# Wertpapierprospekt

## der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

Öffentliches Angebot der

## WGF 6,35 % Hypothekenanleihe

durch erstrangige Grundpfandrechte besicherte
Inhaber-Teilschuldverschreibung 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, Frankfurt am Main, hinterlegte Globalurkunde als Rahmenurkunde

**Wertpapierkennnummer (WKN):**
**WGFH05**

**International Securities Identification Number (ISIN):**
**DE 000 WGFH05 9**

11. September 2009

- diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

# Inhaltsverzeichnis

**1 Zusammenfassung des Wertpapierprospektes 7**

1.1 Wichtiger Hinweis ... 7
1.2 Angaben zur Hypothekenanleihe 2009/2016 ... 7
1.3 Die Sicherungskonstruktion der Hypothekenanleihe 2009/2016 ... 9
1.3.1 Investitionskriterien für Immobilien ... 10
1.3.2 Der Mittelverwendungskontrolleur ... 11
1.3.3 Der Treuhänder ... 12
1.3.4 Investition der Anleihegelder in andere Anlagen ... 13
1.3.5 Entwicklungsmaßnahmen für Anlageobjekte aus Gebundenen Mitteln ... 13
1.3.6 Veräußerung von Anlageobjekten ... 14
1.4 Angaben zur Emittentin ... 14
1.4.1 Geschäftsmodell der Emittentin ... 14
1.4.2 Bereits von der WGF AG emittierte Hypothekenanleihen ... 15
1.4.3 Überblick über die ausgewählten Finanzinformationen ... 16
1.5 Zusammenfassung der wesentlichen Risikofaktoren ... 17
1.5.1 Allgemeiner Hinweis ... 17
1.5.2 Fehlende geeignete Erwerbs- oder Veräußerungsmöglichkeit für Immobilien ... 18
1.5.3 Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung ... 18
1.5.4 Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016, Kursrisiken ... 19
1.5.5 Verflechtungen ... 19

**2 Risikofaktoren 21**

2.1 Allgemeiner Risikohinweis ... 21
2.2 Allgemeine unternehmerische Risiken ... 21
2.3 Spezielle unternehmerische Risiken ... 22
2.3.1 Marktrisiken ... 22
2.3.2 Platzierungsrisiko ... 22
2.3.3 Investitionsrisiko ... 22
2.3.4 Fehlinvestitionsrisiko ... 23
2.3.5 Personalrisiko ... 24
2.3.6 Investitionen in sonstige Anlagen ... 25
2.3.7 Risiken aus den Freien Mitteln ... 25
2.3.8 Risiken aus einer Herabsetzung des Unternehmensratings ... 25

2.3.9 Risiken im Zusammenhang mit der Aufnahme neuer Geschäftsfelder ..... 26
2.3.10 Verflechtungen ..... 26
2.3.11 Risiken aus den laufenden Hypothekenanleihen ..... 27
2.3.12 Risiken aus Prospekthaftungsansprüchen der laufenden Hypothekenanleihen ..... 27
2.4 Anleihespezifische Risiken ..... 27
2.4.1 Ausfall der Zinszahlungen und/oder der Rückzahlung ..... 28
2.4.2 Fremdfinanzierung der Hypothekenanleihe 2009/2016 ..... 29
2.4.3 Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016, Kursrisiken ..... 29
2.4.4 Fehlende geeignete Erwerbsmöglichkeiten für Immobilien ..... 29
2.4.5 Fehlende geeignete Veräußerungsmöglichkeiten für Immobilien sowie Risiken der Rückabwicklung von Kaufverträgen ..... 30
2.4.6 Risiken aufgrund der Veränderung von Immobilienpreisen ..... 31
2.4.7 Folgen einer Herabsetzung des Ratings der Hypothekenanleihe 2009/2016 ..... 31
2.4.8 Verlustrisiko bei der Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2009/2016 ..... 31
2.4.9 Risiken bei der Verwertung der Dinglichen Sicherungsrechte ..... 32
2.4.10 Risiken im Zusammenhang mit den Sicherungsabtretungen ..... 32
2.4.11 Konzernrisiko ..... 32
2.4.12 Einfluss von Transaktions- und ähnlichen Kosten ..... 33
2.4.13 Pflichtverletzung des Treuhänders oder Mittelverwendungskontrolleurs ..... 33
2.5 Risiken im Zusammenhang mit einem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag ..... 33
2.6 Steuerliche Risiken ..... 34
2.7 Gesetzliche Risiken ..... 34

**3 Angaben zu den Schuldverschreibungen 35**

3.1 Verantwortliche Personen ..... 35
3.2 Verwendung des Emissionserlöses ..... 35
3.3 Angaben zu den angebotenen Schuldverschreibungen ..... 35
3.3.1 Aufsichtsrats- und Vorstandsbeschluss zur Emission der Hypothekenanleihe 2009/2016 ..... 35
3.3.2 Art der angebotenen Teilschuldverschreibungen ..... 36
3.3.3 Ausgabe, Verbriefung und Verwaltung der Hypothekenanleihe 2009/2016 ..... 37
3.3.4 Angebotszeitraum ..... 37
3.3.5 Wertpapierkennnummer (WKN) und International Securities Identification Number (ISIN) ..... 38
3.3.6 Rechtsverhältnis ..... 38
3.3.7 Ausstattung der Hypothekenanleihe 2009/2016 ..... 38
3.3.8 Zahlungsverpflichtung, Zahlstelle ..... 38
3.3.9 Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb, Kündigung ..... 39
3.3.10 Übertragbarkeit, Vererbbarkeit, Vorzugsrechte der Wertpapiere ..... 39
3.3.11 Handelbarkeit ..... 40
3.3.12 Bekanntmachungen ..... 40
3.3.13 Mitwirkungsrechte ..... 40
3.3.14 Informationen der Anleger ..... 40
3.3.15 Kosten bei Ausgabe der Hypothekenanleihe 2009/2016 ..... 40
3.3.16 Staatliche Kontrollen und Aufsicht ..... 41
3.3.17 Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand ..... 41
3.3.18 Rating der Hypothekenanleihe 2009/2016 ..... 41
3.3.19 Interessen von Seiten natürlicher und juristischer Personen ..... 41
3.4 Bedingungen des Angebotes ..... 42
3.4.1 Bezug der Hypothekenanleihe 2009/2016 ..... 42
3.4.2 Zeitplan für das Angebot ..... 43

