €	Stand am 31.12.2009 €	Stand am 31.12.2008 €
A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	**410.408,21**	**0,00**	**410.408,21**	**0,00**	**381.537,60**	**28.870,61**	**410.408,21**	**0,00**	**0,00**	**28.870,61**
B. Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
1. Konzessionen, Lizenzen, sonstige Rechte	183.952,64	45.991,70	0,00	229.944,34	90.848,64	58.098,70	0,00	148.947,34	80.997,00	93.104,00
II. Sachanlagen										
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	299.401,94	124.246,14	23.523,40	400.124,68	65.913,42	67.538,14	11.353,40	122.098,16	278.026,52	233.488,52
III. Finanzanlagen										
1. Beteiligungen	4.034.203,32	12.690.091,11	146.036,00	16.578.258,43	0,00	0,00	0,00	0,00	16.578.258,43	4.034.203,32
	4.517.557,90	**12.860.328,95**	**169.559,40**	**17.208.327,45**	**156.762,06**	**125.636,84**	**11.353,40**	**271.045,50**	**16.937.281,95**	**4.360.795,84**

Das Anlagevermögen beinhaltet im Wesentlichen Beteiligungen an Tochterunternehmen.

Nachfolgend verweisen wir hinsichtlich des Finanzanlagevermögens auf den Beteiligungsspiegel:

Beteiligungsspiegel in T€					
	31.12.2009				
Firma	Bet. in %	AK	EK der Ges.	EAV	JÜ / JF der Ges.*
DeBoKa AG	100,00	55	50	-641	0
Ilse Wohnungsbau GmbH	100,00	3.902	180	6.488	0
Hypopartner GmbH	100,00	26	-109	-nein-	-126
Whale Verwaltungs GmbH	100,00	28	24	-nein-	-1
WGF Artemis Verwaltungs GmbH	100,00	28	25	-nein-	0
WGF Artemis Beteiligungs GmbH	100,00	28	-32	-nein-	-58
WGF Einzelhandel Erste Anlage GmbH	51,00	14	21	-nein-	-4
WGF Einzelhandel Zweite Anlage GmbH	51,00	14	21	-nein-	-4
WGF St. Augustin Grundstücks GmbH	94,00	26	23	-nein-	-2
Rheinsee 302. VV GmbH	100,00	28	24	-nein-	-1
Vierte Artemis GmbH & Co. KG	100,00	12.427	12.427	-nein-	-10
Erste Whale GmbH & Co. KG	100,00	1	1	-nein-	0
Zweite Whale GmbH & Co. KG	100,00	1	1	-nein-	0
Summe		**16.578**	**12.656**	**5.847**	**-206**

*Zum Abschlussstichtag der WGF AG lagen alle Jahresabschlüsse vor. Sie wurden durch das Steuerbüro Richard erstellt.

Das Stammkapital der Ilse Wohnungsbau GmbH, Düsseldorf, beträgt zum 31.12.2009 T€ 154. Aufgrund der Verschmelzung zum 31.03.2009 mit der Amicasa GmbH ist das Stammkapital gegenüber dem Vorjahr um T€ 50 gestiegen.

Die WGF AG war zum 01.01.2009 an dem WGF FONDS W 2 Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, als Kommanditistin mit einem Kommanditanteil in Höhe von T€ 146 bzw. zu 98,6 % beteiligt. Im Rahmen der Strukturbereinigung wurde die Tochtergesellschaft, die WGF FONDS W2 Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, deren Geschäftsbetrieb seit 2007 ruht mit der Handelsregistereintragung vom 20. November 2009 aufgelöst und im Handelsregister gelöscht.

Mit dem Geschäftsanteilsabtretungsvertrag vom 25.11.2009 erwarb die WGF AG 100 % der Anteile an der

- Whale Verwaltungs GmbH, Düsseldorf,
- WGF Artemis Verwaltungs GmbH, Düsseldorf,
- WGF Artemis Beteiligungs GmbH, Düsseldorf, und an der
- Rheinsee 302. VV GmbH, Düsseldorf.

Mit dem o.g. Geschäftsanteilsabtretungsvertrag wurde außerdem ein Anteil von 94 % an der WGF St. Augustin Grundstücksgesellschaft mbH erworben.

Mit dem Geschäftsanteilsabtretungsvertrag vom 16.12.2009 erwarb die WGF AG 51 % der Anteile an der

- WGF Einzelhandel Erste Anlage GmbH, Düsseldorf, und an der
- WGF Einzelhandel Zweite Anlage GmbH, Düsseldorf.

Mit dem Gesellschaftsvertrag vom 12.12.2009 wurden die beiden Gesellschaften

- Erste Whale GmbH & Co. KG, Düsseldorf, und
- Zweite Whale GmbH & Co. KG, Düsseldorf,

gegründet.

Mit Eintragung im Handelregister vom 21.12.2009 wurde die Vierte Artemis GmbH & Co. KG, Düsseldorf, gegründet. Die Kommanditeinlage der WGF AG betrug zum Bilanzstichtag T€ 12.427.

Die WGF AG ist jeweils alleinige Kommanditistin der gegründeten Gesellschaften.

Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Immobilien.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Zum 31. Dezember 2009 haben sich die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von € 78,964 Mio. um € 18,886 Mio. auf € 97,850 Mio. erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus einem Gesellschafterdarlehen zum Immobilienerwerb in Höhe von € 13,771 Mio., das der Artemis 1 GmbH & Co. KG, Düsseldorf, gewährt wurde, aus Forderungen gegen die WGF Artemis Beteiligungs GmbH, Düsseldorf, aus erbrachten Dienstleistungen sowie aus Forderungen aus Immobilienverkäufen. Ein gegenläufiger Effekt ergab sich durch den Rückgang der Forderungen gegen die WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von € 2,640 Mio. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen. Es bestehen insbesondere Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr i. H. v. € 1,112 Mio.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden die Zahlungen vor dem Bilanzstichtag, die Aufwendungen für die nächste Periode betreffen.

Eigenkapital

Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2009 beinhaltet neben dem Grundkapital in Höhe von € 3,0 Mio. die Kapitalrücklage in Höhe von € 0,923 Mio. (davon Genussrechtskapital in Höhe von € 0,128 Mio.), die gesetzliche Rücklage in Höhe von € 0,191 Mio., den Gewinnvortrag aus den Vorjahren in Höhe von € 0,845 Mio. sowie den Jahresüberschuss des Jahres 2009 in Höhe von € 2,109 Mio.
Das Genussrechtskapital resultiert in voller Höhe aus dem laufenden Geschäftsjahr. Insgesamt wurden im laufenden Geschäftsjahr T€ 223,0 in die Kapitalrücklage eingestellt.

Mit Vertrag vom 17.12.2009 wurde das im Vorjahr eingeräumte Nießbrauchsrecht an den Aktien der WGF AG zugunsten der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, beendet. Außerdem wurde der am 14.10.2008 abgeschlossene Beherrschungs-, Organschafts- und Ergebnisabführungsvertrag zum 31.12.2009 aufgehoben.

Die Gesellschafter haben beschlossen, den zum 31.12.2008 bestehenden Gewinnvortrag i. H. v. € 845.305,77 auf neue Rechnung weiter vorzutragen.

Es ist geplant, auch den Bilanzgewinn des Jahres 2009 in den Gewinnvortrag einzustellen.

Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von € 2.109.053,05. Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages verbleibt ein Bilanzgewinn von € 2.954.358,82.

Gewinnrücklagen

Unter Berücksichtigung der Erträge aus der Aufhebung des Gewinnabführungsvertrages mit der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, wurde im laufenden Geschäftsjahr keine weitere Zuführung zu den Gewinnrücklagen vorgenommen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen umfassen Steuerrückstellungen in Höhe von € 0,942 Mio. und sonstige Rückstellungen in Höhe von € 2,726 Mio. Die Steuerrückstellungen beinhalten Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag für das steuerliche Jahresergebnis 2008. Der Posten sonstige Rückstellungen enthält vor allem Rückstellungen für Bauleistungsverpflichtungen i. H. v. € 1,9 Mio., Prüfungskosten i. H. v. T€ 100 sowie Rückstellungen für Aufsichts- und Beiratsvergütungen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitenspiegel in T€							
	31.12.2009				31.12.2008		
	Restlaufzeit			gesamt	Restlaufzeit		gesamt
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	
Art der Verbindlichkeit							
1. Verbindlichkeiten gegenüber Anleihezeichnern	0	130.000	10.937	140.937	20.000	79.990	99.990
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	2.664	0	2.664	0	12.922	12.931
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	53	0	0	53	0	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.157	0	0	2.157	2.306	0	2.306
4. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unt.	3.901	0	0	3.901	3.146	0	3.146
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.731	0	0	2.731	3.197	0	3.197
- davon aus Steuern	105	0	0	105	183	0	183
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3	0	0	3	0	0	0
- davon Zinszahlungsverbindlichkeiten	2.354	0	0	2.354	2.370	0	2.370
Summe	**8.842**	**130.000**	**10.937**	**149.779**	**28.649**	**79.990**	**108.639**

* Hierbei handelt es sich um durchlaufende Posten aus den Mietsonderverwaltungskonten der WGF AG und der Belastung der Bank zum Jahresende, die zum Jahresanfang ausgeglichen wurden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Anleihezeichnern sind durch Grundpfandrechte sowie durch Barliquidität auf den Treuhandkonten gesichert.

Die Anleiheverbindlichkeiten beinhalten ausschließlich die Verbindlichkeiten der WGF AG gegenüber ihren Anleihezeichnern aus den platzierten Hypothekenanleihen zum jeweiligen Stichtag.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich von € 2,31 Mio. um € 0,15 Mio. auf € 2,16 Mio. vermindert. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen größtenteils Restbeträge aus dem Erwerb von Immobilien, Baurechnungen sowie verschiedene Dienstleistungen.

Der Posten Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen besteht ausschließlich aus sonstigen Verbindlichkeiten und resultiert hauptsächlich aus der Verbindlichkeit gegenüber der Ilse Wohnungsbau GmbH i. H. v. € 3,717 Mio.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die WGF AG hat Haftungsverpflichtungen, die gegenüber Dritten übernommen wurden. Diese bestehen ausschließlich aus Bürgschaften für die Erfüllung der kaufvertraglich vereinbarten Bauleistungen und Mietgarantiezusagen. Alle Bürgschaften sind auf verpfändeten Konten bar hinterlegt. Die Zinserträge stehen der WGF AG zu. Nach Zeitablauf oder nach erfolgter Bauabnahme stehen diese Gelder der WGF AG zur Verfügung.

Die folgende Tabelle stellt die Höhe der Haftungsverpflichtungen in den Jahren 2009 und 2008 dar:

Bürgschaftsspiegel in T€			
	31.12.2009	31.12.2008	Vertrag vom
Art der Bürgschaft			
Gewährleistung	75	75	12.10.2006
Mietgarantie	1.000	1.600	12.10.2006
Baumaßnahmen	47	47	05.12.2007
Mietgarantie	542	542	05.12.2007
Summe	**1.664**	**2.264**	
Die Bürgschaften sind bar unterlegt.			

Für das Geschäftsjahr 2010 bestehen in Höhe von € 1,128 Mio. sonstige finanzielle Verpflichtungen. Sie setzen sich im Wesentlichen aus Zahlungsverpflichtungen aus Leasingverträgen für Firmenwagen, Mietverträgen für die Bürofläche und Leasingverträgen für EDV-Ausstattung zusammen. Die geleisteten Leasingzahlungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Gesamtleistung

Die in 2009 erzielten Umsatzerlöse, die vornehmlich auf Immobilienumsätze, Mieterträge und verschiedene Dienstleistungen zurückzuführen sind, liegen mit € 28,684 Mio. zum 31. Dezember 2009 unter dem Vorjahresniveau. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge auf € 2,053 Mio. in 2009 resultiert im Wesentlichen aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Erträge und Aufwendungen aus Beteiligungen

Der Ertrag aus Beteiligungen zum 31. Dezember 2009 in Höhe von € 6,488 Mio. resultiert aus der Beteiligung an der ILSE Wohnungsbau GmbH, Düsseldorf. Der Aufwand aus Beteiligungen i. H. v. € 0,641 Mio. resultiert aus der Verlustübernahme des Ergebnisses der Deutsche Grund und Boden Kapital AG, Düsseldorf.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Zur Vereinfachung der Konzernstruktur und Erhöhung der Transparenz ist im Geschäftsjahr 2009 der Ergebnisabführungsvertrag mit der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, aufgehoben worden. Zum 31. Dezember 2009 erzielte die WGF AG einen Jahresüberschuss in Höhe von € 2,109 Mio. Hierin enthalten ist der Forderungsverzicht der NVG GmbH auf die Gewinnabführung 2008, der zu einem Ertrag in Höhe von € 2,787 Mio. führte. Das Jahresergebnis 2009 wurde durch Ertragsteuern in Höhe von € 1,770 Mio. belastet.

An Steuerrückstellungen wurden für 2008 insgesamt € 0,941 Mio. gebildet.

V. Sonstige Angaben

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie beträgt € 0,70.

Sonstiges

Die WGF AG unterliegt noch nicht der Konzernrechnungslegungspflicht. Mutterunternehmen der WGF AG ist die WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf.

Die Angaben nach § 285 Nr. 9a HGB für das Geschäftsführungsorgan unterbleiben gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Im Geschäftsjahr 2009 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 45 an Aufsichtsratsmitglieder und T€ 41 an Beiratsmitglieder gewährt.

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl belief sich auf 56 (Vorjahr: 48), die sich aus 45 Angestellten, einer Teilzeitkraft sowie aus neun Auszubildenden zusammensetzt.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Geschäftsführung durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Pino Sergio (Immobilienkaufmann), Herrn Paul Zimmer (Sparkassen-Betriebswirt) und Herrn Raffaele Lino (Dottore in Discipline Economiche e Sociali). Die Vorstände sind jeweils nur zu zweit gemeinsam vertretungsberechtigt, Herr Sergio ist zusätzlich von der Beschränkung des § 181 BGB befreit.

Im Jahr 2009 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Dr. Heinz Müller (Geschäftsführer Vertrieb bei der Henkel KGaA, Düsseldorf), Aufsichtsratsvorsitzender vom 01.01.2009 bis 31.12.2009,

Hans-Gerd Bullhorst (Rechtsanwalt), stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates vom 01.01.2009 bis 31.12.2009,

Dr. Frank Schneider (Mitglied des Vorstandes der Investitionsbank Berlin, Berlin), Aufsichtsratsmitglied vom 01.01.2009 bis 31.12.2009,

Prof. Dr. Wolfgang Gerke (Präsident des Bayerischen Finanz Zentrum, München), Aufsichtsratsmitglied vom 01.01.2009 bis 31.12.2009,

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski (Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Handels-, Wirtschafts- und Europarecht, Humboldt-Universität zu Berlin), Aufsichtsratsmitglied vom 01.01.2009 bis 31.12.2009,

Dr. Josef Fritz (Geschäftsführer der Alexander Schärf & Söhne GmbH und der Schärf Coffeeshop GmbH, jeweils Neusiedl am See, Österreich), Aufsichtsratsmitglied vom 01.01.2009 bis 31.12.2009.

Düsseldorf, den 02. Juni 2010

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

Pino Sergio
– Vorstandsvorsitzender –

Paul Zimmer
– Vorstand –

Raffaele Lino
– Vorstand –

11.1.5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

I. Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen waren im Jahr 2009 maßgeblich durch die Auswirkungen der globalen Finanzmarktkrise sowie ein sehr schwaches konjunkturelles Umfeld in Deutschland geprägt. Umfangreiche geld- und fiskalpolitische Maßnahmen führten im Jahresverlauf zu einer relativen Stabilisierung der Wirtschaft und der Finanzmärkte.

Der enorme Vertrauensverlust infolge der Insolvenz der amerikanischen Investmentbank Lehmann Brothers im September 2008 führte zu einem synchronen Konjunkturabsturz zahlreicher Länder auf der ganzen Welt. Dieser negative Trend setzte sich aufgrund der engen Finanz- und Handelsverflechtungen im ersten Halbjahr 2009 zunächst ungebremst weiter fort. Die einzelnen Volkswirtschaften erlebten den Abschwung auf der Basis ihrer jeweiligen bisherigen Stärke recht unterschiedlich. Die grundlegenden Fakten ähnelten sich aber. Die Auftragslage verschlechterte sich rapide und die Produktion stürzte dramatisch ab. Aufgrund ihrer hohen Abhängigkeit von den Exporten war die deutsche Wirtschaft vom Absturz der Weltkonjunktur besonders stark betroffen. Deutschland erlebte die schärfste Rezession der Nachkriegsgeschichte.

Im Laufe des Jahres 2009 wurde die Zahl der Beschäftigten an das niedrige Produktionsniveau angepasst. In den Ländern, die zuvor einen jahrelangen Immobilienboom hatten, stieg die Arbeitslosenzahl besonders gravierend. Allen voran sind hier die USA und Großbritannien zu nennen, aber auch Irland und Spanien.

Ab Jahresmitte kehrte das Vertrauen bei den Investoren, Unternehmen und den Verbrauchern durch eine weltweit bemerkenswerte expansive Geld- und Fiskalpolitik langsam wieder zurück. Die weltweit aufgestellten Konjunkturpakete zeigten Wirkung. Von Vorteil waren aber auch die über weite Teile des Jahres günstigen Rohstoffpreise. Die Konjunkturerholung hielt auch in den letzten Monaten des Jahres 2009 an. Allerdings waren Unterschiede bei der Wachstumsdynamik festzustellen. Die Verbesserung der konjunkturellen Lage fiel in den USA wesentlich höher aus als in Deutschland und im Euroraum.

Der Inflationsdruck blieb im Jahresverlauf gering.

Im Börsenjahr 2009 verzeichnete der Aktienmarkt einen schwachen Jahresbeginn und vollzog bis März einen Abwärtstrend. Seinen Tiefpunkt erreichte der DAX bei 3.666 Punkten. Durch zunehmenden Konjunkturoptimismus und getragen vom zurückgekehrten Vertrauen setzte eine dynamische Erholung der weltweiten Aktienmärkte ein. Einen maßgeblichen Anteil an dieser Entwicklung hatte die Liquiditätsflutung durch die Notenbanken. Der DAX beendete das Jahr 2009 bei 5.957 Punkten und damit um ca. 20 % über dem Ende 2008 festgestellten Stand. Ähnliche Indexverläufe waren weltweit an den Börsen festzustellen.