3.4.3 Zeichnungsvolumen ... 43
3.4.4 Auslieferung der Teilschuldverschreibungen ... 43
3.4.5 Stückzinsen ... 44
3.4.6 Hinterlegungsstelle ... 44
3.5 Anleihebedingungen ... 44
3.6 Besteuerung der Anleger in der Bundesrepublik Deutschland ... 68
3.6.1 Allgemeiner Hinweis ... 68
3.6.2 Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen ... 68
3.6.2.1 Zinsen auf die Hypothekenanleihe 2009/2016 ... 68
3.6.2.2 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen ... 69
3.6.3 Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen ... 69
3.6.4 Erbschaft- und Schenkungssteuern ... 70
3.6.5 Sonstige Steuern ... 70
3.7 Beschränkt steuerpflichtige Anleger ... 71
3.8 Emissionskosten ... 71

**4 Angaben zur Emittentin 72**

4.1 Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung ... 72
4.1.1 Firma, Gründung, Handelsregister , Sitz und Gegenstand ... 72
4.1.2 Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, erweiterte Geschäftsleitung ... 72
4.1.2.1 Vorstand, Erweiterte Geschäftsleitung ... 72
4.1.2.2 Aufsichtsratsmitglieder ... 74
4.1.2.3 Verflechtungstatbestände, Interessenkonflikte ... 75
4.1.2.4 Praktiken der Geschäftsführung ... 76
4.1.3 Hauptaktionäre ... 76
4.1.4 Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag ... 77
4.1.5 Zukunftsaussichten ... 77
4.2 Organisationsstruktur ... 78
4.2.1 Organigramm der WGF Finanzgruppe Holding GmbH ... 78
4.2.2 Die WGF AG innerhalb der WGF-Finanzgruppe ... 78
4.3 Geschäftsüberblick ... 80
4.3.1 Haupttätigkeitsbereiche ... 80
4.3.2 Aktuelle Geschäftstätigkeit der WGF AG ... 81
4.3.3 Wichtigste Märkte - Markt und Wettbewerb ... 82
4.3.3.1 Das Marktumfeld ... 82
4.3.3.2 Wettbewerber der WGF AG ... 84
4.3.3.3 Märkte auf denen die WGF AG tätig ist ... 84
4.3.3.4 Entwicklung des Immobilienmarktes nach Nutzungsarten ... 85
4.3.3.5 Entwicklung des Immobilienmarktes – Kauf eines Anlageobjektes ... 86
4.3.3.6 Entwicklung des Immobilienmarktes – Verkauf eines Anlageobjektes ... 87
4.3.3.7 Entwicklungen des Kapitalmarktes ... 87
4.3.4 Strategische Ausrichtung der WGF AG ... 88
4.3.5 Wichtige Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit ... 90
4.3.6 Geschäftstätigkeit und laufende Investitionen im Jahre 2009 ... 90
4.3.7 Geplante Investitionen im Jahr 2009 ... 91
4.4 Trendinformationen ... 91
4.4.1 Geschäftsentwicklungen nach Schluss des letzten Geschäftsjahres 2008 ... 91
4.4.2 Aussichten für das laufende Geschäftsjahr 2009 ... 91
4.4.3 Planungen für die laufenden Immobilienportfolios ... 92
4.4.3.1 Immobilienportfolio Hypothekenanleihe 2006/2011 ... 92
4.4.3.2 Immobilienportfolio Hypothekenanleihe 2008/2013 ... 92
4.4.3.3 Immobilienportfolio Hypothekenanleihe 2009/2014 ... 92
4.4.3.4 Immobilienportfolio Hypothekenanleihe 2009/2016 ... 93

**5 Ausgewählte Finanzinformationen 93**

5.1 Ausgewählte Finanzinformationen für die Geschäftsjahre 2007 und 2008 ..... 93
5.1.1 Vermögenslage ..... 94
5.1.2 Kapitalstruktur ..... 95
5.1.3 Absatz der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen ..... 96
5.1.4 Ertragslage ..... 96

**6 Abschlussprüfer 97**

**7 Wesentliche Verträge 98**

7.1 Treuhändervertrag ..... 98
7.2 Service-Vertrag zur Mittelverwendungskontrolle ..... 98
7.3 Vertrag mit der Zahlstelle ..... 98
7.4 Vertrag mit einer Wertpapierhandelsbank zur Begleitung der Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2009/2016 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf ..... 98

**8 Schieds- und Gerichtsverfahren 98**

**9 Angaben von Seiten Dritter, Erklärungen von Seiten Sachverständiger und Interessenerklärungen 99**

**10 Einsehbare Dokumente 99**

**11 Finanz- und Anhangteil 101**

11.1 Anhang I. Treuhändervertrag ..... 101
11.2 Anhang II. Sicherungszweckerklärung ..... 111
11.3 Anhang III. Service-Vertrag ..... 117
11.4 Anhang IV. Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 ..... 137
11.4.1 Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2008 ..... 152
11.4.2 Bilanz zum 31. Dezember 2008 ..... 160
11.4.3 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008 ..... 161
11.4.4 Rechnungslegungsstrategien und erläuternde Anmerkungen ..... 162
11.4.5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 ..... 172
11.5 Anhang V. Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 ..... 191
11.5.1 Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2007 ..... 205
11.5.2 Bilanz zum 31. Dezember 2007 ..... 212
11.5.3 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007 ..... 212
11.5.4 Rechnungslegungsstrategien und erläuternde Anmerkungen ..... 214
11.5.5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 ..... 221
11.6 Anhang VI. Finanz- und Immobilienglossar ..... 241

**12 Unterschriftenseite 250**

# 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 200.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen im Nennwert von je EUR 500,00 (in Worten: Euro fünfhundert), die durch erstrangige Grundpfandrechte an noch zu erwerbenden Immobilien besichert werden (die "**Teilschuldverschreibungen**" oder die "**Hypothekenanleihe 2009/2016**").

Die Zusammenfassung beinhaltet ausgewählte Informationen aus diesem Wertpapierprospekt über die Emittentin, die Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016 auf die Prüfung des gesamten Wertpapierprospektes stützen. Es wird empfohlen, vor einer Anlageentscheidung die steuerlichen und anderen in Bezug auf die Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016 verbundene Risiken hervorhebt, sorgfältig durchlesen, um zu entscheiden, ob die Hypothekenanleihe 2009/2016 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 übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieser Zusammenfassung. Potenzielle Erwerber sollten beachten, dass die Emittentin nicht aufgrund dieser Zusammenfassung haftbar gemacht werden kann, es sei denn, die Zusammenfassung ist irreführend, unrichtig oder widersprüchlich, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Wertpapierprospektes gelesen wird.

## 1.2 Angaben zur Hypothekenanleihe 2009/2016

Die Emittentin bietet im Wege eines öffentlichen Angebots Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 (in Worten: Euro Einhundert Millionen) mit einer Stückelung von jeweils EUR 500,00 (in Worten: Euro Fünfhundert) Nennbetrag je

Teilschuldverschreibung an. Die Hypothekenanleihe 2009/2016 wird mit 6,35 % p.a. verzinst. Die Zinsen werden jeweils halbjährlich nachträglich an die jeweiligen Inhaber der Teilschuldverschreibungen (die "**Anleihegläubiger**" oder die „**Anleger**") ausgezahlt. Die erste Zinszahlung erfolgt zum 1. Juni 2010. Die Hypothekenanleihe 2009/2016 hat insgesamt eine Laufzeit vom 1. Dezember 2009 bis zum 30. November 2016.

Die WGF AG ist verpflichtet, die Teilschuldverschreibungen am 1. Dezember 2016 zum Nennbetrag (100 %) an die Anleihegläubiger zurückzuzahlen und während der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 mit 6,35 % p.a. (Nominalzins) zu verzinsen.

Jede natürliche und juristische Person sowie Personenhandelsgesellschaft kann Teilschuldverschreibungen durch Zeichnung des entsprechenden Kaufantrags und Annahme durch die WGF AG erwerben. Teilschuldverschreibungen können darüber hinaus über Banken und Finanzdienstleistungsinstitute erworben werden. Der Mindesterwerb beträgt 1 Teilschuldverschreibung (= EUR 500,00). Höhere Zeichnungen müssen durch EUR 500,00 teilbar sein. Eine Beschränkung für den maximalen Erwerb besteht nicht.

Die Zeichnungsfrist beginnt voraussichtlich am 1. Oktober 2009 und endet am 29. September 2010 oder bei vorzeitiger Beendigung der Emission durch die Gesellschaft, zu der die Emittentin jederzeit berechtigt ist. Das öffentliche Angebot endet spätestens zwölf Monate nach Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts.

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

Der WGF AG und den Anleihegläubigern steht kein ordentliches Kündigungsrecht zu.

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 zu erwerbenden Immobilien besichert. Die Dinglichen Sicherungsrechte zu Gunsten der Anleihegläubiger werden nur an solchen Immobilien bestellt, die von den eingeworbenen Geldern der Hypothekenanleihe 2009/2016 erworben werden. Diese werden zu Gunsten 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 2009/2016 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 2009/2016 voraussichtlich nach vollständiger Platzierung in den Freiverkehr einer inländischen Börse einbeziehen zu lassen. Die Gewähr für einen späteren öffentlichen Handel der Hypothekenanleihe 2009/2016 übernimmt die WGF AG jedoch nicht. Die Gesellschaft hat zur Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2009/2016 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf einen Vertrag mit der Schnigge Wertpapierhandelsbank AG, Düsseldorf, geschlossen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2009/2016 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf. Die WGF AG hat das Recht, Teilschuldverschreibungen zurück zu erwerben. Sie behält sich zudem das Recht vor, die Hypothekenanleihe 2009/2016 auch an weiteren inländischen oder ausländischen Börsen zuzulassen.

### 1.3 Die Sicherungskonstruktion der Hypothekenanleihe 2009/2016

Die WGF AG emittiert die Hypothekenanleihe 2009/2016 in Höhe von bis zu EUR 100.000.000,00. Die im Rahmen der Platzierung der Hypothekenanleihe 2009/2016 eingeworbenen Gelder (die "**Anleihegelder**" oder der "**Emissionserlös**") werden zu 85 % direkt oder indirekt in neu zu erwerbende Immobilien (die "**Immobilien**" oder die "**Anlageobjekte**") investiert. Immobilien im Sinne dieser 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 Immobilienerwerb für die Hypothekenanleihe 2009/2016 kann erfolgen durch:

a. Den Erwerb des Eigentums.

b. Den Erwerb von grundstücksgleichen Rechten wie beispielsweise Erbbaurechten.

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 2009/2016.