Die Rahmenbedingungen für die Volkswirtschaften haben sich insgesamt gesehen im Jahr 2009 spürbar verbessert. Es ist jedoch viel zu verfrüht zu sagen, dass die Finanz- und Wirtschaftskrise überstanden ist.

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren wenig dynamisch entwickelt, so dass von diesem Teil der Volkswirtschaft vorerst keine Beeinträchtigungen zu verzeichnen waren. Die Finanzkrise führte seit Ende 2008 dann zu einem Umsatzeinbruch im bundesdeutschen Immobiliengeschäft. Dies war darin begründet, dass die überwiegende Zahl der nationalen und internationalen Investoren, die in der Vergangenheit leicht an Bankfinanzierungen gelangten, keine Kredite mehr erhielten.

Im Vorjahresvergleich erlebte die deutsche Wirtschaft einen dramatischen Einbruch. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) fiel laut dem Statistischen Bundesamt im abgelaufenen Jahr real um 4,9 Prozent. 2008 war die Wirtschaft noch um 1,3 Prozent gewachsen.

Die konjunkturelle Abkühlung sowie die weltweite Finanzkrise haben auch 2009 noch keine deutlichen Spuren auf dem deutschen Arbeitsmarkt hinterlassen. Die Arbeitslosenquote stieg leicht an auf einen Jahresmittelwert von 8,2 %.

II. Darstellung der WGF AG und des Geschäftsverlaufs

1. Darstellung der WGF AG

Die WGF AG versteht sich als Immobilienhandels- und -investmentunternehmen und ist vornehmlich auf den Kauf von Wohnimmobilien und gemischt genutzten Immobilien an guten Standorten ausgerichtet. Mit den Investitionsgrößen für Immobilieninvestments bewegt sich die WGF AG in einer Nische. In der Regel werden Immobilieninvestments eingegangen, die entweder für eine Privatperson zu groß sind und ein Klumpenrisiko darstellen oder für Investmentgesellschaften zu klein sind, keine Skaleneffekte mit sich bringen und damit nicht attraktiv genug sind. Die Finanzierung des Immobilienhandelsgeschäfts erfolgt durch die Ausgabe der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2009 war durch die weitere erfolgreiche Umsetzung des Geschäftsmodells der WGF AG geprägt. Im Hinblick auf die anhaltende Finanz- und Wirtschaftskrise in Deutschland wurde das angestrebte Umsatzziel im Immobilienhandelsgeschäft nicht erreicht, jedoch stellte sich das Unternehmen rechtzeitig auf die Rahmenbedingungen ein und ergänzte die Aktivitäten durch neue strategische Geschäftsfelder. Die dynamische Entwicklung in der Platzierung der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen konnte trotz der Krise an den Finanzmärkten beibehalten werden.

Die gestiegene Anforderung des Kapitalmarktes nach Transparenz sowie die Einführung der MiFID-Richtlinie am 01. November 2007 in Deutschland führten bereits im Juli 2007 zur unternehmerischen Entscheidung, sich einem permanenten Unternehmensrating zu stellen. Die Analysten der Creditreform Rating AG untersuchten im 4. Quartal 2008 eine Vielzahl von qualitativen und quantitativen Faktoren und stellten fest, dass sich sämtliche Einflussfaktoren gegenüber dem Jahr 2007 verbessert haben. Auf der Grundlage der Auswertung der qualitativen und quantitativen Faktoren

bestätigten die Ratinganalysten das Unternehmen mit dem Ratingergebnis „BBB–" und damit wie im Jahr 2007 den Investment-Grade. Die WGF AG hat zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2010 erneut den Ratingprozess bei der Creditreform Rating gestartet und wird im Sommer 2010 das Ergebnis öffentlich bekanntgeben.
Dem starken Wachstum des Unternehmens Rechnung tragend, wurde im Geschäftsjahr 2009 die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation der WGF AG rechtzeitig und funktionell angepasst.

Die Gesamtzahl der beschäftigten Arbeitnehmer in der WGF AG beträgt zum Bilanzstichtag 68 Personen (58 Angestellte und 10 Auszubildende). Die Qualifikation entspricht den hohen Anforderungen im Immobiliengeschäft, bei der Emission der Hypothekenanleihen und der Administration.

In der WGF Finanzgruppe wurden zum Bilanzstichtag insgesamt 79 Personen beschäftigt.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Immobiliengeschäft

Der unter anderem durch die Finanz- und Bankenkrise verursachte Rückgang der Immobilientransaktionen in Deutschland um weitere 40 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat sich für die WGF AG im Rahmen ihrer Immobilienhandelsaktivitäten in unterschiedlicher Ausprägung bemerkbar gemacht. Bemerkenswert erfreulich war die Tatsache, dass bei Immobilienkäufen die bankenunabhängige Refinanzierung durch die WGF 6,35 % Hypothekenanleihe ein wesentliches Verhandlungsplus war. Dadurch hat sich die WGF AG im Markt als ein handlungsfähiger Immobilieninvestor etabliert. Nach eigenen Recherchen und Berechnungen wurden der WGF AG 2009 Immobilien mit einem Gesamtwert von 15,7 Mrd. € (inkl. vorbekannte Immobilien) zum Erwerb angeboten.
Demgegenüber stellte sich der Verkauf von Immobilien schwierig dar. Insbesondere die internationalen Investoren sind fast völlig vom Markt verschwunden. Erschwerend kam hinzu, dass die Banken in Folge der Finanzkrise ihre Parameter für eine Kreditvergabe drastisch verschärft haben und eine viel höhere Eigenkapitalunterlegung bei Investitionen vom Kreditnehmer verlangen.

Die Finanzkrise löste auf Seiten der Banken erhebliche Veränderungen bei Immobilienfinanzierungen aus. Sowohl bei anstehenden Neu- als auch bei Anschlussfinanzierungen fordern die finanzierenden Institute zusätzliches Eigenkapital oder weitere Besicherungen. Vielfach ist festzustellen, dass die Banken bei bestehenden Vertragsverhältnissen auf eine vorzeitige Beendigung bzw. auf eine Nichtverlängerung von Darlehensverträgen hinwirken.

Das Joint-Venture-Produkt „WGF RealWertPlus-Programm", welches zum Jahresende 2009 aufgelegt wurde, ermöglicht anstelle von mehrstöckigen und teueren Finanzierungsstrukturen eine einheitliche Kapitalbereitstellung mit transparenter Kostenstruktur. Mit dem weiteren Geschäftsmodell ist es der WGF AG als Joint-Venture-Partner möglich, neue Ertragsquellen zu erschließen.

2.2 Emissionsgeschäft

2.2.1 Absatz der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen

Die im Geschäftsjahr 2009 anhaltende Finanz- und Wirtschaftskrise beeinflusste auch unter anderem Vorzeichen, nämlich positiven Werten im Gesamtjahresverlauf, die Entwicklung des Absatzes der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen. Bis zum Jahresende 2009 wurde der geplante Absatz von Hypothekenanleihen auch tatsächlich mit 70,2 Mio. € erreicht. Die Krise auf den Pfandbriefmärkten seit September 2008 und die negativen Entwicklungen auf den Rentenmärkten hatten auf den Absatz der Hypothekenanleihen und die Kursentwicklungen nur einen temporären Effekt.

Die WGF AG finanziert den Immobilienhandel und das Immobilieninvestmentgeschäft bislang ausschließlich über das Eigenkapital und über die Platzierung der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen. Die bankenunabhängige Finanzierung und die Entwicklungen auf den Kreditmärkten verhalfen der WGF AG zu Vorteilen auf der Immobilieneinkaufseite. Während Mitbewerber ihre Finanzierungen für den Einkauf von Objekten nicht mehr sicherstellen konnten, war die WGF AG weiterhin in der Lage, als aktiver Marktteilnehmer zu agieren.

Zu verzeichnen war, dass Mitbewerber bei ihren Anleihen überproportionale Kursverluste hinnehmen mussten. Die WGF 6,35 % Hypothekenanleihen bewegen sich in einem engen Kurskorridor in der Bandbreite zwischen 98 % und 100 %. Das Vertrauen der Anleger konnte durch eine kundengerechte und transparente Finanzmarktkommunikation gewonnen und gefestigt werden. Darüber hinaus konnte durch die termingerechte Rückzahlung der WGF 6,35 % Hypothekenanleihe (A0AQSM) zum 30. Juni 2009 erstmals der Produktzyklus der Anleihe erfolgreich abgeschlossen werden. In der Folgezeit gewann die WGF AG weitere Geschäftspartner, die auf der Grundlage der positiven Leistungsbilanz der Anleihen Finanzinstrumente der WGF AG in die Anlageberatung und Abschlussvermittlung aufgenommen haben.

2.2.2 Nachhaltigkeit der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen

Eine geschäftspolitisch herausragende Bedeutung haben alle Aktivitäten, die eine nachhaltige Akzeptanz der WGF 6,35 % Hypothekenanleihe im Finanzmarkt und damit bei den Anlegern sicherstellen.

Besondere Schwerpunkte sind hierbei aktuelle Ratings der BaFin-zertifizierten Creditreform Rating AG und das MiFID-konforme Agieren der WGF AG.

Nachstehend die WGF 6,35 % Hypothekenanleihen auf einen Blick

	WGFH05	WGFH04	A0LDUL	A0JRUK
Emissionsvolumen	100.000.000 €	50.000.000 €	50.000.000 €	30.000.000 €
Stückelung	500 €	500 €	500 €	1.000 €
Zinssatz	6,35 % p. a.	6,35 % p. a.	6,35 % p. a.	6,35 % p. a.
Laufzeit	01.12.2009 Bis 30.11.2016	15.02.2009 bis 14.02.2014	15.05.2008 bis 14.03.2013	15.11.2006 bis 14.11.2011
Mündeltauglich	Nein	Ja	Ja	Ja
MiFID-konform	Ja	Ja	Ja	Ja
Rating	BBB-	BB	BB	BBB–

Den WGF 6,35 % Hypothekenanleihen WKN A0JRUK, A0LDUL und WGFH04 wurden von Amtsgerichten die Mündelgeldtauglichkeit bescheinigt.

2.2.3 Emission des WGF Premium-Genussrechtskapitals

Nach fünf erfolgreich emittierten Hypothekenanleihen hat die WGF AG Ende 2009 ein Premium-Genussrechtskapital im Volumen von bis zu 100 Mio. € aufgelegt. Das Unternehmen erweitert damit seine Produktpalette für private und institutionelle Anleger um ein weiteres Wertpapier mit einer attraktiven Ausschüttung von 8 %. Die Mittel fließen in den Aufbau eines renditestarken Immobilienportfolios, das im Bestand der WGF AG verbleibt und durch das das eigene Immobilien-Asset-Management optimiert wird.

Mit der Platzierung des Genussrechtskapitals, das auf der Grundlage des HGB dem Eigenkapital zugerechnet werden kann, will die WGF AG die Eigenkapitalquote signifikant stärken. Die Laufzeit wurde mit bis zu 12 Jahren den erwarteten betriebswirtschaftlichen Entwicklungen und der weiterhin geplanten Thesaurierung der Gewinne ausgerichtet. Ziel ist es, mit den thesaurierten Gewinnen das Genussrechtskapital zu einem späteren Zeitpunkt bei gleichzeitiger Beibehaltung der Eigenkapitalquote zu substituieren.

Ein jährliches Monitoring des Investments und seiner Wertentwicklung sowie eine laufende Qualitäts- und Bonitätskontrolle der WGF AG durch die Creditreform Rating AG wird Anlegern höchstmögliche Transparenz bieten.

Das Genussrechtskapital entwickelte sich wie folgt:

	T€	T€
	31.12.2009	31.12.2008
Genussrechtskapital WGF H90	128	0

2.3 Entwicklungen der Bilanzsumme und der Gesamtleistung

Die Entwicklungen stellen sich wie folgt dar:

	T€	T€
	31.12.2009	31.12.2008
Bilanzsumme	162.421	119.914
Gesamtleistung	30.737	64.948

Die Gesamtleistung im Geschäftsjahr 2009 war aufgrund der allgemeinen Situation im Immobiliensektor gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Die deutliche Ausweitung der Bilanzsumme wurde durch die weitere erfolgreiche Platzierung der WGF 6,35 % Hypothekenanleihe erreicht.

III. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die andauernde Situation auf den weltweiten Finanz- und Kapitalmärkten haben die Vermögens-, Ertrags- und die Finanzlage der WGF AG im Geschäftsjahr 2009 kaum beeinflusst.

Die durch die Anleger zur Verfügung gestellte Liquidität im Austausch mit einer erstrangigen Besicherung und der Überwachung einer national agierenden Ratingagentur, der Creditreform Rating AG, bieten gute Investitionsmöglichkeiten in geprüfte Immobilien und bilden die Grundlage für eine renditeorientierte Veräußerung.

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt:

	T€	T€
	31.12.2009	31.12.2008
Ingangsetzung	0	29
Immaterielles Anlagevermögen	81	93
Sachanlagen	278	234
Finanzanlagen	16.578	4.034
Vorräte	25.761	21.621
Forderungen/ sonstige Vermögensgegenstände	97.850	78.964
flüssige Mittel/Wertpapiere	21.820	14.908
aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	53	31
Summe	162.421	119.914

Die WGF AG konnte die Bilanzsumme deutlich von 119,9 Mio. € auf 162,4 Mio. € ausweiten. Wie auch in der Vergangenheit praktiziert, ist ein nachhaltiges, gesundes Wachstum weiterhin ein wesentliches strategisches Ziel.

Die Schätzung bzw. Planung der Umsatzentwicklung für die Jahre 2010 und 2011 geht von Umsatzerlösen aus dem Immobilienhandelsgeschäft i. H. v. von 70 Mio. € bzw. 80,5 Mio. € aus.

Im Rahmen der geplanten Diversifikation hat die WGF AG mit dem WGF RealWertPlus-Programm ein Geschäftsmodell konzipiert, welches über Unternehmensbeteiligungen mit jeweils mindestens 51 % Gesellschaftsanteil weiteres Ertragspotenzial ermöglicht.

Durch gezielte Zukäufe wurde der Bestand an Immobilien um 4,1 Mio. € auf 25,8 Mio. € erhöht. Der Immobilienbestand (Vorräte) zum Jahresende beinhaltet verschiedene Objekte ausschließlich in den alten Bundesländern. Bei den Liegenschaften handelt es sich um Objekte mit einem hohen Wertpotenzial.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten werthaltige Forderungen aus dem Abverkauf diverser Immobilien und verzeichneten einen Zuwachs von 18,9 Mio. €. Die flüssigen Mittel erhöhten sich zum 31.12.2009 auf 21,8 Mio. € (+ 6,9 Mio. € zum Vorjahr) und stehen für die anstehenden Immobilieninvestitionen zur Verfügung.

Die Kapitalstruktur ergibt folgendes Bild:

	T€	T€
	31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital	7.069	4.736
Rückstellungen	3.668	3.887
Anleiheverbindlichkeiten	140.937	99.990
Bankverbindlichkeiten	53	0
Lieferverbindlichkeiten	2.157	2.306
Verbundverbindlichkeiten	3.901	3.146
sonstige Verbindlichkeiten	2.731	3.197
passiver Rechnungsabgrenzungsposten	1.905	2.652
Summe	162.421	119.914

Die Hauptversammlung der WGF AG plant, dass erzielte Gewinne in vollem Umfang zur Eigenkapitalstärkung verwandt werden. Das Eigenkapital zum 31.12.2009 beträgt 7,1 Mio. €.

Der Vorstand hat mit der Auflegung des WGF Genussrechtskapitals zum Jahresende 2009 das Ziel, neben der laufenden Thesaurierung der Gewinne, eine maßvolle Erhöhung der Eigenkapitalquote zu erreichen, um dem gewollten weiteren Unternehmenswachstum Rechnung zu tragen.

Die Bestandsentwicklung der Hypothekenanleihen ist wie folgt:

	T€	T€
	31.12.2009	31.12.2008
Anleihen	140.937	99.990

Der Bestand an WGF 6,35 % Hypothekenanleihen erhöhte sich um 40,9 Mio. € und konnte damit nahezu um 41 % ausgeweitet werden.

Der Absatz der Hypothekenanleihen erfolgt im Wesentlichen über ausgewählte Kooperations- und Geschäftspartner. Hierzu zählen unter anderem die Cortal Consors S.A., die S Broker AG & Co. KG, die wallstreet:online capital AG, die DAB bank AG, die Partnerbank AG, Wien, und eine Reihe namhafter Finanzdienstleister und Vermögensverwalter.

Die Finanzierung des Umsatzwachstums erfolgt durch die Emission der Hypothekenanleihen und sichert die bankenunabhängige Finanzierung des Geschäftsmodells der WGF AG. Die Anleihenzeichner nehmen dabei nahezu die Position der Geschäftsbanken ein, die sich die Finanzierung durch erstrangige Grundschulden absichern lassen. Die WGF AG finanziert ihr Geschäftsmodell weiterhin ohne Bankkredite.

2. Finanzlage

Besondere Kennzahlen der Finanzwirtschaft sind folgender Übersicht zu entnehmen:

	%	%
	31.12.2009	31.12.2008
(Bar-)Liquidität 1. Grades	151,37	42,37
(Bar-)Liquidität 2. Grades	830,53	266,86

Entsprechend der Unternehmensfinanzierung ergeben sich für die WGF AG sehr hohe Liquiditätsgrade, die damit die Umsetzung des Immobilienhandelsgeschäftes sichern.

3. Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	T€	T€
	31.12.2009	31.12.2008
Rohertrag	14.066	17.526
Jahresüberschuss	2.109	174
Bilanzgewinn	2.954	845

Die WGF AG erzielte im Geschäftsjahr 2009 einen Rohertrag in Höhe von 14,07 Mio. €. Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von 2,109 Mio. €.

Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der WGF AG verzeichnet durch das positive Unternehmenswachstum eine gute Entwicklung und die wirtschaftliche Lage ist geordnet. Mit einem umfangreichen und regelmäßigen Reporting durch das Management-Information-System (MIS) besteht die Grundlage für eine fundierte Steuerung.

IV. Risikobericht

Grundsätzliches

Ein zentrales Risikomanagementsystem, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicherstellt, ist implementiert. Im Hinblick auf das Unternehmenswachstum und die sich permanent ändernde Aufbau- und Ablauforganisation erfolgt eine ständige Anpassung.

Hauptsächliche Bestandteile dieses Systems sind die Reportingstruktur relevanter operativer Kennzahlen mit Bezug zu den von der WGF AG identifizierten Risikofeldern und die starke Verzahnung der Führungsmannschaft durch eine enge und intensive Kommunikation. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis erlangen und für potenziell bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die Risikofrüherkennung ist dabei integraler Bestandteil. Nach Einschätzung des Vorstands existieren keine bestandsgefährdenden Risiken.

Risikoinformationen aus dem Risikomanagement werden je nach Themenstellung und Aktualisierungsbedarf monatlich, quartalsweise sowie jährlich erstellt. Eine themenzugeordnete Berichterstattung erfolgt nach festem Empfängerkreis.

Strategische Risiken/Marktrisiken

Aus den Geschäftsmodellen Immobilienhandel und Hypothekenanleihen können sich grundsätzlich Risiken ergeben. Generell könnten sich strategische Risiken aus der Nichterkennung von Marktentwicklungen oder Trends sowie aus fehlender Akzeptanz der Strategie am Immobilien- und Kapitalmarkt ergeben. Um diesen strategischen Risiken entgegenzuwirken, werden im konkreten Falle frühzeitig alle in Betracht kommenden internen und externen Analysen bewertet und geeignete Maßnahmen umgesetzt.

Immobilienrisiken

Das Immobilienportfolio der WGF AG umfasst Objekte, die vom Unternehmen gehalten werden. Das Immobilienrisiko bezeichnet die Gefahr, durch Wertänderungen Verluste gegenüber dem aktuellen Marktwert zu erleiden.

Die Risiken werden regelmäßig überwacht und nach dem Value-at-Risk-Verfahren gemessen.

Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko ist die Gefahr, dass die WGF AG zu irgendeinem Zeitpunkt nicht in der Lage sein könnte, ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht und in vollem Umfang nachzukommen (Zahlungsfähigkeit). Das Liquiditätsrisiko wird nach einem internen Liquiditätsrisiko-Messverfahren tagtäglich überwacht. Die zur Verfügung stehenden gebundenen und nicht gebundenen Mittel sind so angelegt, dass jederzeit eine ausreichende Zahlungsbereitschaft für den Erwerb von Immobilien und die laufenden Kosten der Geschäftstätigkeit gewährleistet ist. Maßgebliche Bestimmungsgrößen sind tatsächliche und erwartete Zahlungsströme sowie der Bestand an liquiden Vermögenswerten.

Operationelle Risiken

Das operationelle Risiko wird definiert als die Gefahr von Verlusten, die infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren und Systemen, Menschen oder infolge externer Ereignisse eintreten.

Das Controlling operationeller Risiken wird zentral vom Bereich Risiko und Controlling verantwortet. Dieser unabhängige Unternehmensbereich ist für die Entwicklung und Pflege eines Rahmenwerks operationeller Risiken verantwortlich, das Strategie, Grundsätze und Verfahren der Identifizierung, Messung, Bewertung, Überwachung, Analyse und Berichterstattung sowie die Entwicklung von Verfahren zur Steuerung des operationellen Risikos umfasst.

Rechtliche Risiken

Um den rechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Anforderungen jederzeit gerecht werden zu können, besteht eine mit drei Volljuristen besetzte Rechtsabteilung. Die Emissionsprospekte für die WGF 6,35 % Hypothekenanleihe werden immer unter der Federführung einer angesehenen und auf Kapitalmarktrecht spezialisierten Düsseldorfer Kanzlei erstellt.

Personelle Risiken

Das Unternehmen überwacht und steuert das Personalrisiko gemäß den Risikofaktoren Fluktuationsrisiko, Verfügbarkeitsrisiko, Qualifikationsrisiko und Motivationsrisiko. Das Ziel ist dabei, negative Entwicklungen zu identifizieren und geeignete Maßnahmen einzuleiten, um Risiken zu verhindern bzw. zu minimieren.

Der Personalplanung, der Personalentwicklung und der Ausbildungspolitik werden in der WGF AG höchste Prioritäten gegeben, weil hier die Basis für eine nachhaltige, erfolgreiche Unternehmensentwicklung gesehen wird. Das Unternehmen verfügt über hochqualifizierte Führungskräfte und Mitarbeiter in allen Unternehmensbereichen.

V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem 31.12.2009 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

VI. Prognosebericht/Ausblick

Erwartete Entwicklung/Einschätzung der wirtschaftlichen Lage

Die weltweite Krise der Kapital- und Finanzmärkte hatte sich zunächst bis Anfang 2010 entschärft, war aber noch nicht bewältigt. Enormen wirtschaftlichen Zündstoff bergen die hohen Staatsverschuldungen der EU-Länder Griechenland, Spanien, Portugal, Irland und Italien. Die mit einer Staatsverschuldung einhergehenden Risiken treffen aber auch auf die USA und Japan zu. Die private Investitionstätigkeit bleibt zunächst noch gedämpft und auch der Konsum entwickelt sich in den Regionen der Weltwirtschaft, die vormalig hohe Einfuhrüberhänge aufwiesen, schwach. Insgesamt kommt es damit nur zu einer langsamen Erholung.

Für die Wirtschaftsleistung Deutschlands werden in der ersten Jahreshälfte nur geringe Zuwächse erwartet. Die Maßnahmen aus den Konjunkturpaketen haben in ihrer Gesamtheit keine stimulierende Wirkung mehr, auch wenn öffentliche Infrastrukturmaßnahmen neuen Schub für die Bauwirtschaft mit sich bringen. Aus der Lagerentwicklung ergeben sich noch positive Wachstumsbeiträge. In diesem Kontext steigen allerdings auch die Einfuhren schneller an, so dass die Impulse über den Außenbei-

trag begrenzt bleiben. Aufgrund von weiterhin verhaltenen Beschäftigungsaussichten und Kaufkraftverlusten, die mit anziehenden Energiepreisen einhergehen, ist der Konsum verhalten bis leicht rückläufig.

Als sichere Anlageform mit interessanten Ertragsmöglichkeiten gelten Immobilien seit jeher. Erst recht vor dem Hintergrund der aktuellen und anhaltenden Finanzkrise. Der deutsche Immobilienmarkt hat diese Krise bis dato einigermaßen unbeschadet überstanden. Mehr noch: Für institutionelle Investoren und Privatanleger gewinnt die „Lage Deutschland" zunehmend an Attraktivität. Dies dokumentieren eindrucksvoll übereinstimmende Studien renommierter Immobilienanalysten. Während aber der deutsche Immobilienmarkt weiter in der Gunst der Investoren steigt, schwindet das Vertrauen in ausländische Standorte stetig und spürbar.

Entwicklung der strategischen Geschäftsfelder

Die im Geschäftsjahr 2008 begonnene strategische Zielsetzung, die Volatilität des Immobilienhandelsgeschäftes zu kompensieren, wird fortgesetzt. Die Auswirkungen der durch die Finanzkrise ausgelösten Marktstörung hat die WGF AG zu ihrem Vorteil genutzt und ihre Unternehmensstrategie mit dem Beteiligungsmodell WGF RealWertPlus-Programm zur richtigen Zeit diversifiziert. Im Kontext einer Vision und anschließenden Strategien untersucht das Management der WGF AG ständig die Auswirkungen von Marktstörungen auf das Unternehmen, entwickelt Schadensabwehrstrategien mit Blick auf die formulierte Nischenstrategie und geeignete Maßnahmen, um die sich bietenden Chancen konsequent zu nutzen. Dies war und ist deshalb möglich, weil die WGF AG auf der Basis der bankenunabhängigen Finanzierung mit der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen alternativ agieren kann.

Die weitere Entwicklung der WGF AG wird dennoch entscheidend von der weiteren erfolgreichen Umsetzung des Immobilienhandels sowie einem erfolgreichen Fondsgeschäft als weiteren Exitkanal beeinflusst. Die Gesellschaft ist in einer Nische des Immobilienhandels tätig, an der die großen Investmentgesellschaften kein Interesse haben und die derzeit nur von wenigen Mitbewerbern besetzt ist. Die WGF AG hat geeignete Maßnahmen ergriffen, um sich in diesem Marktsegment zu einem Marktführer zu entwickeln.

Mit dem sukzessiven Aufbau von Bestandsimmobilien und der weiteren Umsetzung des WGF RealWertPlus-Programms soll neben dem laufenden Mietertrag im Zeitverlauf eine Wertsteigerung erreicht werden, um zu gegebener Zeit entsprechende Mehrerträge beim Verkauf zu realisieren. Hierzu wurde ein Kooperationsvertrag mit der Tochter der Deutschen Bank AG, der Deutsche Bank Asset Finance Leasing GmbH, mit einer Laufzeit von drei Jahren geschlossen. Die Geschäftsführung der WGF AG sieht in der Zusammenarbeit mit der Deutschen Bank Tochter zahlreiche Möglichkeiten, das WGF RealWertPlus-Programm erfolgreich im Markt zu platzieren und dauerhafte positive Deckungsbeiträge zu erzielen, die sich im zweistelligen Prozentwertbereich bewegen.

Mittelfristplanung

Den geschäftlichen Planungen und Prognosen der WGF AG liegen volkswirtschaftliche Annahmen vorallem über die Wirtschafts-, Immobilienmarkt- und Zinsentwicklung zugrunde. Für das Jahr 2010 und den mittelfristigen Planungshorizont bis 2014 unterstellt die WGF AG in den ersten zwei Planungsjahren verhaltene bis schwierige Märkte. Bereits erkennbare Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auf das Kerngeschäft des Unternehmens wurden planerisch berücksichtigt. Der Planung liegen die verabschiedeten Geschäfts- und Risikostrategien zugrunde.

Entwicklung der Vermögenslage

Die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt, weiterhin derzeit ein Käufermarkt, eröffnet der WGF AG die Chance, bundesweit, mit Schwerpunkt auf die alten Bundesländer, interessante Objektakquisitionen zielgerichtet anzugehen und deutliche Wertsteigerungspotenziale zu realisieren.

Entwicklung der Finanzlage

Mit dem Geschäftsmodell der Emission erstrangig besicherter Hypothekenanleihen und seit Jahresende 2009 mit der Emission von Genussrechtskapital werden die Finanzmittel für die Immobilieninvestitionen generiert. Die WGF AG wird auch in Zukunft über eine angemessene freie Liquidität verfügen und jederzeit in der Lage sein, schnell und zuverlässig Ankäufe zu realisieren. Mit den geplanten Verkäufen von Immobilien und der damit zufließenden Liquidität wird trotz schwieriger Rahmenbedingungen auf dem Immobiliensektor ein zufriedenstellender Immobilien-Umschlag auch weiterhin angestrebt. Nicht in Immobilien investierte Mittel werden auf Festgeldkonten kurzfristig angelegt.

Entwicklung der Ertragslage

Die WGF AG erwirtschaftet während der vorübergehenden Bestandshaltedauer laufend Mieterträge. Die Haupteinnahmequelle des Immobilien-Handelsunternehmens ist jedoch die Erzielung von Umsatzerlösen aus dem Verkauf der Immobilien, die aus eigenen Erfahrungen im Wesentlichen erst im 2. Geschäftshalbjahr erzielt werden.

Das neue Geschäftsmodell WGF RealWertPlus-Programm eröffnet die Realisierung interessanter Ertragspotentiale.

Mitarbeiter

Die erfolgreiche Entwicklung der WGF AG ist nur durch die hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich. Die im Geschäftsjahr 2008 eingeleitete Umsetzung des WGF-Strategieprozesses 2011 unter Einbeziehung des gesamten WGF-Teams wird aktiv getreu unserem Motto „Wir leben Ideen" weiter erfolgen.

Zusammenfassung/Gesamtaussage

Die WGF AG geht davon aus, ihre positive Unternehmensentwicklung im operativen Geschäft fortsetzen zu können. Die Unsicherheiten an den weltweiten Finanzmärkten und die hohe Staatsverschuldung von einer Reihe von Ländern sowie die noch nicht absehbaren Folgen des konjunkturellen Abschwungs erschweren jedoch eine Prognose. Ungeachtet dessen geht der Vorstand davon aus, das Ergebnis vor Steuern halten bzw. sukzessiv steigern zu können und die Eigenkapitalbasis kontinuierlich zu stärken. Wie in der Vergangenheit ist die Thesaurierung der Gewinne vorgesehen.

VII. Sonstige Angaben

Auch im Geschäftsjahr 2010 erfolgen die turnusgemäß wiederkehrenden Bewertungsprozesse der Hypothekenanleihen durch die Creditreform Rating AG. Mit diesen Selbstverpflichtungen möchte die WGF AG die Qualität der Hypothekenanleihen beurteilen lassen, um damit dem Substanz- und Sicherungsinteresse ihrer Anleger Rechnung zu tragen.

Zusätzlich stellt sich die WGF AG den strengen Regularien einer Bewertung des Unternehmens durch die Creditreform Rating AG in qualitativer und quantitativer Hinsicht. Mit der Bewertung der Anleihen und des Unternehmens durch die Ratingagentur will der Vorstand den gestiegenen Anforderungen des Finanz- und Kapitalmarktes nach Transparenz nachkommen. Gerade die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit des Geschäftsmodells und dessen Erfolge sind für eine nachhaltige Beurteilung der WGF AG und deren Finanzinstrumente durch den Kapitalgeber von großer Bedeutung.

VIII. Schlussbemerkung

Wir versichern, dass nach bestem Wissen im Lagebericht die Darstellung des Geschäftsverlaufs einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und die wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben sind.

Düsseldorf, den 28. Mai 2010

Bestätigungvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 der gesetzlichen Vertreter 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. 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.

Düsseldorf, den 10. Juni 2010

Karl B e r g GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Karl Berg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft * Düsseldorf * WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL

Dr. Kai Udo Pawelzik
Wirtschaftsprüfer

Dr. Hans-Jürgen Eschen
Wirtschaftsprüfer

Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse

1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Firma	WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG
Gründung	Gegründet mit Satzung vom 09. April 2003 (UR-Nr. 1580/2003 des Notars Alfons Jungsberger)
Sitz	Düsseldorf
Handelsregister	Amtsgericht Düsseldorf, HRB 48963. Der letzte uns vorliegende Handelsregisterauszug datiert vom 11. Januar 2010.
Satzung	Es gilt die Satzung in der Fassung vom 29. Mai 2008.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Dauer der Gesellschaft	Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
Gegenstand des Unternehmens	Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens, An- und Verkauf von Immobilien sowie Verwaltung von eigenen Immobilienbeständen, soweit hierzu keine behördliche Genehmigung erforderlich ist. Die Gesellschaft darf alle mit dem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen, auch unter Übernahme der persönlichen Haftung. Sie darf auch Zweigniederlassungen errichten.
Stammkapital	€ 3.000.000,00 (voll eingezahlt)

Aktionär	WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf (100%), im folgenden WGF Holding genannt. Das im Vorjahr eingeräumte Nießbrauchsrecht an den Aktien der WGF AG zugunsten der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, wurde mit Vertrag vom 17.12.2009 beendet.
Ergebnisverteilung	Die Gewinnverteilung richtet sich grds. nach §§ 150 ff. AktG und dem Gesellschaftsvertrag.
Vorstand	Herr Pino Sergio, Düsseldorf, Vorstandsvorsitzender Herr Paul Zimmer, Müllheim Herr Raffaele Lino, Frankfurt am Main
Prokuristen	Herr Hans-Jürgen Friedrich, Mönchengladbach Herr Oliver Schneider, Berlin Herr Christian Wagner, Duisburg Herr Marc Wirtz, Köln Frau Miriam Wessler, Düsseldorf Herr Andre Braaksma, Wuppertal

Aufsichtsrat	Dr. Heinz Müller (Geschäftsführer Vertrieb bei der Henkel KGaA, Düsseldorf) - Vorsitzender Hans Gerd Bullhorst (Rechtsanwalt) - stellvertretender Vorsitzender Dr. Frank Schneider (Mitglied des Vorstandes der Investitionsbank Berlin, Berlin) Prof. Dr. Wolfgang Gerke (Präsident des Bayerischen Finanz Zentrum, München) Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski (Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Handels-, Wirtschafts- und Europarecht, Humboldt-Universität zu Berlin) Dr. Josef Fritz (Geschäftsführer der Alexander Schärf & Söhne GmbH und der Schärf Coffeeshop GmbH, jeweils Neusiedl am See, Österreich)
Unternehmensverträge	Mit der Ilse Wohnungsbau GmbH, Düsseldorf, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 14. November 2007. Die Eintragung im HR der GmbH ist am 27.11.2007 erfolgt. Mit der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, Düsseldorf, wurde mit Vertrag vom 24.11.2008 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der WGF AG als Organträgerin geschlossen. Die Eintragung im HR der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG ist am 27.11.2008 erfolgt. Der mit der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, am 14.10.2008 abgeschlossene Beherrschungs-, Organschafts- und Ergebnisabführungsvertrag ist durch Vertrag vom 17.12.2009 zum 31.12.2009 aufgehoben.

2. Regularien

In der Hauptversammlung vom 20. Juni 2009 wurde der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2008 zum 31. Dezember 2008 festgestellt. Den Mitgliedern des Vorstandes wurde für das Geschäftsjahr 2008 Entlastung erteilt.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 845.305,77 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

3. Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird unter der Steuernummer 105/5850/0844 beim Finanzamt Düsseldorf-Nord geführt.

Die steuerlichen Veranlagungen sind bis 2006 erfolgt. Der Vorbehalt der Nachprüfung wurde aufgehoben.

4. Wirtschaftliche Grundlagen

4.1 Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens, An- und Verkauf von Immobilien sowie Verwaltung von eigenen Immobilienbeständen, soweit hierzu keine behördliche Genehmigung erforderlich ist.