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 % 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

Eine Immobilie muss bei Erwerb durch die WGF AG die folgenden Merkmale (die "**Investitionskriterien**") erfüllen:

- Die Immobilien, bezogen auf das Gesamtportfolio, müssen mindestens zu 60 % wohnwirtschaftlichen Zwecken dienen und dürfen ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland belegen sein. Die Ermittlung des Anteils der wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) oder nach der DIN 276. Das Verhältnis errechnet sich nach der ermittelten Wohnfläche zur Nichtwohnfläche. Die Nichtwohnfläche setzt sich aus der vermietbaren Gewerbefläche nach gif-Norm zusammen, wobei Flächen die unterhalb des Erdgeschosses liegen, außen- und innenliegende Parkplätze sowie sonstige Freiflächen nicht berücksichtigt werden. Maßgeblich für die Ermittlung sind die erstellten Sachverständigengutachten. Die wohnwirtschaftliche Quote von 60 % bezieht sich nicht auf eine einzelne Immobilie, sondern auf die insgesamt mit Mitteln der Hypothekenanleihe 2009/2016 erworbenen Immobilien. Das bedeutet, dass im Einzelfall auch Immobilien erworben werden können, die zu weniger als 60 % wohnwirtschaftlichen Zwecken dienen, solange der Gesamtbestand der Immobilien der Hypothekenanleihe 2009/2016 zu mindestens 60 % wohnwirtschaftlichen Zwecken dient.
- Der Erwerbspreis eines Anlageobjektes darf ohne Erwerbs-Nebenkosten 90 % des ermittelten Verkehrswerts der Immobilien nicht übersteigen. Die Ermittlung des Verkehrswertes 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 Einhaltung der Grundsätze zur Ermittlung von Verkehrswerten für bebaute und unbebaute Grundstücke ist dabei zwingend

erforderlich. 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).

- 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.
- 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.
- Bei der Abtretung (unterschiedlicher Treuhänder) oder Umwidmung (gleicher Treuhänder) von Dinglichen Sicherungsrechten von einer anderen Hypothekenanleihe der WGF AG in die Hypothekenanleihe 2009/2016 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.
- 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. Die Höhe des Darlehens darf nicht mehr als 90 % der Summe der Verkehrswerte betragen.
- 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 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 85 % der Anleihegelder nur gemeinschaftlich mit dem Mittelverwendungskontrolleur verfügen. Die Anleihegelder werden auf ein eigens für die Hypothekenanleihe 2009/2016 eingerichtetes Sonderkonto eingezahlt (das "**Sonderkonto**"), auf das die

Emittentin und der Mittelverwendungskontrolleur nur gemeinsam Zugriff haben (sogenanntes "Und-Konto"). 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. Der Mittelverwendungskontrolleur ist mit der WGF AG gemeinsam Kontoinhaber des Sonderkontos bei der Sparkasse Köln/Bonn, auf dem die Anleihegelder eingehen.

15 % der Anleihegelder unterliegen nicht der Kontrolle des Mittelverwendungskontrolleurs und stehen der WGF AG frei zur Verfügung (die "**Freien Mittel**").

Die jeweils auf dem Sonderkonto verbleibenden 85 % der 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 2009/2016 verwendet. Zur weiteren Absicherung der Anleihegläubiger werden die Gebundenen Mittel, die sich jeweils auf dem Sonderkonto befinden, zur Sicherheit an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten.

### 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 wird von einem Treuhänder überwacht, zu dessen Gunsten das Dingliche Sicherungsrecht im Außenverhältnis eingetragen wird. 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 erstrangigen und nachrangigen Dinglichen Sicherungsrechte mindestens 90 % des Verkehrswertes der Immobilie oder mindestens 120 % des Kaufpreises der Forderung betragen.

Der mit dem Treuhänder, der Rechtsanwaltssozietät Hoffmann Liebs Fritsch & Partner aus Düsseldorf abgeschlossene Treuhändervertrag, beschreibt detailliert die Aufgaben des Treuhänders und die Aufgaben der WGF AG.

### 1.3.4 Investition der Anleihegelder in andere Anlagen

Auf dem Sonderkonto 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 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.

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

Weitere festverzinsliche Wertpapiere, die aus Gebundenen Mitteln erworben werden dürfen, sind 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–.

Auch bei diesen Geldanlagen muss zuvor die Freigabe der Anleihegelder durch den Mittelverwendungskontrolleur erfolgen, d.h. auch hier hat der Mittelverwendungskontrolleur die Möglichkeit, die Anleihegelder nicht frei zu geben, wenn die Anlagearten bei Kauf nicht den angegebenen Kriterien entsprechen.

### 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 der jeweiligen Anlageobjekte durchführen (die "**Entwicklungsmaßnahmen**"). Entwicklungsmaßnahmen können beispielsweise der Umbau, die Modernisierung und die Sanierung bereits vorhandener Gebäude sein. Ob und welche Entwicklungsmaßnahmen 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 das Sonderkonto zahlen zu lassen. Der eingehende Kaufpreis verbleibt in dem Umfang als Gebundene Mittel auf dem Sonderkonto, in dem dies zum Ausgleich der bis zum Verkauf der Immobilie erfolgten Kosten erforderlich ist. Zudem müssen aus Veräußerungserlösen die von der Emittentin zuvor aus dem Emissionserlös genommenen Freien Mittel wieder aufgefüllt werden.

## 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. EUR 1,0 Mio. bis EUR 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 Muttergesellschaft mehrerer Tochtergesellschaften, die eigene Geschäftsmodelle im Zusammenhang mit Immobilien betreiben.

Mit der Hypothekenanleihe 2009/2016 möchte die WGF AG die Ausweitung des Immobilienhandels sicherstellen. Insbesondere privaten Anlegern soll die Möglichkeit eingeräumt werden, ein

festverzinsliches Wertpapier zu erwerben, bei der als Fundament die Wertbeständigkeit der Immobilie und die laufenden Mieterträge herangezogen werden.

Die WGF AG sichert die Anleihegläubiger durch Dingliche Sicherungsrechte erstrangig ab. Des Weiteren werden die Anleihegläubiger durch die Sicherungsabtretung der jeweils auf dem Sonderkonto 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 zu Gunsten der Anleihegläubiger eingehalten werden und auf der andere Seite noch ein Gewinn verbleibt, steht dieser übersteigende Gewinn der WGF AG zur freien Verfügung.

Es ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich die vereinnahmten Mieten der WGF AG zustehen und in ihr Vermögen fallen. Sie sollen der Gesellschaft jedoch zusammen mit den angestrebten Veräußerungsgewinnen aus Immobilienverkäufen die nötige Liquidität verschaffen, um die Befriedigung aller Ansprüche der Anleihegläubiger sicherzustellen.

### 1.4.2 Bereits von der WGF AG emittierte Hypothekenanleihen

Während ihrer bisherigen Geschäftstätigkeit hat die WGF AG bereits vier Hypothekenanleihen emittiert. Es handelt sich um die Hypothekenanleihe mit der Wertpapierkennnummer A0AQSM und einem Emissionsvolumen von EUR 20.000.000,00 (die "**Hypothekenanleihe 2004/2009**"), die Hypothekenanleihe mit der Wertpapierkennnummer A0JRUK und einem Emissionsvolumen von EUR 30.000.000,00 (die "**Hypothekenanleihe 2006/2011**"), die Hypothekenanleihe mit der Wertpapierkennnummer A0LDUL und einem Emissionsvolumen von EUR 50.000.000,00 (die "**Hypothekenanleihe 2008/2013**") und die Hypothekenanleihe mit der Wertpapierkennnummer WGFH04 und einem Emissionsvolumen von EUR 50.000.000,00 (die "**Hypothekenanleihe 2009/2014**"). Alle bisher emittierten Hypothekenanleihen der WGF AG haben einen jährlichen Zins in Höhe von 6,35 % sowie ähnliche Investitionskriterien und ein ähnliches Sicherungskonstrukt wie die hier prospektierte Hypothekenanleihe 2009/2016.

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

Die Hypothekenanleihe 2009/2014 befindet sich noch in der Platzierungsphase. Die Zeichnungsfrist endet am 14. Dezember 2009.

### 1.4.3 Überblick über die ausgewählten Finanzinformationen

Folgend werden ausgewählte Finanzinformationen (Bilanz, Ertragslage und Kapitalflussrechnung) der Geschäftsjahre 2007 und 2008 gegenüber gestellt.

**BILANZ**

TEUR

| **Aktiva** | **31.12.2008** | **31.12.2007** |
|---|---|---|
| Anlagevermögen | 4.390 | 4.243 |
| Immobilienbestand | 21.621 | 17.507 |
| Liquide Mittel | 14.908 | 7.620 |
| Sonstiges Umlaufvermögen | 78.995 | 31.760 |
| Bilanzsumme Aktiva | 119.914 | 61.130 |
| **Passiva** | | |
| Eigenkapital | 3.891 | 3.745 |
| Jahresüberschuss und Gewinnvortrag | 845 | 845 |
| Anleiheverbindlichkeiten | 99.990 | 50.002 |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten | 0 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 15.188 | 6.538 |
| **Bilanzsumme Passiva** | **119.914** | **61.130** |

**Ertragslage**

TEUR

| | **31.12.2008** | **31.12.2007** |
|---|---|---|
| Umsatzerlöse | 64.406 | 15.992 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 541 | 5.759 |
| **Gesamtleistung** | **64.947** | **21.751** |
| Materialaufwand | -47.422 | -12.495 |
| **Rohertrag** | **17.525** | **9.256** |
| Personalaufwand | -2.850 | -1.010 |
| Abschreibungen | -173 | -138 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -9.161 | -5.467 |
| Finanzergebnis | -2.771 | -1.148 |
| **Ergebnis der gewönlichen Geschäftstätigkeit** | **2.570** | **1.493** |
| Ertragsteuern und sonstige Steuern | 468 | -633 |
| **Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und vor Bildung der gesetzlichen Rücklage** | **3.038** | **860** |
| **Jahresüberschuss nach Ergebnisabführung und vor Bildung der gesetzlichen Rücklage** | **146** | **860** |

| **KAPITALFLUSSRECHNUNG** (indirekte Methode) | **2008** | TEUR **2007** |
|---|---|---|
| *nachrichtlich Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und vor Bildung der gesetzlichen Rücklage* | **3.038** | **860** |
| Jahresüberschuss nach Ergebnisabführung und vor Bildung der gesetzlichen Rücklage | **146** | **860** |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 173 | 138 |
| - Zunahme der Vorräte bzw. Immobilien | 4.114 | 14.704 |
| - Zunahme des Sonstigen Umlaufvermögens | 47.235 | 25.368 |
| + Zunahme der Sonstigen Verbindlichkeiten | 8.650 | 1.585 |
| **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** | **-42.380** | **-37.489** |
| ***Cashflow aus der Investitionstätigkeit*** | **-320** | **-3.897** |
| + Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen | 0 | 2.800 |
| + Einzahlungen aus Anleihenplatzierungen | 49.990 | 25.559 |
| - Auszahlung aus der Rückzahlung von Anleihen | 0 | 2 |
| **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** | **49.988** | **28.359** |
| Finanzmittelfond zu Beginn der Periode | 7.620 | 20.647 |
| Finanzmittelfond am Ende der Periode | 14.908 | 7.620 |
| **Veränderung des Finanzmittelfonds** | **7.288** | **-13.027** |

## 1.5 Zusammenfassung der wesentlichen Risikofaktoren

### 1.5.1 Allgemeiner Hinweis

Die Anlage in die hier prospektierte Hypothekenanleihe 2009/2016 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

2009/2016 einschätzen zu können. Die wesentlichen Risiken, die sich für den Anleger mit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016 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 2009/2016 dazu gezwungen sein, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen zu beantragen. Nach Einschätzung der WGF AG werden die über die Sicherungsabtretung auf dem jeweiligen Sonderkonto 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 ausgesondert und stehen damit den Anlegern der Hypothekenanleihe 2009/2016 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.