Die Gesellschaft versteht sich als Immobilienhandelsunternehmen und ist vornehmlich auf den Kauf von Wohnimmobilien ausgerichtet, die für große, in der Regel ausländische Investmentgesellschaften aufgrund der fehlenden Losgrößen nicht attraktiv sind. Die Immobilien werden hauptsächlich im Raum Nordrhein-Westfalens erworben. Die Finanzierung des Immobilienhandelsgeschäftes erfolgte durch die Ausgabe der WGF 6,35% Hypothekenanleihen A0QSM (Laufzeit 2004 bis 2009), A0JRUK (Laufzeit 2006 bis 2011), A0LDUL (Laufzeit 2008 bis 2013), WGFH04 (Laufzeit 2009 bis 2014) und WGFH05 (Laufzeit 2009 bis 2016).

4.2 Standort

Die Gesellschaft übt ihre Tätigkeit in angemieteten Büro- und Nebenräumen unter der Adresse Vogelsanger Weg 111, Düsseldorf, aus.

4.3 Mitarbeiter

Der Personalstand der Gesellschaft (Beschäftigte inklusive Mitglieder des Vorstandes) stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

			Durchschnitt	
	31.12.2009	31.12.2008	2009	2008
Angestellte	58	39	47	38
Auszubildende	10	10	9	10
insgesamt	**68**	**49**	**56**	**48**

11.2 Anhang II. Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG Düsseldorf Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2008

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Anlagen		
A.	Prüfungsauftrag	1
B.	Grundsätzliche Feststellungen	2
	Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand	2
C.	Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	3
D.	Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	5
	I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	5
	1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	5
	2. Jahresabschluss	6
	3. Lagebericht	6
	II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	7
	1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	7
	2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	7
	III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	8
	1. Vermögenslage	8
	2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)	13
	3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)	14
E.	Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	18

Anlagen

1 Bilanz zum 31. Dezember 2008

2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2008

4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

6 Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse

7 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002

A. Prüfungsauftrag

Der Vorstand der

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf

- im Folgenden auch kurz "WGF AG" oder "Gesellschaft" genannt -

hat uns beauftragt, den **Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008** unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Prüfungsauftrag vom 5. Februar 2009 lag der Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Januar 2009 zugrunde, auf der wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 6. Februar 2009 angenommen.

Die Gesellschaft ist nach den in § 267 Abs. 2 HGB bezeichneten Größenmerkmalen als **mittelgroße Kapitalgesellschaft** einzustufen und daher prüfungspflichtig gemäß §§ 316 ff. HGB.

Wir haben auch den gemäß § 312 AktG vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellten Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2008 geprüft und über das Ergebnis unserer Prüfung gesondert am 28. April 2009 berichtet.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir den nachfolgenden Bericht, der nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450) erstellt wurde.

Der Bericht enthält in Abschnitt B. vorweg unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand, Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB sowie die Darstellung wichtiger Veränderungen bei den rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnissen der Gesellschaft.

Die Prüfungsdurchführung und die Prüfungsergebnisse sind in den Abschnitten C. und D. im Einzelnen dargestellt. Der aufgrund der Prüfung erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wird in Abschnitt E. wiedergegeben.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss, bestehend aus der Bilanz **(Anlage 1)**, der Gewinn- und Verlustrechnung **(Anlage 2)** und dem Anhang **(Anlage 3)** sowie den geprüften Lagebericht **(Anlage 4)** und Bestätigungsvermerk **(Anlage 5)** beigefügt. Die rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir in **Anlage 6** tabellarisch dargestellt. Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen ausgewählter Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Abschnitt D. III.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als **Anlage 7** beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2002" zugrunde.

B. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch den Vorstand

Der Vorstand hat im Lagebericht **(Anlage 4)** und im Jahresabschluss **(Anlagen 1 bis 3)**, insbesondere im Anhang und in den weiteren geprüften Unterlagen die wirtschaftliche Lage des Unternehmens beurteilt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch den Vorstand im Jahresabschluss und im Lagebericht Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Beurteilung des Fortbestands und der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens unter Berücksichtigung des Lageberichts ein. Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer **eigenen Beurteilung der Lage des Unternehmens** ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts gewonnen haben.

Folgende Kernaussagen im Lagebericht sind hervorzuheben:

- Die Umsatzerlöse der Gesellschaft bewegten sich deutlich über denen des Vorjahres und betrugen Mio. € 64,4.
- Die Gesamtleistung konnte gegenüber dem Vorjahr fast verdreifacht werden.
- Durch gezielte Zukäufe wurde der Bestand an Immobilien um Mio. € 4,1 auf Mio. € 21,6 erhöht.
- Die Bilanzsumme konnte von Mio. € 61,1 Mio. auf Mio. € 119,9 erhöht werden. Die Gesellschaft plant eine Erhöhung der Umsatzerlöse für 2009 und 2010 auf Mio. € 70 Mio. bzw. Mio. € 80,5.
- Der Anleihenabsatz wurde im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt. Der Absatz erfolgt im Wesentlichen über ausgewählte Kooperations- und Geschäftspartner.
- Die Finanzierung erfolgt ausschließlich über Ausgabe von Anleihen und derzeit ohne Inanspruchnahme von Bankkrediten.

Die oben angeführten Hervorhebungen werden unten in Abschnitt D. III. durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung und den dabei gewonnenen Erkenntnissen ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft einschließlich der dargestellten Risiken der künftigen Entwicklung plausibel und folgerichtig abgeleitet. Die Lagebeurteilung durch den Vorstand ist dem Umfang nach angemessen und inhaltlich zutreffend. Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass der Fortbestand des Unternehmens gefährdet wäre.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (Anlage 4) sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zur Rechnungslegung und der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Den Lagebericht haben wir auch daraufhin geprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft vermittelt; dabei haben wir auch geprüft, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrags.

Der Vorstand der Gesellschaft ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die vom Vorstand vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die **Prüfungsarbeiten** haben wir - mit Unterbrechungen - in der Zeit vom 6. Februar 2009 bis zum 28. April 2009 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Düsseldorf und in unserem Büro in Düsseldorf durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichts.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom **1. August 2008** versehene **Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2007**; er wurde mit Gesellschafterbeschluss vom **10. Oktober 2008** unverändert festgestellt.

Als **Prüfungsunterlagen** dienten uns die Buchhaltungsunterlagen, die Belege, Bestätigungen der Kreditinstitute sowie das Akten- und Schriftgut der Gesellschaft.

Alle von uns erbetenen **Auskünfte, Aufklärungen und Nachweise** sind uns vom Vorstand und den zur Auskunft benannten Mitarbeitern bereitwillig erbracht worden.

Ergänzend hierzu hat uns der Vorstand in der berufsüblichen **Vollständigkeitserklärung** schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage der Gesellschaft wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahrs haben sich nach dieser Erklärung nicht ergeben und sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

Bei **Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung** haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung problemorientiert - jedoch ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung - so angelegt, dass wir Unrichtigkeiten und Verstöße gegen die gesetzlichen Vorschriften, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich auswirken, hätten erkennen müssen.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren **Arbeitspapieren** festgehalten.

Der Prüfung lag eine **Planung** der Prüfungsschwerpunkte unter Berücksichtigung unserer vorläufigen Lageeinschätzung der Gesellschaft und eine Einschätzung der Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) zugrunde (risikoorientierter Prüfungsansatz). Die Einschätzung basierte insbesondere auf Erkenntnissen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Branchenrisiken, Unternehmensstrategie und die daraus resultierenden Geschäftsrisiken sind aus der Prüfung des Vorjahresabschlusses, aus Gesprächen mit dem Vorstand und Mitarbeitern der Gesellschaft bekannt.

Aus den im Rahmen der Prüfungsplanung festgestellten Risikobereichen ergaben sich folgende **Prüfungsschwerpunkte:**

- Überprüfung der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit
- Bewertung wesentlicher Beteiligungen
- Vollständigkeit und Bewertung der Vorratsgrundstücke
- Vollständigkeit und Wertansatz der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Vollständigkeit und Wertansatz der Forderungen und Verbindlichkeiten gegen verbundenen Unternehmen
- Vollständigkeit und Angemessenheit der Rückstellungen
- Abgrenzung der Aufwendungen (Vollständigkeit der Kreditoren)

Ausgehend von einer vorläufigen Beurteilung des IKS haben wir bei der Festlegung der weiteren Prüfungshandlungen die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit beachtet. Sowohl die analytischen Prüfungshandlungen als auch die Einzelfallprüfungen wurden daher nach Art und Umfang unter Berücksichtigung der Bedeutung der Prüfungsgebiete und der Organisation des Rechnungswesens in ausgewählten Stichproben durchgeführt. Die Stichproben wurden so ausgewählt, dass sie der wirtschaftlichen Bedeutung der einzelnen Posten des Jahresabschlusses Rechnung tragen und es ermöglichen, die Einhaltung der gesetzlichen Rechnungslegungsvorschriften ausreichend zu prüfen.

An der Inventur der Vorräte haben wir nicht teilgenommen. Durch geeignete Stichproben haben wir uns jedoch von der Ordnungsmäßigkeit der körperlichen Bestandsaufnahme und der Bewertung überzeugt.

Zur **Prüfung des Nachweises** der Vermögens- und Schuldposten der Gesellschaft haben wir u.a. Grundbuchauszüge eingesehen, aktuelle Verkehrswertgutachten zu wesentlichen Vorratsgrundstücken eingesehen sowie Bankbestätigungen und Saldenbestätigungen für Kreditoren und von Rechtsanwälten eingeholt.

D. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Das Rechnungswesen **(Finanz- und Anlagenbuchhaltung)** der Gesellschaft erfolgt auf einer eigenen EDV-Anlage unter Verwendung des Programms Kanzlei Rechnungswesen der Firma DATEV.

Die Lohn- und Gehaltsbuchhaltung sowie die Anlagenbuchhaltung werden von der Gesellschaft ebenfalls auf der eigenen EDV-Anlage abgewickelt.

Das von der Gesellschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Veränderungen erfahren.

Die **Organisation der Buchführung** und das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem ermöglichen die vollständige, richtige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert, das **Belegwesen** ist klar und übersichtlich geordnet. Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der von uns geprüften Vorjahresbilanz eröffnet und insgesamt während des gesamten Geschäftsjahrs ordnungsgemäß geführt.

Die Informationen, die aus den **weiteren geprüften Unterlagen** entnommen wurden, führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen (einschließlich Belegwesen, internes Kontrollsystem, Kostenrechnung und Planungsrechnungen) nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung (oder sonstiger maßgeblicher Rechnungslegungsgrundsätze) und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entsprechen. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

2. Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist zum Abschlussstichtag als **mittelgroße Kapitalgesellschaft** i. S. d. § 267 Abs. 2 HGB einzustufen. Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde nach den handelsrechtlich geltenden Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung aufgestellt. Von den größenabhängigen Erleichterungen für die Aufstellung des Jahresabschlusses (§§ 276 und 288 HGB) wurde kein Gebrauch gemacht.

Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet. Die Gliederung der **Bilanz (Anlage 1)** erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die **Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2)** wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Soweit in der Bilanz oder in der Gewinn- und Verlustrechnung Darstellungswahlrechte bestehen, erfolgen die entsprechenden Angaben weitgehend im Anhang.

In dem von der Gesellschaft aufgestellten **Anhang (Anlage 3)** sind die auf die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ausreichend erläutert. Alle gesetzlich geforderten Einzelangaben sowie die wahlweise in den Anhang übernommenen Angaben zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung sind vollständig und zutreffend dargestellt.

Die Schutzklausel des § 286 HGB ist bezüglich der Angaben der Bezüge der Mitglieder des Vorstandes im Anhang zu Recht in Anspruch genommen worden.

Der Jahresabschluss entspricht damit nach unseren Feststellungen den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

3. Lagebericht

Die Prüfung des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2008 **(Anlage 4)** hat ergeben, dass der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen im Einklang steht und dass er insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage des Unternehmens vermittelt.

Ferner hat die Prüfung ergeben, dass die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend im Lagebericht dargestellt sind und dass die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB vollständig und zutreffend sind.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Lagebericht alle vorgeschriebenen Angaben enthält und er damit den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung entspricht.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Jahresabschluss insgesamt, d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses - wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt - unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt (§ 264 Abs. 2 HGB).

Im Übrigen verweisen wir hierzu auch auf die analysierende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Abschnitt D. III.

2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

In dem Jahresabschluss der WGF AG wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrundegelegt:

- Die Bilanzierung und Bewertung unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (going concern; § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).
- Die lineare Abschreibung bei Vermögensgegenständen des Anlagevermögens, deren Nutzung zeitlich begrenzt ist (abnutzbares Anlagevermögen; § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB).
- Die Bewertung von Vorratsgrundstücken zu Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten in Höhe der Einzelkosten (§ 255 Abs. 1 HGB).
- Ermittlung der Einzelwertberichtigungen auf Forderungen.
- Die Bemessung der in die Rückstellungsbildung eingehenden künftigen Ausgaben zur Erfüllung der künftigen Verpflichtung mit den Vollkosten anstatt der Teilkosten (beispielsweise bei der Bewertung der Instandhaltungs- und Gewährleistungsrückstellungen).
- Bewertung der Urlaubsrückstellungen in Höhe der steuerlich höchstzulässigen Beträge.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden grundsätzlich unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweisen wir hierzu auf die Ausführungen im Anhang **(Anlage 3)**.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten - insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten - relativ begrenzt.

Die folgenden Abschnitte enthalten über den Anhang (Anlage 3) hinaus, weitgehende Aufgliederungen und Erläuterungen der wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

1. Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2008 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2007 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus den folgenden Zusammenstellungen der Bilanzzahlen in T€ für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2008 und 2007:

Vermögensstruktur

	31.12.2008 T€	%	31.12.2007 T€	%	+/- T€
Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	29	0,0	111	0,2	-82
Immaterielle Vermögensgegenstände	93	0,1	64	0,1	29
Sachanlagen	234	0,2	126	0,2	108
Finanzanlagen	4.034	3,4	3.942	6,4	92
Langfristig gebundenes Vermögen	4.390	3,7	4.243	6,9	147
Vorräte	21.621	18,0	17.507	28,6	4.114
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.746	49,0	9.464	15,5	49.282
Forderungen im Verbundbereich	18.461	15,4	18.061	29,5	400
Sonstige Vermögensgegenstände	1.756	1,5	4.188	6,9	-2.432
Rechnungsabgrenzungsposten	31	0,0	47	0,1	-16
Kurzfristig gebundenes Vermögen	100.615	83,9	49.267	80,6	51.348
Liquide Mittel	14.908	12,4	7.620	12,5	7.288
	119.913	100,0	61.130	100,0	58.783

Kapitalstruktur

	31.12.2008 T€	%	31.12.2007 T€	%	+/- T€
Gezeichnetes Kapital	3.000	2,5	3.000	4,9	0
Rücklagen	891	0,7	702	1,1	189
Gewinn-/Verlustvortrag	0	0,0	28	0,0	-28
Jahresüberschuss	0	0,0	860	1,4	-860
Bilanzgewinn	845	0,7	0	0,0	845
Eigenkapital	4.736	3,9	4.590	7,4	146
Anleihen	99.990	83,4	50.002	81,8	49.988
Langfristiges Fremdkapital	99.990	83,4	50.002	81,8	49.988
Steuerrückstellungen	50	0,0	519	0,8	-469
Kurzfristige Sonstige Rückstellungen	3.837	3,2	1.197	2,0	2.640
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.306	2,0	1.054	1,7	1.252
Kurzfristige Verbindlichkeiten im Verbundbereich	3.146	2,6	0	0,0	3.146
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	5.848	4,9	3.768	6,3	2.080
Kurzfristiges Fremdkapital	15.187	12,7	6.538	10,8	8.649
	119.913	100,0	61.130	100,0	58.783

(1) Das **Gesamtvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 58.783 auf T€ 119.913 weiter erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Vorräte um T€ 4.114 sowie der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um T€ 49.282.

(2) Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 6,9 % in 2007 auf 3,7 % im Geschäftsjahr 2008 vermindert. Die Erhöhung der **Sachanlagen** (um T€ 108) resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von Büroeinrichtungsgegenständen (T€ 88). Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 40 gegenüber. Die aktivierten Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs werden planmäßig über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren linear abgeschrieben. Im Berichtsjahr sind hierfür T€ 82 Abschreibungen angefallen.

Die Entwicklung der Buchwerte der Sachanlagen stellt sich wie folgt dar:

	€
Stand am 1. Januar 2008	126.107,52
+ Zugänge	147.500,37
- Abschreibungen	40.119,37
Stand am 31. Dezember 2008	**233.488,52**

Insgesamt sind in den Zugängen Wirtschaftgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 in Höhe von insgesamt € 24.730,36 enthalten. Diese werden über 5 Jahre abgeschrieben.

Die sonstigen Abschreibungen werden linear über betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern von 3 bis 13 Jahren vorgenommen.

Hinsichtlich der Entwicklung der historischen Anschaffungskosten sowie der kumulierten Abschreibungen verweisen wir auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage 3).

(3) Darüber hinaus haben sich die **Finanzanlagen** erhöht. Mit Geschäftsanteilskaufvertrag vom 29.07.2008, wurde eine 100%-ige Beteiligung an der Hypopartner GmbH, Düsseldorf, zu einem Kaufpreis in Höhe von T€ 26 erworben. Des Weiteren wurde mit Geschäftsanteilskaufvertrag vom 25.07.2008 eine 100%-ige Beteiligung an der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, Düsseldorf, zu einem Kaufpreis von T€ 55 erworben. Gleichzeitig wurde mit dieser Gesellschaft ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag am 24. November 2008 mit Wirkung vom 17. Dezember 2008 abgeschlossen. Hieraus sind Beteiligungsverluste in Höhe von T€ 241.825,96 auszugleichen (vgl. GV-Posten Nr. 9 'Aufwendungen aus Verlustübernahme').

(4) Die Erhöhung der **Vorräte** (um T€ 4.114) resultiert aus der Anschaffung diverser Immobilien im Berichtsjahr. Es handelt sich sowohl um wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzte Objekte.

(5) Der Anstieg der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** um T€ 49.283 resultiert insbesondere aus den überwiegend im 4. Quartal 2008 erfolgten Grundstücksverkäufen. In 2008 wurden Objekte in Düsseldorf, Frankfurt/Main, Oberhausen, Essen, Leipzig und Berlin veräußert. Einzelwertberichtigungen wurden insgesamt in Höhe von T€ 18 gebildet. Die Forderungen sind durch Saldenlisten nachgewiesen und stimmen mit der Finanzbuchhaltung überein. Die ausstehenden Forderungen sind in Höhe von T€ 15.300 bis zum 31. Mai 2009, in Höhe von T€ 17.050 bis zum 31. Juli 2009 und in Höhe von T€ 25.500 bis zum 31. Oktober 2009 gestundet.

(6) Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen in Höhe von T€ 12.922 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die WGF Holding GmbH, Düsseldorf, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 2.640 gegen die hypopartner GmbH, Düsseldorf, sonstige Forderungen gegen die Gefinius AG, Schaffhausen, Schweiz, in Höhe von T€ 1.325 sowie sonstige Forderungen in Höhe von T€ 1.574 gegen diverse Gesellschaften.

(7) Die **sonstigen Vermögensgegenstände** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2008 €	31.12.2007 €
Verrechnungskonto WGF Haus u. Grund	655.789,82	263.750,95
Verrechnungskonto WGF Kreditbetreuung und Services GmbH	504.246,89	320.309,33
Verrechnungskonto Herr Sergio	206.175,42	179.328,21
Sonstige Vermögensgegenstände	166.711,60	398.797,08
debitorische Kreditoren	108.268,88	15.913,12
Kautionen	29.619,35	17.440,83
Verrechnungskonto WGF Fonds W2 GmbH & Co. KG	27.645,83	26.840,61
sonstige Darlehen	17.962,07	1.300.000,00
Steuerüberzahlungen	14.484,00	14.484,00
Verrechnungskonto Herr Pagnozzi	11.638,66	11.299,67
Verrechnungskonto SV Sicherheiten Verwaltung	6.265,71	1.688,87
Forderungen gg. Personal (Lohn und Gehalt)	4.068,30	21.350,00
Verrechnungskonto WGF Verwaltungs GmbH	3.577,25	3.196,04
Verbindlichkeiten soziale Sicherheit	28,00	742,77
Forderung AMICASA GmbH	0,00	700.000,00
Verrechnungskonto AMICASA	0,00	647.860,82
Darlehen Herr Sergio	0,00	191.339,20
Verrechnungskonto SV Sicherh. GmbH & Co. KG	0,00	68.129,53
Verrechnungskonto Hypopartner GmbH	0,00	505,66
Durchlaufende Posten	0,00	204,91
	1.756.481,78	4.183.181,60
Umsatzsteuer-Überzahlung	0,00	4.537,26
	1.756.481,78	4.187.718,86

(8) Zur Veränderung der **liquiden Mittel** verweisen wir auf die unter Abschnitt 2. folgende Kapitalflussrechnung.

(9) Die Erhöhung des **Eigenkapitals** resultiert in voller Höhe aus der Erhöhung der gesetzlichen Rücklage.

(10) Die **Verbindlichkeiten aus Anleihen** betreffen in Höhe von T€ 20.000 besicherte Anleihen der ersten Anleihe 2004/2009 (WKN A0AQSM), in Höhe von T€ 30.000 besicherte Anleihen der zweiten Anleihe 2006/20011 (WKN A0JRUK) sowie in Höhe von T€ 49.990 besicherte Anleihen der dritten Anleihe 2008/2013 (WKN A0LDUL).

(11) Die **Steuerrückstellungen** betreffen in voller Höhe Gewerbesteuer für 2006.

(12) Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zusammen aus Rückstellungen für Instandhaltungen (T€ 2.838), für Jahresabschlusskosten (T€ 100), für Gewährleistungen (T€ 75), aus Personalverpflichtungen (T€ 24) sowie für übrige Rückstellungen (T€ 800). Die Instandhaltungs- sowie die Gewährleistungsrückstellungen wurden für vertraglich vereinbarte Sanierungsverpflichtungen aus den in 2007 und 2008 erfolgten Objektveräußerungen gebildet.

(13) Die **übrigen Verbindlichkeiten und der Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen im Wesentlichen Anleihenzinsen (T€ 2.370) sowie Garantievergütungen (T€ 2.652) bezüglich veräußerter Objekte in Oberhausen, Bad Salzufflen und Düsseldorf. Für 2008 wurden Mietgarantien von insgesamt T€ 600 vertraglich vereinbart (vgl. Abschnitt 3. Ertragslage Punkt (1) Umsatzerlöse).

11.2.1 Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2008

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf 13

2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Die Zahlungsströme (Mittelzufluss/-abfluss) stellen sich in den einzelnen Teilbereichen für das laufende Geschäftsjahr wie folgt dar:

		2008 T€	2007 T€
	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	3.038	860
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	173	138
+	Zunahme der Rückstellungen	2.171	702
-	Zunahme der Vorräte, der Forderungen, der sonstigen Vermögensgegenstände und RAP	-38.418	-40.075
+	Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, gegenüber verbundenen Unternehmen, der sonstigen Verbindlichkeiten sowie RAP	6.478	854
=	**Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**-26.558**	**-37.521**
+	Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	14
-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände das Sachanlagevermögen	-228	-116
-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-93	-3.796
=	**Cash-Flow aus Investitionstätigkeit**	**-321**	**-3.898**
-	Finanzforderungen verbundene Unternehmen	-12.930	0
-	Ergebnisabführung	-2.891	0
+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	2.800
+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	49.988	25.606
=	**Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit**	**34.167**	**28.406**
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	7.288	-13.013
-	jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten am Anfang der Periode	0	-4
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.620	20.637
=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode	14.908	7.620
	Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
	Zahlungsmittel	14.908	7.620

3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2008 und 2007 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

	2008		2007		+/-	
	T€	%	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	64.407	100,0	15.992	100,0	48.415	>100,0
Betriebsleistung	64.407	100,0	15.992	100,0	48.415	>100,0
Materialaufwand	-47.423	-73,6	-12.495	-78,1	-34.928	>100,0
Personalaufwand	-2.850	-4,4	-1.010	-6,3	-1.840	>100,0
Abschreibungen	-173	-0,3	-138	-0,9	-35	25,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.912	-13,8	-5.467	-34,2	-3.445	63,0
Sonstige Steuern	-9	0,0	-3	0,0	-6	>100,0
Betriebsaufwand	-59.367	-92,1	-19.113	-119,5	-40.254	>100,0
Sonstige betriebliche Erträge	541	0,8	122	0,8	419	>100,0
Betriebsergebnis	5.581	8,7	-2.999	-18,7	8.580	<-100,0
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-3.013	-4,7	4.490	28,1	-7.503	<-100,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.568	4,0	1.491	9,4	1.077	72,2
Ertragsteuern	470	0,7	-631	-3,9	1.101	<-100,0
Jahresergebnis vor Ergebnisverwendung	3.038	4,7	860	5,5	2.178	>100,0
Ergebnisabführung	-2.891	-4,5	0	0,0	-2.891	0,0
Jahresüberschuss	147	0,2	860	5,5	-713	-82,9

(1) Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

	2008 €	2007 €
Erlöse aus Immobilienverkäufen	64.775.000,00	15.540.000,00
Mieteinnahmen	2.014.990,48	569.600,31
Erlöse Garantievergütung	678.333,36	520.000,00
Mieteinnahmen NK	586.187,19	0,00
übrige Erlöse 19% USt	326.113,13	12.353,23
NK USt-pflichtig	16.203,00	0,00
Erlösschmälerungen	-3.990.000,00	-650.000,00
	64.406.827,16	15.991.953,54

Aus den Erlösen aus Immobilienverkäufen resultieren offene Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Stichtag in Höhe von T€ 58.290. Die ausstehenden Forderungen sind in Höhe von T€ 15.300 bis zum 31. Mai 2009, in Höhe von T€ 17.050 bis zum 31. Juli 2009, in Höhe von T€ 25.500 bis zum 31.10.2009 und in Höhe von T€ 415 bis zum 31. Juli 2010 gestundet.

Die Erlösschmälerungen betreffen in Höhe von T€ 600 vertraglich vereinbarte Mietgarantien für 2008 (vgl. Erläuterung zu Abschnitt 1. Vermögenslage, Punkt (13)) sowie vertraglich vereinbarte Instandhaltungsaufwednungen in Höhe von T€ 3.390.

(2) Der **Materialaufwand** (T€ 47.423) hat einen Anteil von 73,6 % an der Betriebsleistung und besteht im Wesentlichen aus dem Wareneinsatz veräußerter Immobilienobjekte sowie an Vorratsimmobilien erbrachte Bauleistungen, Sanierungsarbeiten etc. zur Preissteigerung.

(3) Der **Personalaufwand** (T€ 2.850) hat einen Anteil von 4,4 % an der Betriebsleistung. Der Anstieg der Personalaufwendungen beruht im Wesentlichen auf der Veränderung der Personalzahl von durchschnittlich 29 in 2007 auf durchschnittlich 48 Mitarbeiter im Berichtsjahr. Darüber hinaus sind in 2008 Gehaltserhöhungen erfolgt.

(4) Bei den **Abschreibungen** (T€ 173) handelt es sich ausschließlich um planmäßige Abschreibungen. Sie betreffen in Höhe von T€ 82 Abschreibungen auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs (vgl. Aktivposten A.). Im Übrigen verweisen wir hinsichtlich der Zusammensetzung der Abschreibungen auf den Anlagenspiegel im Anhang (Anlage 3).

(5) Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	2008 €	2007 €
diverse betriebliche Aufwendungen		
• Instandhaltungen und Bauleistungen	1.350.628,61	1.910.643,42
• Rechts-/Beratungs-/Abschluss- und Prüfungkosten	518.288,56	386.215,69
• Aufwendungen aus Mietgarantien	355.024,91	0,00
• sonstige Betriebskosten	208.111,01	250.784,02
• Kosten für Fortbildung	132.717,12	33.497,26
• Porto-, Telefon- u. Internetkosten	122.073,22	47.087,01
• Nebenkosten des Geldverkehrs	97.409,79	76.581,78
• Bürobedarf, Zeitschriften, Bücher	65.903,54	45.916,30
• Mietkosten, Mietleasing	60.651,47	50.295,87
• Kosten für Anzeigen	45.967,55	158.159,07
	2.956.775,78	2.959.180,42
Kosten der Warenabgabe		
• Anleihenprovision, Gebühren	1.778.487,77	388.974,04
• Fremdarbeiten fin. bezogen	646.863,63	585.478,96
• Verkaufsprovisionen	81.587,50	118.761,60
	2.506.938,90	1.093.214,60
Einstellungen Wertberichtigung Forderungen	17.548,36	34.200,88
Werbe- und Reisekosten		
• Werbe- und Bewirtungskosten	1.192.653,40	716.713,89
• Reisekosten	114.169,14	74.091,39
	1.306.822,54	790.805,28
übrige Aufwendungen		
• Aufwendungen Eigenbestand Betriebskosten	769.539,09	0,00
• Aufwendungen aus Kursdifferenzen	195.517,20	26.564,50
• Fremdarbeiten immob.bezogen	70.160,49	0,00
• Periodenfremde Aufwendungen	44.803,50	35.637,04
• Zuwendungen, Spenden mildtätige Zwecke	950,00	450,00
• Reisekosten Aufsichtsrat	3.506,43	219,00
	1.084.476,71	62.870,54
Fahrzeugkosten		
• Leasingkosten Kfz.	166.853,12	81.870,78
• Betriebs- und Reparaturkosten Kfz.	140.180,18	101.616,98
• Versicherungskosten Kfz.	38.290,60	17.457,66
• übrige Kosten Kfz.	11.555,00	22.428,36
	356.878,90	223.373,78

Raumkosten		
• Miete, unbewegliche Wirtschaftsgüter	164.341,59	99.304,08
• Instandhaltung betrieblicher Räume	86.148,82	11.346,68
• Gas, Strom, Wasser	17.099,53	11.328,49
• Miete NL Berlin	15.559,62	15.366,32
• Raumkosten	5.765,34	4.611,03
• Heizung	4.855,00	5.324,13
• Reinigung	3.897,00	8.761,99
• Abfallentsorgung	2.088,32	1.029,54
	299.755,22	157.072,26
Kosten der Immobilienverwaltung	235.226,52	0,00
Versicherungen, Beiträge und Abgaben		
• Lizenzgebühren	56.706,72	58.729,33
• Gebühren	30.380,04	36.468,00
• Versicherungen	20.541,84	14.320,08
• Beiträge	4.560,75	140,00
• Abzugsf. Verspätungszuschläge/Zwangsgeld	1.796,48	178,86
	113.985,83	109.836,27
Reparaturen und Instandhaltungen		
• Wartungskosten für Hard- und Software	28.901,26	32.757,23
• Reparatur/Instandh. Betriebs- u. Gesch.	4.891,16	3.546,07
	33.792,42	36.303,30
	8.912.201,18	5.466.857,33

(6) Im **Finanz- und Beteiligungsergebnis** sind enthalten: Aufwendungen aus Verlustübernahme (T€ 242), Zinserträge (T€ 1.932) sowie Zinsaufwendungen (T€ 4.703). Die Aufwendungen aus Verlustübernahme resultieren aus dem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag mit der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, Düsseldorf, der im Geschäftsjahr 2008 abgeschlossen wurde (vgl. in Abschnitt 1. Vermögenslage Punkt (3)).

Die Zinserträge betreffen in Höhe von T€ 1.390 Stückzinsen aus ausgegebenen Anleihen.

Die Zunahme der Zinsaufwendungen von T€ 2.027 um T€ 2.676 auf T€ 4.703 hängt mit der Ausgabe der 3. Anleihe 2008/2013 (WKN AoLDUL) zusammen. Ferner sind die Zinszahlungsverpflichtungen gegenüber den Anlegern der 1. Anleihe sowie den Anlegern der 2. Anleihe deutlich gestiegen.

(7) Die **Erträge aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** resultieren aus der Auflösung der Rückstellungen für Gewerbe- und Körperschaftsteuer 2007.

(8) Insgesamt ergibt sich in 2008 ein **Jahresergebnis vor Ergebnisabführung und Einstellung in die gesetzliche Rücklage** von T€ 3.038 (Vorjahr: T€ 860); das Jahresergebnis hat sich somit gegenüber dem Vorjahr stark verbessert (um T€ 2.178).

E. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 **(Anlagen 1 bis 3)** und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 (Anlage 4) der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf, unter dem Datum vom 28. April 2009 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 der gesetzlichen Vertreter 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. 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."

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Düsseldorf, den 28. April 2009

Karl B e r g GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Karl Berg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft * Düsseldorf * WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL

Dr. Kai Udo Pawelzik
Wirtschaftsprüfer

Dr. Hans-Jürgen Eschen
Wirtschaftsprüfer

8931/30/09
Ausfertigung:
CG

11.2.2 Bilanz zum 31. Dezember 2008

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf — Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2008

AKTIVA

	31.12.2008 €	31.12.2007 €
A. AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGSETZUNG UND ERWEITERUNG DES GESCHÄFTSBETRIEBS	28.870,61	110.606,57
B. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	93.104,00	64.057,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.488,52	126.107,52
III. Finanzanlagen		
Beteiligungen	4.034.203,32	3.941.825,01
	4.360.795,84	4.131.989,53
C. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
Immobilien	21.621.425,53	17.507.028,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	58.746.410,55	9.464.363,51
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.460.687,67	18.061.233,02
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.756.481,78	4.187.718,86
	78.963.580,00	31.713.315,39
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	14.908.062,24	7.619.916,87
	115.493.067,77	56.840.260,51
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	31.264,03	47.179,25
	119.913.998,25	61.130.035,86

PASSIVA

	31.12.2008 €	31.12.2007 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
II. Kapitalrücklage	700.000,00	700.000,00
III. Gewinnrücklagen	191.154,90	1.501,70
IV. Gewinn-/Verlustvortrag	0,00	28.532,22
V. Jahresüberschuss	0,00	859.761,63
VI. Bilanzgewinn	845.305,77	0,00
	4.736.460,67	4.589.795,55
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	49.523,00	519.380,89
2. Sonstige Rückstellungen	3.837.346,68	1.196.417,00
	3.886.869,68	1.715.797,89
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	99.990.000,00	50.002.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54,43	113,79
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.306.097,08	1.054.117,79
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.145.883,98	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.196.965,77	258.454,65
	108.639.001,26	51.314.686,23
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.651.666,64	3.509.756,19
	119.913.998,25	61.130.035,86

11.2.3 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf Anlage 2

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

	2008 €	2007 €
1. Umsatzerlöse	64.406.827,16	15.991.953,54
2. Sonstige betriebliche Erträge	541.473,13	121.701,03
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-47.422.598,75	-12.494.537,26
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.527.282,32	-861.974,82
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-322.415,86	-148.092,48
	-2.849.698,18	-1.010.067,30
5. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	-173.001,49	-138.015,93
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.912.201,18	-5.466.857,33
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	5.636.805,66
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.931.757,01	879.167,03
9. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-241.825,96	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.703.148,56	-2.026.817,54
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.577.583,18	1.493.331,90
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	469.857,89	-630.840,78
13. Sonstige Steuern	-9.138,70	-2.729,49
14. Aufgrund von Gewinngemeinschaften, Gewinnabführungs- oder Teilgewinnabführungsverträgen abgeführte Gewinne	-2.891.637,25	0,00
15. Jahresüberschuss	146.665,12	859.761,63

11.2.4 Rechnungslegungsstrategien und erläuternde Anmerkungen (Anhang für das Geschäftsjahr 2008)

Anhang für das Geschäftsjahr 2008

I. Erklärung des Vorstandes

Für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Jahresabschlusses ist der Vorstand der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG (WGF AG), Vogelsanger Weg 111, 40470 Düsseldorf, verantwortlich.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 der WGF AG wird nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Das interne Kontrollsystem gewährleistet die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie die Zuverlässigkeit und Funktionsfähigkeit der Kontrollsysteme wird kontinuierlich überprüft. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist entsprechend den Anforderungen des KonTraG ausgerichtet, so dass der Vorstand potenzielle Risiken frühzeitig erkennen und gegebenenfalls Gegenmaßnahmen einleiten kann.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Karl Berg GmbH hat entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung den Jahresabschluss geprüft und über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2008 den wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

II. Allgemeine Grundlagen

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Kapitalgesellschaften.