### 1.5.4 Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016, Kursrisiken

Die hier angebotenen Teilschuldverschreibungen sind frei übertragbar. Jedoch ist die Hypothekenanleihe 2009/2016 zum Beginn der Zeichnungsfrist am 1. Oktober 2009 und auch in der Folgezeit bis auf Weiteres noch nicht zum Handel an einer inländischen Börse zugelassen. Die Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 ist also stark eingeschränkt und damit die Verfügbarkeit der Anleihegelder. Teilschuldverschreibungen im freien Verkauf unterliegen einem Wert- und Kursrisiko, so dass die Anleihegläubiger auch einen geringeren Betrag als den Nominalwert bei einer zwischenzeitlichen Veräußerung erzielen können.

Zwar ist beabsichtigt, die Hypothekenanleihe 2009/2016 während der Laufzeit in den Freiverkehr an einer inländischen Börse einbeziehen zu lassen. Ob und inwieweit sich jedoch in diesem Fall für die Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016 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 2009/2016 auswirken kann.

### 1.5.5 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 2009/2016; 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 2009/2016 unterliegt keiner staatlichen Aufsicht und Kontrolle. Im Folgenden werden die wesentlichen Risikofaktoren dargestellt die mit einer Anlage in die Hypothekenanleihe 2009/2016 verbunden sind.

## 2.2 Allgemeine unternehmerische Risiken

Eine Investition in die Hypothekenanleihe 2009/2016 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. Denn jede Investition in ein Unternehmen enthält neben den Chancen auf eine Rendite auch wirtschaftliche Risiken. Die künftig zu erwartenden Ergebnisse des Unternehmens sind abhängig von seinem wirtschaftlichen Erfolg oder Misserfolg. Das Risiko der hier angebotenen Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016 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 2009/2016 möglichst zeitnahen Erwerb von Anlageobjekten vor. Der Emissionserlös verbleibt bis zum Erwerb der Anlageobjekte auf einem Sonderkonto. Die Verzinsung dieses Kontos 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 2009/2016 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 2009/2016 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 solcher 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 15 % des Emissionserlöses, d.h. bei vollständiger Platzierung der Hypothekenanleihe 2009/2016 ein Betrag von EUR 15.000.000,00, unterliegen nicht der Mittelverwendungskontrolle. Dies bedeutet, dass die WGF AG über die Verwendung der Freien Mittel in Höhe von max. EUR 15.000.000,00 frei entscheiden kann. Außerdem besteht für die WGF AG keine Verpflichtung, die Verwendung der Freien Mittel abzusichern. Die auf dem Sonderkonto 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. Die Analysten haben im Rahmen des Erstratings am 17. Dezember 2007 die WGF AG mit BBB- und damit im Investmentgrade bewertet. Im Rahmen des Folgeratings wurde der WGF AG am 27. November 2008 die Ratingnote BBB- und damit erneut der Investmentgrade bestätigt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der 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 neues Geschäftsfeld, über ihre 100 %ige Tochtergesellschaft deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG, auch die Konzeption und Platzierung geschlossener Immobilienfonds. Die deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG platziert aktuell den ersten geschlossenen Immobilienfonds "Grund und Boden Rheinlandfonds Nr. 1", welcher eine Immobilie aus dem Rheinland beinhaltet. 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 Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGF AG wesentlich beeinträchtigen.

Darüber hinaus beabsichtigt die WGF AG weitere Finanzinstrumente zu emittieren, die so ausgestaltet werden können, dass diese bei der WGF AG als Eigenkapital bilanziert werden können. Von den eingeworbenen Mitteln sollen Immobilien erworben werden, welche dauerhaft im Eigentum der Emittentin oder mit ihr verbundenen Unternehmen stehen sollen. Auch aus diesen Finanzinstrumenten ergeben sich Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WGF AG wesentlich beeinträchtigen könnten.

### 2.3.10 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, die in dieser Konstellation im Jahr 2008 für sechs Immobilien vertraglich vereinbart wurde, würde der Kaufpreis für die jeweilige Immobilie

letztlich 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.

### 2.3.11 Risiken aus den laufenden Hypothekenanleihen

Während der Laufzeit der hier prospektierten Hypothekenanleihe 2009/2016 muss die Emittentin Ansprüche aus den bereits emittierten Hypothekenanleihen (Hypothekenanleihe 2006/2011, Hypothekenanleihe 2008/2013 und Hypothekenanleihe 2009/2014) bedienen. Das bedeutet, dass während der Laufzeit der hier prospektierten Hypothekenanleihe 2009/2016 Zinszahlungsansprüche und Rückzahlungsansprüche der Anleihegläubiger vorgenannter Hypothekenanleihen zu befriedigen sind. Das Gesamtemissionsvolumen der oben genannten drei Hypothekenanleihen beläuft sich auf insgesamt EUR 130.000.000,00, davon sind EUR 30.000.000,00 am 15. November 2011 fällig, EUR 50.000.000,00 am 15. März 2013 fällig und EUR 50.000.000,00 am 15. Februar 2014 fällig. Gelingt es der WGF AG nicht, die Zins- und Rückzahlungsverpflichtungen der vorgenannten Hypothekenanleihen zu befriedigen, wird dies die Fähigkeit der Emittentin, ihren Verpflichtungen aus der Hypothekenanleihe 2009/2016 nachzukommen, beeinträchtigen.