Der Abschluss wird in Euro (€) aufgestellt. Alle Beträge werden in Euro angegeben.

Der vorliegende Jahresabschluss umfasst das Geschäftsjahr 2008 auf der Basis der Berichtsperiode vom 01. Januar bis zum 31. Dezember des Jahres.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen gemäß der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer angesetzt. Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten € 150 nicht übersteigen, werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben. Für Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungskosten mehr als € 150 und höchstens € 1.000 betragen, wurde ein Sammelposten gebildet, der über fünf Jahre abgeschrieben wird.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten, erhöht um Anschaffungsnebenkosten und nachträgliche Anschaffungskosten, angesetzt und bewertet. Vom Wahlrecht der §§ 253 II i. V. m. § 279 I HGB, bei voraussichtlich nur vorübergehender Wertminderung der Beteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Bewertung der Gegenstände des **Vorratsvermögens** erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. Soweit neben den Anschaffungskosten bei den Immobilien zugleich Herstellungskosten durch Baumaßnahmen zur Herstellung des verkaufsfähigen Zustandes vorlagen, wurden diese aktiviert. Vom Wahlrecht, Fremdkapitalzinsen gemäß § 255 Abs. 3 Satz 2 HGB in die Herstellungskosten einzubeziehen, wurde kein Gebrauch gemacht. Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden nicht aktiviert. Die Grundsätze der verlustfreien Bewertung wurden beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten ist durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die **Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

IV. Angaben zu Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

Aufwendungen für die Ingangsetzung/Anlagevermögen

Die Entwicklung der Aufwendungen für die Ingangsetzung und das Anlagevermögen ist in dem nachfolgend aufgeführten Anlagenspiegel zu ersehen.

Der Posten beinhaltet im Wesentlichen aktivierte Aufwendungen für Werbemaßnahmen und aktivierte Aufwendungen für die Erstellung des ersten Hypothekenanleihenprospektes.

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2008

	Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand am 01.01.2008 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2008 €	Stand am 01.01.2008 €	Zugänge €	Abgänge €	Stand am 31.12.2008 €	Stand am 31.12.2008 €	Stand am 31.12.2007 €
A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs	**410.408,21**	**0,00**	**0,00**	**410.408,21**	**299.801,64**	**81.735,96**	**0,00**	**381.537,60**	**28.870,61**	**110.606,57**
B. Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Konzessionen, Lizenzen, sonstige Rechte	103.759,48	80.193,16	0,00	183.952,64	39.702,48	51.146,16	0,00	90.848,64	93.104,00	64.057,00
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.901,57	147.500,37	0,00	299.401,94	25.794,05	40.119,37	0,00	65.913,42	233.488,52	126.107,52
III. Finanzanlagen										
Beteiligungen	3.941.825,01	92.378,31	0,00	4.034.203,32	0,00	0,00	0,00	0,00	4.034.203,32	3.941.825,01
	4.197.486,06	**320.071,84**	**0,00**	**4.517.557,90**	**65.496,53**	**91.265,53**	**0,00**	**156.762,06**	**4.360.795,84**	**4.131.989,53**

Finanzanlagevermögen

Mit dem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 28.09.2007 erwarb die WGF AG 100 % der Anteile an der Ilse Wohnungsbau GmbH, Düsseldorf. Bis zum Bilanzstichtag der WGF AG waren inkl. der Anschaffungsnebenkosten T€ 3.807 zu aktivieren. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft der WGF AG beträgt zum 30.06.2008 T€ 40. Es setzt sich zusammen aus T€ 104 Stammkapital und T€ 64 Verlustvortrag zum 30.06.2008. Die Ilse Wohnungsbau GmbH übernimmt als Generalübernehmer für die WGF AG die Ausführung der Bauleistungen, die z. B. im Rahmen der Portfolioverkäufe auf Premiumbasis, nach dem Erwerb zur Modernisierung oder zum Umbau für Neumieter abzuwickeln sind. Durch das Outsourcing der Bauleistungen in das Tochterunternehmen der WGF AG sind eine bessere Erfolgsabgrenzung und ein besseres Baucontrolling möglich.

Die WGF AG ist an dem WGF FONDS W 2 Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, als Kommanditist mit einem Kommanditanteil in Höhe von € 146.036 bzw. zu 98,6 % beteiligt. Gemäß dem durch das Steuerbüro Richard aufgestellten und noch nicht festgesetzten Jahresabschluss erzielte die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag zum 31.12.2008 in Höhe von € 8.681,51.

Mit Kaufvertrag vom 25.07.2008 erwarb die WGF AG 100 % der Anteile an einer Vorratsgesellschaft, die mit Handelsregistereintragung vom 22.08.2008 zur deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, Düsseldorf, umfirmiert wurde. Bis zum Bilanzstichtag der WGF AG waren inkl. der Anschaffungsnebenkosten T€ 55 zu aktivieren. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum 31.12.2008 T€ 50.

Mit dem Geschäftsanteilsabtretungsvertrag vom 29.07.2008 erwarb die WGF AG 100 % der Anteile an der hypopartner GmbH, Düsseldorf, von der WGF Finanzgruppe Holding GmbH. Bis zum Bilanzstichtag der WGF AG waren inkl. der Anschaffungsnebenkosten T€ 26 zu aktivieren. Das Stammkapital der Tochtergesellschaft beträgt zum 31.12.2008 T€ 26.

Vorräte

Bei den Vorräten handelt es sich um zum Weiterverkauf bestimmte Immobilien.

Forderungen

Die Forderungen sind zum Nennwert vermindert um Abschreibungen angesetzt.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von T€ 13.901 Forderungen gegen die Gesellschafterin WGF Finanzgruppe Holding GmbH und in Höhe von T€ 3.180 Forderungen gegen das Tochterunternehmen hypopartner GmbH. Davon sind T€ 2.640 aus Lieferungen und Leistungen und T€ 14.441 sonstige Forderungen.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Ausgewiesen werden die Zahlungen vor dem Bilanzstichtag, die Aufwendungen für die nächste Periode betreffen.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der WGF AG ist am Bilanzstichtag mit T€ 3.000 beim Handelsregister eingetragen und ist eingeteilt in 3.000.000 voll stimmberechtigte Stückaktien zu je € 1,00.

Die atypisch stille Beteiligung in Höhe von T€ 700 wird von der AMICASA Immobilien GmbH gehalten. Die Gesellschaftsanteile an der AMICASA Immobilien GmbH und sämtliche Aktien der Berichtsgesellschaft werden von der WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf, gehalten. Die atypisch stille Beteiligung ist wegen der Beteiligung am Gewinn und Verlust und an den stillen Reserven des Unternehmens sowie seiner vertraglich festgelegten Beteiligung an unternehmerischen Entscheidungen als Mitunternehmer anzusehen, so dass seine Einlage Eigenkapital darstellt.

Die WGF Finanzgruppe Holding GmbH hat der NVG GmbH mit Vertrag vom 30.12.2007 ein Nießbrauchsrecht an den Aktien der WGF AG eingeräumt.

Die Gewinnrücklagen von insgesamt € 191.154,90 beinhalten die gesetzliche Rücklage in Höhe von € 146.665,12 bzw. 5 % vom Jahresüberschuss 2008.

Die Gesellschafter haben beschlossen, den zum 31.12.2008 bestehenden Gewinnvortrag i. H. v. € 845.305,77 auf neue Rechnung weiter vorzutragen.

Jahresüberschuss

Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von € 3.038.302,37 vor Ergebnisabführung und vor Bildung der gesetzlichen Rücklage. Nach Ergebnisabführung und Bildung der gesetzlichen Rücklage verbleibt inkl. des Gewinnvortrages des Vorjahres ein Bilanzgewinn von € 845.305,77.

Gewinnrücklagen

In die gesetzliche Rücklage wurde € 146.665,12 bzw. 5 % des Jahresüberschusses vor Ergebnisabführung an die NVG eingestellt.

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses sowie für die noch anfallenden Bauleistungsverpflichtungen für vertraglich zugesicherte Leistungen. Von den gesamten sonstigen Rückstellungen i. H. v. T€ 3.837 betreffen T€ 3.338 Rückstellungen für Bauleistungsverpflichtungen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitenspiegel in T€						
	31.12.2008 Restlaufzeit			31.12.2007 Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	gesamt
Art der Verbindlichkeit						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Anleihezeichnern	20.000	79.990	99.990		50.002	50.002
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen	9	12.922	12.931	384	0	384
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.306	0	2.306	1.054	0	1.054
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unt.	3.146	0	3.146	0	0	0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.197	0	3.197	258	0	258
- davon aus Steuern	183	0	183	41	0	41
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0	0	0	0	0	0
- davon Zinszahlungsverbindlichkeiten	2.370	0	2.370	0	0	0
Summe	**28.649**	**79.990**	**108.639**	**1.312**	**50.002**	**51.314**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Anleihezeichnern sind durch Grundpfandrechte sowie durch Barliquidität auf den Treuhandkonten gesichert.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die WGF AG hat Haftungsverpflichtungen, die gegenüber Dritten übernommen wurden. Diese bestehen ausschließlich aus Bürgschaften für die Erfüllung der kaufvertraglich vereinbarten Bauleistungen und Mietgarantiezusagen. Alle Bürgschaften sind auf verpfändeten Konten bar hinterlegt. Die Zinserträge stehen der WGF AG zu. Nach Zeitablauf oder nach erfolgter Bauabnahme stehen diese Gelder der WGF AG zur freien Verfügung.

Die folgende Tabelle stellt die Höhe der Haftungsverpflichtungen in den Jahren 2008 und 2007 dar:

Bürgschaftsspiegel in T€			
	31.12.2008	31.12.2007	Vertrag vom
Art der Bürgschaft			
Gewährleistung	75	75	12.10.2006
Mietgarantie	1.600	2.400	12.10.2006
Baumaßnahmen	47	981	05.12.2007
Mietgarantie	542	650	05.12.2007
Summe	**2.264**	**4.106**	

Die Bürgschaften sind bar unterlegt.

Es bestehen in Höhe von T€ 816 jährliche sonstige finanzielle Verpflichtungen. Sie setzten sich im Wesentlichen zusammen aus Zahlungsverpflichtungen aus Leasingverträgen für Firmenwagen, Mietverträgen für die Bürofläche und Leasingverträgen für EDV-Ausstattung. Die geleisteten Leasingzahlungen werden erfolgswirksam in der Gewinn-und Verlustrechnung als Aufwand erfasst.

Umsatzerlöse

Der Umsatz beträgt T€ 64.407 (Vorjahr T€ 15.992), der fast ausschließlich Immobilienverkäufe betrifft. Darin enthalten sind T€ 5.640 Immobilienhandelsumsätze mit verbundenen Unternehmen. In den Umsatzerlösen sind T€ 3.990 Erlösschmälerungen für kaufvertraglich vereinbarte Bauleistungsverpflichtungen und Mietgarantien enthalten.

Erträge aus Beteiligungen

Nach dem Erwerb von 100 % der Anteile an der Ilse Wohnungsbau GmbH wurde mit Vertrag vom 14.11.2007 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Ilse Wohnungsbau GmbH als beherrschtem Unternehmen und der WGF AG als Organträgerin geschlossen. Diesem Vertrag hat die Gesellschafterversammlung der GmbH vom 14.11.2007 zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister der GmbH ist am 27.11.2007 erfolgt. Gemäß diesem Vertrag bestand für die Ilse Wohnungsbau GmbH die Verpflichtung, ihr Jahresergebnis an die Organträgerin abzuführen. Gemäß dem durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Seinige und Partner erstellen Jahresabschluss zum 30.06.2008 erzielte die Gesellschaft nach Ergebnisabführung einen Jahresüberschuss in Höhe von € 0,00.

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Mit der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, nachfolgend Deutsche Grund genannt, wurde mit Vertrag vom 24.11.2008 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag zwischen der Deutsche Grund als beherrschtem Unternehmen und der WGF AG als Organträgerin geschlossen. Diesem Vertrag hat die Gesellschafterversammlung der Deutsche Grund vom 25.11.2008 zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister der Deutsche Grund ist am 27.11.2008 erfolgt. Gemäß diesem Vertrag bestand für die Deutsche Grund die Verpflichtung, ihr Jahresergebnis an die Organträgerin abzuführen. Gemäß dem durch das Steuerbüro Richard aufgestellten und noch nicht festgesetzten Jahresabschluss erzielte die Gesellschaft vor Ergebnisabführung einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 241.825,96, der bei der WGF AG als Aufwendungen aus der Verlustübernahme erfasst wurde.

Aufwendungen aus Gewinngemeinschaften

Die atypisch stille Beteiligung in Höhe von T€ 700 wird von der AMICASA Immobilien GmbH gehalten. Im Geschäftsjahr 2008 lagen die Voraussetzungen zur Gewinnbeteiligung vor. Die WGF AG hat aufgrund der vertraglichen Verpflichtung € 105.000 Gewinnzuweisung an die AMICASA Immobilien GmbH aufwandsmäßig erfasst.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Zwischen der WGF AG als abhängigem Unternehmen und der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH als herrschendem Unternehmen, nachfolgend NVG, besteht seit dem 01.01.2008 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, der am 14.10.2008 geschlossen und von der Hauptversammlung der WGF AG am 24.10.2008 genehmigt wurde. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 17.12.2008. Mit diesem Vertrag hat die WGF AG die Leitung ihrer Geschäfte der NVG unterstellt. Zugleich ist die WGF AG hiernach verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die NVG abzuführen; umgekehrt ist die NVG verpflichtet, einen etwaigen Verlust der WGF AG auszugleichen.

Die NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH ist im Dezember 2007 von der WGF Finanzgruppe Holding GmbH erworben worden. Zum Vermögen der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH gehört ein ihr von der WGF Finanzgruppe Holding GmbH eingeräumtes Nießbrauchsrecht an sämtlichen Aktien der WGF AG, welches vertraglich am 30.12.2007 vereinbart wurde.

Aufgrund der Ergebnisabführungsverpflichtung an die NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH entsteht bei der WGF AG keine Steuerzahllast.

V. Sonstige Angaben

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie betrug aufgrund der Ergebnisabführung an die NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH des Berichtszeitraums € 0,00.

Sonstiges

Die WGF AG nimmt gem. § 291 HGB die Regelungen des befreienden Konzernabschlusses in Gebrauch. Mutterunternehmen der WGF AG ist die WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf, die die WGF AG in ihren Konsolidierungskreis aufnimmt.

Die Angaben nach § 285 Nr. 9a HGB für das Geschäftsführungsorgan unterbleiben gemäß § 286 Abs. 4 HGB.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden Gesamtbezüge in Höhe von T€ 40 an Aufsichtsratsmitglieder und T€ 40 an Beiratsmitglieder gewährt.

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl belief sich auf 48 (Vorjahr: 29), die sich aus 36 Angestellten, zwei Teilzeitkräften sowie aus zehn Auszubildenden zusammensetzt.

Im Geschäftsjahr erfolgte die Geschäftsführung durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Pino Sergio (Immobilienkaufmann) und Herrn Paul Zimmer (Sparkassen-Betriebswirt). Herr Sergio und Herr Zimmer sind einzelvertretungsberechtigt, Herr Sergio ist zusätzlich von der Beschränkung des § 181 BGB befreit.

Im Jahr 2008 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

Dr. Heinz Müller (Regional Sales Director West Europe bei der Henkel AG & Co. KGaA, Düsseldorf), Aufsichtsratsvorsitzender vom 01.01.2008 bis 31.12.2008,

Hans-Gerd Bullhorst (Rechtsanwalt), stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates vom 01.01.2008 bis 31.12.2008,

Prof. Dr. Frank Schneider (Vorstandsvorsitzender der HSH Asset Management S.A., Luxemburg), Aufsichtsratsmitglied vom 01.01.2008 bis 31.12.2008,

Prof. Dr. Wolfgang Gerke (Präsident des Bayerischen Finanz Zentrum, München), Aufsichtsratsmitglied vom 20.05.2008 bis 31.12.2008,

Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski (Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Handels-, Wirtschafts- und Europarecht, Humboldt-Universität zu Berlin), Aufsichtsratsmitglied vom 20.05.2008 bis 31.12.2008,

Dr. Josef Fritz (Vorstandsmitglied der IPO Beteiligungs-Management AG, Wien), Aufsichtsratsmitglied vom 04.06.2008 bis 31.12.2008.

Düsseldorf, den 6. März 2009

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

Pino Sergio
– Vorstandsvorsitzender –

Paul Zimmer
– Vorstand –

11.2.5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf Anlage 4
1

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008

I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die von der weltweiten Finanzkrise im Sommer 2008 ausgelösten Erschütterungen haben in den Monaten danach immer mehr die deutsche Wirtschaft voll erfasst und ein Erdbeben in einer Reihe von Branchen ausgelöst. Dabei hatte zu Beginn des Jahres die Krise am US-Hypothekenmarkt in Deutschland auf die Gesellschaft und Wirtschaft geringen Einfluss.

Im September 2008 haben die Auswirkungen auf den globalen Finanzsektor eine vollkommen neue, dramatische Auswirkung erreicht. Das Vertrauen in die Stabilität von Banken und Versicherungen wurde durch die nicht absehbare Insolvenz von Lehman Brothers so stark in Mitleidenschaft gezogen, dass die Kreditbeziehungen innerhalb der nationalen und internationalen Finanzwirtschaft fast vollkommen zum Stillstand kamen.

Nur durch staatliche direkte oder indirekte Interventionen – nicht nur in den USA, sondern auch in Deutschland bei beispielsweise der IKB und der Hypo Real Estate – konnte eine systemische Krise im Finanzsektor und der Zusammenbruch des weltweiten Finanzsystems verhindert werden.

Die unmittelbaren realwirtschaftlichen Auswirkungen der Finanzkrise haben sich im Geschäftsjahr 2008 in Deutschland in vergleichsweise engen Grenzen und zeitversetzt bemerkbar gemacht.