### 2.3.12 Risiken aus Prospekthaftungsansprüchen der laufenden Hypothekenanleihen

Prospekthaftungsansprüche gegen die WGF AG aus dem Wertpapierprospekt der Hypothekenanleihe 2006/2011, der Hypothekenanleihe 2008/2013 oder dem Wertpapierprospekt der Hypothekenanleihe 2009/2014 sind bislang nicht geltend gemacht worden. Die WGF AG kann für die Zukunft jedoch nicht ausschließen, dass Zeichner der oben beschriebenen Hypothekenanleihen 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 2009/2016 nachzukommen, beeinträchtigen.

## 2.4 Anleihespezifische Risiken

Die Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016 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 2009/2016 dazu gezwungen sein, die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen zu beantragen. Die über die Sicherungsabtretung auf dem jeweiligen Sonderkonto 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 ausgesondert und stehen damit den Anlegern der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 Fremdfinanzierung der Hypothekenanleihe 2009/2016

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 2009/2016, 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 2009/2016 und auch soweit die Hypothekenanleihe 2009/2016 gegebenenfalls keine ausreichenden Erträge abwirft.

### 2.4.3 Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016, Kursrisiken

Die hier angebotenen Teilschuldverschreibungen sind frei übertragbar. Jedoch ist die Hypothekenanleihe 2009/2016 zum Beginn der Zeichnungsfrist am 1. Oktober 2009 und auch in der Folgezeit bis auf Weiteres noch nicht zum Handel an einer inländischen Börse einbezogen. Die Veräußerbarkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 ist also stark eingeschränkt und damit die Verfügbarkeit der Anleihegelder. Teilschuldverschreibungen im freien Verkauf unterliegen einem Wert- und Kursrisiko, so dass die Anleihegläubiger auch einen geringeren Betrag als den Nominalwert bei einer zwischenzeitlichen Veräußerung erzielen können.

Zwar ist beabsichtigt, die Hypothekenanleihe 2009/2016 während der Laufzeit in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf einbeziehen zu lassen. Ob und inwieweit sich jedoch in diesem Fall für die Hypothekenanleihe 2009/2016 ein liquider Sekundärmarkt entwickelt und zu welchem Preis die Teilschuldverschreibungen gehandelt werden, lässt sich nicht vorhersagen. Aufgrund ihrer Struktur ist die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016 auswirken kann.

### 2.4.4 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.

### 2.4.5 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 Immobilien an drei Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG veräußert, die unter Mitwirkung der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG (eine 100 %ige 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. Derzeit hat die WGF AG den Kaufpreis jeweils 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.

### 2.4.6 Risiken aufgrund der Veränderung von Immobilienpreisen

Aufgrund des Geschäftsmodells der WGF AG, den Emissionserlös aus der Hypothekenanleihe 2009/2016 in Immobilien zu investieren und diese bei sich bietenden Gelegenheiten wieder zu veräußern, ist die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016 nehmen wird, ist unter anderem auch bedingt durch die ermittelten Verkehrswerte, die zur Beurteilung der Besicherung der Hypothekenanleihe 2009/2016 herangezogen werden. Die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 kann deshalb von der Entwicklung der Verkehrswerte der Immobilien stark beeinflusst werden, falls diese sich während der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 ändern. Im Hinblick auf die begrenzte Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 darf aufgrund dieses Zusammenhangs nicht darauf vertraut werden, dass sich die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 wieder auf das Niveau des individuell gezahlten Kaufpreises erholen wird. Es besteht das Risiko, dass die WGF AG am Ende der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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.

### 2.4.7 Folgen einer Herabsetzung des Ratings der Hypothekenanleihe 2009/2016

Weiteren Einfluss auf den Wert der Hypothekenanleihe 2009/2016 nehmen das Ratingergebnis der Hypothekenanleihe 2009/2016 und das Ratingergebnis der Emittentin. Während ihrer gesamten Laufzeit wird die Hypothekenanleihe 2009/2016 durch die Ratingagentur geprüft. Sollte eine Herabsetzung des Ratings der Hypothekenanleihe 2009/2016 erfolgen, kann dies negative Auswirkungen auf den Kurswert der Hypothekenanleihe 2009/2016 zur Folge haben, sofern diese an einer Börse gehandelt wird.

### 2.4.8 Verlustrisiko bei der Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2009/2016

Aufgrund des in den Anleihebedingungen (§ 7) festgelegten Rückzahlungskurses der Hypothekenanleihe 2009/2016 zum Nominalwert (100 %) ist das Verlustrisiko bei der Rückzahlung abhängig von der Bonität und der Zahlungsfähigkeit der Emittentin.

### 2.4.9 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).

### 2.4.10 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.

### 2.4.11 Konzernrisiko

Die Emittentin ist nach den Anleihebedingungen dazu berechtigt, den Emissionserlös nicht selber in Immobilien zu investieren, sondern ihn abhängigen Unternehmen im Sinne des § 17 AktG zu überlassen, die mit den überlassenen Mitteln Immobilien oder Grundpfandrechte mittelbar oder unmittelbar erwerben dürfen. Das Geschäftsmodell der Emittentin sieht vor, dass die Gewinne, die die abhängigen Unternehmen mit den von ihnen erworbenen Immobilien erwirtschaften, 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 abhängigen Unternehmen, denen Mittel aus der Hypothekenanleihe 2009/2016 überlassen werden, tatsächlich Gewinne erwirtschaften, die für eine Ausschüttung an die Emittentin zur Verfügung stehen. Sollten auf der Ebene der abhängigen Unternehmen keine Gewinne anfallen und an die Emittentin ausgeschüttet werden, könnte dies die Fähigkeit der Emittentin, ihren Zinszahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern nachzukommen, erheblich beeinträchtigen. Gleiches gilt für den Fall, dass eines oder mehrere abhängige Unternehmen, denen Mittel aus der Hypothekenanleihe 2009/2016 überlassen worden sind, einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens stellen.