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in den letzten Jahren wenig dynamisch entwickelt, so dass von diesem Teil der Volkswirtschaft vorerst keine Beeinträchtigungen zu verzeichnen waren. Die Finanzkrise führte 2008 dann zu einem Umsatzeinbruch im bundesdeutschen Immobiliengeschäft. Dies war darin begründet, dass die überwiegende Zahl der nationalen und internationalen Investoren, die in der Vergangenheit leicht an Bankfinanzierungen gelangten, keine Kredite mehr erhielten.

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft hat sich 2008 deutlich abgeschwächt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg laut dem Statistischen Bundesamt im abgelaufenen Jahr real um 1,3 Prozent. 2007 war die Wirtschaft noch um 2,5 Prozent gewachsen.

Die konjunkturelle Abkühlung sowie die weltweite Finanzkrise haben 2008 noch keine deutlichen Spuren auf dem deutschen Arbeitsmarkt hinterlassen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich auf einen Jahresmittelwert von 7,8 %.

II. Darstellung der WGF AG und des Geschäftsverlaufs

1. Darstellung der WGF AG

Die WGF AG versteht sich als Immobilienhandels- und -investmentunternehmen und ist vornehmlich auf den Kauf von Wohnimmobilien und gemischt genutzten Immobilien an guten Standorten ausgerichtet. Mit den Investitionsgrößen für Immobilieninvestments bewegt sich die WGF AG in einer Nische. In der Regel werden Immobilieninvestments eingegangen, die entweder für eine Privatperson zu groß sind und ein Klumpenrisiko darstellen oder für Investmentgesellschaften zu klein sind, keine Skaleneffekte mit sich bringen und damit nicht attraktiv genug sind. Die Finanzierung des Immobilienhandelsgeschäfts erfolgt durch die Ausgabe der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen.

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2008 war durch die weitere erfolgreiche Umsetzung des Geschäftsmodells der WGF AG und eine deutliche Ausweitung des Umsatzes im Immobiliengeschäft geprägt. Die dynamische Entwicklung in der Platzierung der WGF-Hypothekenanleihen konnte trotz der Krise an den Finanzmärkten beibehalten werden.

Die gestiegene Anforderung des Kapitalmarktes nach Transparenz sowie die Einführung der MiFID-Richtlinie am 01. November 2007 in Deutschland führten bereits im Juli 2007 zur unternehmerischen Entscheidung, sich einem permanenten Unternehmensrating zu stellen. Die Analysten der Creditreform Rating AG untersuchten erneut im 4. Quartal 2008 eine Vielzahl von qualitativen und quantitativen Faktoren und stellten fest, dass sich sämtliche Einflussfaktoren gegenüber dem Jahr 2007 verbessert haben.

Auf der Grundlage der Auswertung der qualitativen und quantitativen Faktoren bestätigten die Ratinganalysten das Unternehmen mit dem Ratingergebnis „BBB–" und damit wie im Vorjahr den Investment-Grade. Sie beurteilen das Ratingergebnis für die Dauer von einem Jahr als stabil. Die WGF AG wird sich auch im laufenden Geschäftsjahr wieder durch eine Ratingagentur beurteilen lassen und das Ergebnis öffentlich bekanntgeben.

Dem Wachstum des Unternehmens Rechnung tragend, wurde im Geschäftsjahr 2008 die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation der WGF AG rechtzeitig und funktionell angepasst.

Die Gesamtzahl der beschäftigten Arbeitnehmer in der WGF AG beträgt zum Bilanzstichtag 49 Personen (39 Angestellte und 10 Auszubildende). Die Qualifikation entspricht den hohen Anforderungen im Immobiliengeschäft, bei der Emission der Hypothekenanleihen und der Administration.

In der WGF Finanzgruppe wurden zum Bilanzstichtag insgesamt 75 Personen beschäftigt.

2. Geschäftsverlauf

2.1 Immobiliengeschäft

Der unter anderem durch die Finanz- und Bankenkrise verursachte Rückgang der Immobilientransaktionen in Deutschland um rund 61 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum war für die WGF AG nicht unmittelbar spürbar. Vielmehr hat sich die WGF AG im Markt als ein handlungsfähiger Immobilieninvestor etabliert. Nach eigenen Recherchen und Berechnungen wurde der WGF AG 2008 Immobilien mit einem Gesamtwert von 8,6 Mrd. € zum Erwerb angeboten.

Es ist jedoch festzustellen, dass seit Mitte des Jahres 2008 und besonders verstärkt seit Anfang Oktober mehrere nationale und internationale Marktteilnehmer, insbesondere Banken und Fondsgesellschaften, entschieden haben, bei Investitionen selektiver vorzugehen. Die Prüfung von Immobilieninvestments wurde ausgeweitet und es ist festzustellen, dass von Banken eine höhere Eigenkapitalquote abverlangt wird.

Der Vorstand hat bereits mit Beginn der Krise im Herbst 2007 frühzeitig dem Risiko dieser Entwicklung vorgebeugt. Im April 2008 wurde die Entscheidung getroffen, neben den Aktivitäten auf der Immobilienverkaufsseite einen weiteren Exitkanal für den Verkauf von Immobilien zu schaffen.

Die WGF AG gründete im August 2008 nach umfangreichen Recherchen und detaillierter Vorbereitung ein Emissionshaus, das als Initiatorin für geschlossene Fonds tätig werden soll. Das Emissionshaus ist eine 100%ige Tochter der WGF AG und firmiert mit „deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG".

Unabhängig davon kommt es der WGF AG besonders darauf an, beide Exitstrategien weiter zu verfolgen. Sollten die direkten Verkaufsaktivitäten der WGF AG zum Erfolg führen, stünden die ausgewählten Immobilien für das Fondsgeschäft nicht mehr zur Verfügung.

Letztlich hat sich die WGF AG aufgrund der schwierigeren Lage im Verkauf von Immobilien auf die Akquisition von eigenkapitalstarken Unternehmen/Investoren konzentriert bzw. auf solche, die eigenfinanziert bzw. sich bankenunabhängig refinanzieren können und nicht von der Finanzkrise betroffen sind.

2.2 Emissionsgeschäft

2.2.1 Absatz der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen

Die fortlaufende Verschärfung der Vertrauens- und Finanzkrise beeinflusste auch unter anderem Vorzeichen, nämlich positiven Werten im Gesamtjahresverlauf, die Entwicklung des Absatzes der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen. Bis zum Jahresende 2008 wurde der geplante Absatz von Hypothekenanleihen mit einer Zielgröße von 47 Mio. € auch tatsächlich mit 49,9 Mio. € überschritten. Die Krise auf den Pfandbriefmärkten seit September 2008 und die negativen Entwicklungen auf den Rentenmärkten hatten auf den Absatz der Hypothekenanleihen und die Kursentwicklungen nur einen temporären Effekt.

Die WGF AG finanziert den Immobilienhandel und das Immobilieninvestmentgeschäft bislang ausschließlich über das Eigenkapital und über die Platzierung der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen. Die bankenunabhängige Finanzierung und die Entwicklungen auf den Kreditmärkten verhalfen der WGF AG zu Vorteilen auf der Immobilieneinkaufsseite. Während Mitbewerber ihre Finanzierungen für den Einkauf von Objekten nicht mehr sicherstellen konnten, war die WGF AG weiterhin in der Lage als aktiver Marktteilnehmer zu agieren.

Zu verzeichnen war, dass Mitbewerber bei ihren Anleihen überproportionale Kursverluste hinnehmen mussten. Die Kursentwicklungen der WGF-Hypothekenanleihen konnten sich vom allgemeinen Trend abkoppeln. In nur sehr kurzer Zeit konnten die Kursverluste aller Anleihen wieder aufgeholt werden. Die WGF-Hypothekenanleihen bewegen sich in einem engen Kurskorridor in der Bandbreite zwischen 98 % und 100 %. Das Vertrauen der Anleger konnte durch eine kundengerechte und transparente Finanzmarktkommunikation gewonnen und gefestigt werden.

2.2.2 Nachhaltigkeit der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen

Eine geschäftspolitisch herausragende Bedeutung haben alle Aktivitäten, die eine nachhaltige Akzeptanz der WGF 6,35 % Hypothekenanleihe im Finanzmarkt und damit bei den Anlegern sicherstellen.

Besondere Schwerpunkte sind hierbei aktuelle Ratings der Creditreform Rating AG und das MiFID-konforme Agieren der WGF AG.

Nachstehend die WGF 6,35 % Hypothekenanleihen auf einen Blick

	WGFH04	A0LDUL	A0JRUK	A0AQSM
Emissionsvolumen	50.000.000 €	50.000.000 €	30.000.000 €	20.000.000 €
Stückelung	500 €	500 €	1.000 €	500 €
Zinssatz	6,35 % p. a.	6,35 % p. a.	6,35 % p. a.	6,35 % p. a.
Laufzeit	15.02.2009 bis 14.02.2014	15.05.2008 bis 14.03.2013	15.11.2006 bis 14.11.2011	01.07.2004 bis 30.06.2009
Mündeltauglich	Ja	Ja	Ja	
MiFID-konform	Ja	Ja	Ja	Ja
Rating	BB	BB	BBB–	BBB

Den WGF-Hypothekenanleihen WKN WGFH04, WKN A0LDUL und A0JRUK wurden von Amtsgerichten die Mündelgeldtauglichkeit bescheinigt.

2.3 Entwicklungen der Bilanzsumme und der Gesamtleistung

Die Entwicklungen stellen sich wie folgt dar:

	T€	T€
	31.12.2008	31.12.2007
Bilanzsumme	119.914	61.130
Gesamtleistung	64.407	21.750

Die Gesamtleistung im Geschäftsjahr 2008 konnte gegenüber dem Vorjahr fast verdreifacht werden. Die deutliche Ausweitung der Bilanzsumme wurde durch die fast vollständige Platzierung der im Frühjahr neu begebenen WGF 6,35 % Hypothekenanleihe erreicht. Die WGF AG konnte im Oktober 2008 an drei Fondsgesellschaften Immobilienbestände im Gesamtwert von 57,85 Mio. € verkaufen.

III. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Verwerfungen auf den weltweiten Finanz- und Kapitalmärkten haben die Vermögens-, Ertrags- und die Finanzlage der WGF AG im Geschäftsjahr 2008 weitgehend positiv beeinflusst.

Die durch die Anleger zur Verfügung gestellte Liquidität im Austausch mit einer erstrangigen Besicherung und der Überwachung einer national agierenden Ratingagentur, der Creditreform Rating AG, bieten gute Investitionsmöglichkeiten in geprüfte Immobilien und bilden die Grundlage für eine renditeorientierte Veräußerung.

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt:

	T€	T€
	31.12.2008	31.12.2007
Ingangsetzung	29	111
Immaterielles Anlagevermögen	93	64
Sachanlagen	234	126
Finanzanlagen	4.034	3.942
Vorräte	21.621	17.507
Sonstige Vermögensgegenstände	78.964	31.713
Flüssige Mittel/Wertpapiere	14.908	7.620
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	31	47
Summe	119.914	61.130

Die WGF AG konnte die Bilanzsumme von 61,1 Mio. € auf 119,9 Mio. €, also auf fast das Doppelte, ausweiten. Ein nachhaltiges, gesundes Wachstum ist für die folgenden Geschäftsjahre geplant. Die Schätzung bzw. Planung der Umsatzentwicklung für die Jahre 2009 bis 2010 geht von Umsatzerlösen aus dem Immobilienhandelsgeschäft i. H. v. von 70 Mio. € bzw. 80,5 Mio. € aus.

Durch gezielte Zukäufe wurde der Bestand an Immobilien um 4,1 Mio. € auf 21,6 Mio. € erhöht. Der Immobilienbestand zum Jahresende beinhaltet verschiedene Objekte ausschließlich in den alten Bundesländern mit einem Volumen von 17,5 Mio. €. Bei den Liegenschaften handelt es sich um Objekte mit einem hohen Wertpotenzial.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten werthaltige Forderungen aus dem Verkauf diverser Immobilien und verzeichneten einen Zuwachs von 46,1 Mio. €. Die flüssigen Mittel erhöhten sich zum 31.12.2008 auf 14,9 Mio. € (+ 7,3 Mio. € zum Vorjahr) und stehen für die anstehenden Immobilieninvestitionen zur Verfügung.

Die Kapitalstruktur ergibt folgendes Bild:

	T€	T€
	31.12.2008	31.12.2007
Eigenkapital	4.736	4.590
Rückstellungen	3.887	1.716
Anleiheverbindlichkeiten	99.990	50.002
Lieferverbindlichkeiten	2.306	1.054
Verbundverbindlichkeiten	3.146	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.197	258
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2.652	3.510
Summe	119.914	61.130

Der Vorstand plant auch weiterhin, in Anlehnung an das Unternehmenswachstum, die Erhöhung der Eigenkapitalquote auch unter Einbeziehung von Ergänzungskapital.

Die Bestandsentwicklung der Hypothekenanleihen ist wie folgt:

	T€	T€
	31.12.2008	31.12.2007
Anleihen	99.990	50.002

Der Bestand an WGF 6,35 % Hypothekenanleihen erhöhte sich um 49,99 Mio. € und konnte damit nahezu verdoppelt werden.

Der Absatz der Hypothekenanleihen erfolgt im Wesentlichen über ausgewählte Kooperations- und Geschäftspartner. Hierzu zählen unter anderem die Cortal Consors S.A., die S Broker AG & Co. KG, die wallstreet:online capital AG, die DAB bank AG, die Partnerbank AG, Wien, und mehrere Vermögensverwalter.

Die Finanzierung des Umsatzwachstums erfolgt durch die Emission der Hypothekenanleihen und sichert die bankenunabhängige Finanzierung des Geschäftsmodells der WGF AG. Die Anleihenzeichner nehmen dabei nahezu die Position der Geschäftsbanken ein, die sich die Finanzierung durch erstrangige Grundschulden absichern lassen. Die WGF AG finanziert ihr Geschäftsmodell derzeit ohne Bankkredite.

2. Finanzlage

Besondere Kennzahlen der Finanzwirtschaft sind folgender Übersicht zu entnehmen:

	%	%
	31.12.2008	31.12.2007
(Bar-)Liquidität 1. Grades	54,88	266,88
(Bar-)Liquidität 2. Grades	334,19	1.014,76

Entsprechend der Unternehmensfinanzierung ergeben sich für die WGF AG sehr hohe Liquiditätsgrade, die damit die Umsetzung des Immobilienhandelsgeschäftes sichern.

Die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der WGF AG verzeichnet durch das positive Unternehmenswachstum eine gute Entwicklung und die wirtschaftliche Lage ist geordnet. Mit einem umfangreichen und regelmäßigen Reporting durch das Management-Information-System (MIS) besteht die Grundlage für eine fundierte Steuerung.

3. Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	T€	T€
	31.12.2008	31.12.2007
Rohertrag	17.526	3.619
Jahresüberschuss vor Ergebnisverwendung und vor Ergebnisabführung	3.038	860
Bilanzgewinn	845	0

Die WGF AG erzielte im Geschäftsjahr 2008 einen Rohertrag in Höhe von 17,5 Mio. €. Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von 3,038 Mio. € vor Ergebnisabführung und vor Bildung der gesetzlichen Rücklage. Nach Ergebnisabführung und Bildung der gesetzlichen Rücklage verbleibt inkl. des Gewinnvortrages des Vorjahres ein Bilanzgewinn i. H. v. 845 T€.

Im Rahmen der handels- und steuerrechtlich zulässigen Möglichkeiten besteht mit einer WGF-Konzerngesellschaft ein Ergebnisabführungsvertrag in Verbindung mit einem Beherrschungsvertrag mit dem Ziel, eine weitere bare Kapitalstärkung der WGF AG vorzunehmen. Durch den Ergebnisabführungsvertrag entsteht bei der WGF AG keine Steuerzahllast, weil sie ihren Jahresüberschuss vor Steuern in Höhe von 2,787 Mio. € an die Konzerngesellschaft abführt. Die Gewinne werden zunächst an die WGF-Konzerngesellschaft abgeführt und anschließend der WGF AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Ausgabe von Stammaktien wieder zugeführt.

IV. Risikobericht/Unternehmenssteuerung

Grundsätzliches

Ein zentrales Risikomanagementsystem ist implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicherstellt. Im Hinblick auf das Unternehmenswachstum und die sich permanent ändernde Aufbau- und Ablauforganisation erfolgt eine ständige Anpassung.

Hauptsächliche Bestandteile dieses Systems sind die Reportingstruktur relevanter operativer Kennzahlen mit Bezug zu den von der WGF AG identifizierten Risikofeldern und die starke Verzahnung der Führungsmannschaft durch eine enge und intensive Kommunikation. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis erlangen und für potenziell bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die Risikofrüherkennung ist dabei integraler Bestandteil. Nach Einschätzung des Vorstands existieren keine bestandsgefährdenden Risiken.

Risikoinformationen aus dem Risikomanagement werden je nach Themenstellung und Aktualisierungsbedarf monatlich, quartalsweise sowie jährlich erstellt. Eine themenzugeordnete Berichterstattung erfolgt nach festem Empfängerkreis.

Strategische Risiken/Marktrisiken

Aus den Geschäftsmodellen Immobilienhandel und Hypothekenanleihen können sich grundsätzlich Risiken ergeben. Generell könnten sich strategische Risiken aus der Nichterkennung von Marktentwicklungen oder Trends sowie aus fehlender Akzeptanz der Strategie am Immobilien- und Kapitalmarkt ergeben. Um diesen strategischen Risiken entgegenzuwirken, werden im konkreten Falle frühzeitig alle in Betracht kommenden internen und externen Analysen bewertet und geeignete Maßnahmen umgesetzt.

Rechtliche Risiken

Um den rechtlichen und gesellschaftsrechtlichen Anforderungen jederzeit gerecht werden zu können, besteht eine mit drei Volljuristen besetzte Rechtsabteilung. Die Emissionsprospekte für die WGF 6,35 % Hypothekenanleihe werden immer unter der Federführung einer angesehenen und auf Kapitalmarktrecht spezialisierten Düsseldorfer Kanzlei erstellt.

Personelle Risiken

In allen wichtigen Unternehmensbereichen bestehen qualifizierte Personalredundanzen.

Der Personalplanung, der Personalentwicklung und der Ausbildungspolitik werden in der WGF AG höchste Priorität gegeben, weil hier die Basis für eine nachhaltige erfolgreiche Unternehmensentwicklung gesehen wird. Das Unternehmen verfügt über hochqualifizierte Führungskräfte und Mitarbeiter in allen Unternehmensbereichen.

Es besteht eine gesunde Mischung von Hochschulabsolventen und Angestellten mit fundierten Berufsausbildungen mit den Schwerpunkten im Immobilien- und Bankengeschäft. Ein besonderer Schwerpunkt der Personalarbeit gilt der laufenden Personalentwicklung und der qualifizierten Ausbildung.

V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Nach dem 31.12.2008 haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

VI. Prognosebericht (Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken)

Ausblick Gesamtwirtschaft und Immobilienmarkt

Der seit fast drei Jahren andauernde Wachstumsprozess in Deutschland hatte sich zum Jahresende 2008 deutlich verlangsamt. Mittlerweile hat der Abschwung ein derartiges Ausmaß erreicht, dass Ende 2009 von einem realen Rückgang des BIP auszugehen ist und damit die Realwirtschaft in vielen Branchen vor existenziellen Herausforderungen steht.

Als sehr sichere Anlageform mit interessanten Ertragsmöglichkeiten gelten Immobilien seit jeher. Erst recht vor dem Hintergrund der aktuellen und anhaltenden Finanzkrise. Der deutsche Immobilienmarkt hat diese Krise bis dato einigermaßen unbeschadet überstanden. Mehr noch: Für institutionelle Investoren und Privatanleger gewinnt die „Lage Deutschland" zunehmend an Attraktivität. Dies dokumentieren eindrucksvoll übereinstimmende Studien renommierter Immobilienanalysten. Während aber der deutsche Immobilienmarkt weiter in der Gunst der Investoren steigt, schwindet das Vertrauen an ausländischen Standorten stetig und spürbar.

Chancen der künftigen Entwicklung

Seit dem Geschäftsjahr 2008 widmet sich die WGF AG dem gezielten Immobilienbestandsaufbau, um die Volatilität des Immobilienhandelsgeschäftes zu kompensieren. Die WGF AG hat es geschafft, die Auswirkungen von temporären Marktstörungen, wie z. B. die Hypothekenkrise in den USA, und deren Auswirkungen in Deutschland zu ihrem Vorteil zu nutzen und in ihre Strategie einzubinden. Das Risikomanagement der WGF AG untersucht ständig die Auswirkungen von Marktstörungen auf das Unternehmen, entwickelt Schadensabwehrstrategien im Kontext der formulierten Nischenstrategie und geeignete Maßnahmen, um die sich bietenden Chancen konsequent zu nutzen.

Die weitere Entwicklung der WGF AG wird dennoch entscheidend von der weiteren erfolgreichen Umsetzung des Immobilienhandels sowie einem erfolgreichen Fondsgeschäft als weiteren Exitkanal beeinflusst. Die Gesellschaft ist in einer Nische des Immobilienhandels tätig, an der die großen Investmentgesellschaften kein Interesse haben und die derzeit nur von wenigen Mitbewerbern besetzt ist. Die WGF AG hat geeignete Maßnahmen ergriffen, um sich in diesem Marktsegment zu einem Marktführer zu entwickeln.

Mit dem sukzessiven Aufbau von Bestandsimmobilien soll neben dem laufenden Mietertrag im Zeitverlauf eine Wertsteigerung erreicht werden, um zu gegebener Zeit Mehrerträge beim Verkauf zu realisieren.

Entwicklung der Vermögenslage

Die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt, derzeit ein Käufermarkt, eröffnet der WGF AG die Chance, bundesweit, mit Schwerpunkt auf Nordrhein-Westfalen, interessante Objektakquisitionen zielgerichtet anzugehen und deutliche Wertsteigerungspotenziale zu realisieren.

Entwicklung der Finanzlage

Mit dem Geschäftsmodell der Emission erstrangig besicherter Hypothekenanleihen werden die Finanzmittel für die Immobilieninvestitionen generiert. Die WGF AG wird auch in Zukunft über eine angemessene freie Liquidität verfügen und jederzeit in der Lage sein, schnell und zuverlässig Ankäufe zu realisieren. Mit den geplanten Verkäufen von Immobilien und der damit zufließenden Liquidität wird eine hohe Umschlagshäufigkeit auch weiterhin angestrebt. Nicht in Immobilien investierte Mittel werden auf Festgeldkonten kurzfristig angelegt.

Entwicklung der Ertragslage

Die WGF AG erwirtschaftet während der vorübergehenden Bestandshaltedauer laufend Mieterträge. Die Haupteinnahmequelle des Immobilien-Handelsunternehmens ist jedoch die Erzielung von Umsatzerlösen aus dem Verkauf der Immobilien, die aus eigenen Erfahrungen im Wesentlichen erst im 2. Geschäftshalbjahr erzielt werden.

Mitarbeiter

Die erfolgreiche Entwicklung der WGF AG ist nur durch die hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich. Die im Geschäftsjahr 2008 eingeleitete Umsetzung des WGF-Strategieprozesses 2011 unter Einbeziehung des gesamten WGF-Teams wird aktiv getreu unserem Motto „Wir leben Ideen" weiter erfolgen.

Risiken der künftigen Entwicklung

Die Entwicklung auf dem weltweiten Finanzmarkt führte im Geschäftsjahr 2008 dazu, dass sich einige nationale und internationale Investoren vom Immobilienmarkt endgültig oder vorläufig verabschiedet haben. Die WGF AG hat rechtzeitig weitere Absatzkanäle mittels Kooperationen mit namhaften Partnern und innerhalb des Konzernverbundes, hier insbesondere das Fondgeschäft, entwickelt und sieht der Zukunft positiv gestimmt entgegen.

Es kann festgestellt werden, dass Risiken mit besonderem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht bestehen.

VII. Sonstige Angaben

Auch im Geschäftsjahr 2009 erfolgen die turnusgemäß wiederkehrenden Bewertungsprozesse der Hypothekenanleihen durch die Creditreform Rating AG. Mit diesen Selbstverpflichtungen möchte die WGF AG die Qualität der Hypothekenanleihen beurteilen lassen, um damit dem Substanz- und Sicherungsinteresse ihrer Anleger Rechnung zu tragen.

Zusätzlich stellt sich die WGF AG den strengen Regularien einer Bewertung des Unternehmens durch die Creditreform Rating AG in qualitativer und quantitativer Hinsicht. Mit der Bewertung der Anleihen und des Unternehmens durch die Ratingagentur will der Vorstand den gestiegenen Anforderungen des Finanz- und Kapitalmarktes nach Transparenz nachkommen. Gerade die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit des Geschäftsmodells und dessen Erfolge sind für eine nachhaltige Beurteilung der WGF AG und deren Finanzinstrumente durch den Kapitalgeber von großer Bedeutung.

Düsseldorf, den 6. März 2009

Bestätigungvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 der gesetzlichen Vertreter 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 aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. 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.

Düsseldorf, den 28. April 2009

Karl B e r g GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Karl Berg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
Düsseldorf

Dr. Kai Udo Pawelzik
Wirtschaftsprüfer

Dr. Hans-Jürgen Eschen
Wirtschaftsprüfer

Rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Verhältnisse

1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Firma	WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG
Gründung	Gegründet mit Satzung vom 09. April 2003 (UR-Nr. 1580/2003 des Notars Alfons Jungsberger)
Sitz	Düsseldorf
Handelsregister	Amtsgericht Düsseldorf, HRB 48963. Der letzte uns vorliegende Handelsregisterauszug datiert vom 09. Januar 2009.
Satzung	Es gilt die Satzung in der Fassung vom 29. Mai 2008.
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Dauer der Gesellschaft	Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet.
Gegenstand des Unternehmens	Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens, An- und Verkauf von Immobilien sowie Verwaltung von eigenen Immobilienbeständen, soweit hierzu keine behördliche Genehmigung erforderlich ist. Die Gesellschaft darf alle mit dem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben. Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen, auch unter Übernahme der persönlichen Haftung. Sie darf auch Zweigniederlassungen errichten.
Stammkapital	€ 3.000.000,00 (voll eingezahlt)

Aktionär	WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf (100%), im folgenden WGF Holding genannt. Mit Vertrag vom 30.12.2007 hat die WGF Holding der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft, Siegen, ein Nießbrauchsrecht an sämtlichen Aktien der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf, eingeräumt verbunden mit einem uneingeschränkten und vorbehaltlosen Recht der Wahrnehmung der Inhaberrechte aus den Aktien an der WGF AG.
Ergebnisverteilung	Die Gewinnverteilung richtet sich grds. nach §§ 150 ff. AktG, dem Gesellschaftsvertrag und dem Ergebnisabführungsvertrag mit der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH.
Vorstand	Herr Pino Sergio, Düsseldorf, Vorstandsvorsitzender Herr Paul Zimmer, Müllheim
Prokuristen	Herr Hans-Jürgen Friedrich, Mönchengladbach Herr Oliver Schneider, Berlin Herr Lars Ternien, St. Gallen/Schweiz (vom 01.01.2008 bis 04.08.2008) Herr Bernd Erlinghäuser, Odenthal (vom 01.01.2008 bis 30.11.2008; verstorben) Herr Christian Wagner, Duisburg Herr Marc Wirtz, Köln Frau Miriam Wessler, Düsseldorf Herr Andre Braaksma, Wuppertal Herr Dirk Bratschke, Meerbusch

Aufsichtsrat	Dr. Heinz Müller (Regional Sales Director West Europe bei der Henkel AG und Co. KGaA) - Vorsitzender Hans Gerd Bullhorst (Rechtsanwalt) - stellvertretender Vorsitzender Prof. Dr. Frank Schneider (Vorstandsvorsitzender der HSH Asset Management S.A., Luxemburg) Prof. Dr. Wolfgang Gerke (Präsident des Bayerischen Finanz Zentrum) Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski (Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Handels-, Wirtschafts- und Europarecht, Humboldt-Universität zu Berlin) Dr. Josef Fritz (Vorstandsmitglied der IPO Beteiligungs-Management AG, Wien)
Unternehmensverträge	Mit der Ilse Wohnungsbau GmbH, Düsseldorf, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 14. November 2007. Die Eintragung im HR der GmbH ist am 27.11.2007 erfolgt. Mit der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, Düsseldorf, wurde mit Vertrag vom 24.11.2008 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der WGF AG als Organträgerin geschlossen. Die Eintragung im HR der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG ist am 27.11.2008 erfolgt. Zwischen der WGF AG als abhängigem Unternehmen und der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH als beherrschendem Unternehmen besteht seit dem 1.1.2008 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, der am 14.10.2008 geschlossen wurde. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 17.12.2008.

2. Regularien

In der Hauptversammlung vom 10. Oktober 2008 wurde der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2007 zum 31. Dezember 2007 festgestellt. Den Mitgliedern des Vorstandes wurde für das Geschäftsjahr 2007 Entlastung erteilt.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 859.761,63 wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

3. Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft wird unter der Steuernummer 105/5850/0844 beim Finanzamt Düsseldorf-Nord geführt.

Die steuerlichen Veranlagungen sind bis 2006 erfolgt und stehen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung.

4. Wirtschaftliche Grundlagen

4.1 Unternehmensgegenstand

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens, An- und Verkauf von Immobilien sowie Verwaltung von eigenen Immobilienbeständen, soweit hierzu keine behördliche Genehmigung erforderlich ist.

Die Gesellschaft versteht sich als Immobilienhandelsunternehmen und ist vornehmlich auf den Kauf von Wohnimmobilien ausgerichtet, die für große, in der Regel ausländische Investmentgesellschaften aufgrund der fehlenden Losgrößen nicht attraktiv sind. Die Immobilien werden hauptsächlich im Raum Nordrhein-Westfalens erworben. Die Finanzierung des Immobilienhandelsgeschäftes erfolgte durch die Ausgabe der WGF 6,35% Hypothekenanleihen A0QSM (Laufzeit 2004 bis 2009), A0JRUK (Laufzeit 2006 bis 2011), A0LDUL (Laufzeit 2008 bis 2013) und WGFH04 (Laufzeit 2009 bis 2014).

4.2 Standort

Die Gesellschaft übt ihre Tätigkeit in angemieteten Büro- und Nebenräumen unter der Adresse Vogelsanger Weg 111, Düsseldorf, aus.

Die Gesellschaft betreibt eine Repräsentanz in Berlin.

4.3 Mitarbeiter

Der Personalstand der Gesellschaft (Beschäftigte inklusive Mitglieder des Vorstandes) stellt sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

			Durchschnitt	
	31.12.2008	31.12.2007	2008	2007
Angestellte	39	26	38	21
Auszubildende	10	11	10	8
insgesamt	**49**	**37**	**48**	**29**

Anlage 7

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2002

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für die Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Beratungen und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Werden im Einzelfall ausnahmsweise vertragliche Beziehungen auch zwischen dem Wirtschaftsprüfer und anderen Personen als dem Auftraggeber begründet, so gelten auch gegenüber solchen Dritten die Bestimmungen der nachstehenden Nr. 9.

2. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Gegenstand des Auftrages ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Der Auftrag erstreckt sich, soweit er nicht darauf gerichtet ist, nicht auf die Prüfung der Frage, ob die Vorschriften des Steuerrechts oder Sondervorschriften, wie z.B. die Vorschriften des Preis-, Wettbewerbsbeschränkungs- und Bewirtschaftungsrechts beachtet sind; das gleiche gilt für die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können. Die Ausführung eines Auftrages umfaßt nur dann Prüfungshandlungen, die gezielt auf die Aufdeckung von Buchfälschungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten gerichtet sind, wenn sich bei der Durchführung von Prüfungen dazu ein Anlaß ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist.

(4) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Aufklärungspflicht des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, daß dem Wirtschaftsprüfer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen rechtzeitig vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß alles unterlassen wird, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährden könnte. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Hat der Wirtschaftsprüfer die Ergebnisse seiner Tätigkeit schriftlich darzustellen, so ist nur die schriftliche Darstellung maßgebend. Bei Prüfungsaufträgen wird der Bericht, soweit nichts anderes vereinbart ist, schriftlich erstattet. Mündliche Erklärungen und Auskünfte von Mitarbeitern des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrages sind stets unverbindlich.

6. Schutz des geistigen Eigentums des Wirtschaftsprüfers

Der Auftraggeber steht dafür ein, daß die im Rahmen des Auftrages vom Wirtschaftsprüfer gefertigten Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Aufstellungen und Berechnungen, insbesondere Massen- und Kostenberechnungen, nur für seine eigenen Zwecke verwendet werden.

7. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Berichte, Gutachten und dgl.) an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt.

Gegenüber einem Dritten haftet der Wirtschaftsprüfer (im Rahmen von Nr. 9) nur, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

8. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen der Nacherfüllung kann er auch Herabsetzung der Vergütung oder Rückgängigmachung des Vertrages verlangen; ist der Auftrag von einem Kaufmann im Rahmen seines Handelsgewerbes, einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder von einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen erteilt worden, so kann der Auftraggeber die Rückgängigmachung des Vertrages nur verlangen, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muß vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen gilt die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Haftung bei Fahrlässigkeit, Einzelner Schadensfall

Falls weder Abs. 1 eingreift noch eine Regelung im Einzelfall besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gem. § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt; dies gilt auch dann, wenn eine Haftung gegenüber einer anderen Person als dem Auftraggeber begründet sein sollte. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfaßt sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(3) Ausschlußfristen

Ein Schadensersatzanspruch kann nur innerhalb einer Ausschlußfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Anspruchsberechtigte von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat, spätestens aber innerhalb von 5 Jahren nach dem anspruchsbegründenden Ereignis. Der Anspruch erlischt, wenn nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten seit der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde.

Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch bei gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungen mit gesetzlicher Haftungsbeschränkung.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Eine nachträgliche Änderung oder Kürzung des durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschlusses oder Lageberichts bedarf, auch wenn eine Veröffentlichung nicht stattfindet, der schriftlichen Einwilligung des Wirtschaftsprüfers. Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfaßt nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, daß der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Falle hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, daß dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfaßt die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrages. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen und

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlung, Verschmelzung, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen.

(6) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzuges wird nicht übernommen.

12. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze verpflichtet, über alle Tatsachen, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, gleichviel, ob es sich dabei um den Auftraggeber selbst oder dessen Geschäftsverbindungen handelt, es sei denn, daß der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen.

(3) Der Wirtschaftsprüfer ist befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Zweckbestimmung des Auftraggebers zu verarbeiten oder durch Dritte verarbeiten zu lassen.

13. Annahmeverzug und unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers

Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Wirtschaftsprüfer angebotenen Leistung in Verzug oder unterläßt der Auftraggeber eine ihm nach Nr. 3 oder sonstwie obliegende Mitwirkung, so ist der Wirtschaftsprüfer zur fristlosen Kündigung des Vertrages berechtigt. Unberührt bleibt der Anspruch des Wirtschaftsprüfers auf Ersatz der ihm durch den Verzug oder die unterlassene Mitwirkung des Auftraggebers entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, und zwar auch dann, wenn der Wirtschaftsprüfer von dem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

14. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

15. Aufbewahrung und Herausgabe von Unterlagen

(1) Der Wirtschaftsprüfer bewahrt die im Zusammenhang mit der Erledigung eines Auftrages ihm übergebenen und von ihm selbst angefertigten Unterlagen sowie den über den Auftrag geführten Schriftwechsel zehn Jahre auf.

(2) Nach Befriedigung seiner Ansprüche aus dem Auftrag hat der Wirtschaftsprüfer auf Verlangen des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlaß seiner Tätigkeit für den Auftrag von diesem oder für diesen erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Wirtschaftsprüfer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die dieser bereits in Urschrift oder Abschrift besitzt. Der Wirtschaftsprüfer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen und zurückbehalten.

16. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

12 Unterschriftenseite

Düsseldorf, den 17. September 2010

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

vertreten durch den Vorstand

gezeichnet

Pino Sergio Raffaele Lino