### 2.4.12 Einfluss von Transaktions- und ähnlichen Kosten

Provisionen (zum Beispiel der Banken) oder andere mit dem Erwerb oder Verkauf der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016 verbundenen Gewinnchancen insgesamt erheblich vermindern. Der potenzielle Anleger sollte sich daher vor Erwerb der Hypothekenanleihe 2009/2016 über alle mit dem Kauf oder Verkauf anfallenden Kosten informieren.

### 2.4.13 Pflichtverletzung des Treuhänders oder Mittelverwendungskontrolleurs

Aufgrund der Sicherungskonstruktion der Hypothekenanleihe 2009/2016 nehmen der Treuhänder und der Mittelverwendungskontrolleur wichtige Aufgaben wahr, um die Werthaltigkeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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.

## 2.5 Risiken im Zusammenhang mit einem Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

Zwischen der WGF AG als abhängigem Unternehmen und der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH (eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Alleinaktionärin der WGF AG, der WGF Finanzgruppe Holding GmbH) als herrschendem Unternehmen besteht mit Wirkung seit dem 1. Januar 2008 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Durch diesen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag hat die WGF AG die Führung ihrer Geschäfte der Leitung durch die NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH unterstellt. Zugleich muss die

WGF AG ihre Gewinne vollständig an die NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH abführen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Bestehen des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrages zu einer nachteiligen Einflussnahme auf die Geschäfte der WGF AG führt oder dass die Ergebnisabführung die Ausstattung der WGF AG mit liquiden Mitteln nachteilig beeinflusst. Dies wiederum könnte sich jeweils negativ auf die Geschäftstätigkeit oder die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der WGF AG auswirken. Die Parteien beabsichtigen, den Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag im Verlaufe des Kalenderjahres 2009 rechtswirksam für das Kalenderjahr 2009 aufzulösen.

## 2.6 Steuerliche Risiken

Die Entwicklung des gültigen Steuerrechts unterliegt – auch in seiner verwaltungstechnischen Anwendung – einem stetigen Wandel. Die in diesem Wertpapierprospekt dargestellten steuerlichen Angaben (Ziff.0) 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.

## 2.7 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 2009/2016 fließt der Emittentin ein Emissionserlös von EUR 100.000.000,00 zu. Den Emissionserlös will die Emittentin in Höhe von EUR 85.000.000,00 dazu verwenden, ein Portfolio von neu zu erwerbenden Immobilien gemäß den Investitionskriterien der Anleihebedingungen aufzubauen. Ziel ist die Wiederveräußerung der Anlageobjekte, um Gewinne zu erwirtschaften. Von dem Emissionserlös in Höhe von bis zu EUR 100.000.000,00 sind EUR 15.000.000,00 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 2009/2016 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 2009/2016

Der Vorstand der WGF AG hat am 20. Juli 2009 entschieden eine Emission mit einem Volumen von bis zu EUR 100.000.000,00 zu emittieren. Der Aufsichtsrat hat dem Vorstand der WGF AG die Zustimmung erteilt, eine weitere Hypothekenanleihe mit einem Emissionsvolumen in Höhe von bis zu EUR 100.000.000 zu emittieren.

### 3.3.2 Art der angebotenen Teilschuldverschreibungen

Die Hypothekenanleihe 2009/2016 der WGF AG ist eine besondere Form der Inhaberschuldverschreibung, nämlich eine Inhaberschuldverschreibung mit erstrangiger Absicherung der Anleihegläubiger durch Dingliche Sicherungsrechte.

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 2009/2016 besteht die Besonderheit, dass die WGF AG zu Gunsten der Anleihegläubiger erstrangige Dingliche Sicherungsrechte bestellt. Die Rückzahlung der auf die Hypothekenanleihe 2009/2016 eingezahlten Gelder ist dinglich gesichert durch Sicherungshypotheken oder Grundschulden. Aus der Verwertung der mit den Dinglichen Sicherungsrechten belegten Immobilien kann also gegebenenfalls die 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 zu Gunsten des Treuhänders in die Grundbücher der jeweils erworbenen Immobilien. Im Zeitpunkt der Zeichnung der Hypothekenanleihe 2009/2016 durch einen Anleihegläubiger bestehen die Dinglichen Sicherungsrechte noch nicht, soweit nicht bereits aus Mitteln vorheriger Zeichnungen anderer Anleihegläubiger Immobilien erworben worden sind. Sofern keine Anlageobjekte erworben wurden, sind die Anleihegläubiger durch die Sicherungsabtretung des Sonderkontos/Sonderdepots an den Mittelverwendungskontrolleur in Höhe der Gebundenen Mittel abgesichert.

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

### 3.3.3 Ausgabe, Verbriefung und Verwaltung der Hypothekenanleihe 2009/2016

Die Gesamtemission der Hypothekenanleihe 2009/2016 beläuft sich auf bis zu EUR 100.000.000,00 und ist unterteilt in bis zu 200.000 jeweils gleichberechtigte auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem Nominalbetrag in Höhe von jeweils EUR 500,00. Die Ausgabe der Teilschuldverschreibungen erfolgt zum Nominalbetrag (100 %). Zudem werden bei der Zeichnung ab dem 1. Dezember 2009 Stückzinsen fällig.

Die Teilschuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde als Wertpapier verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, 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 2009/2016, 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.

### 3.3.4 Angebotszeitraum

Der Angebotszeitraum, d.h. die Zeichnung der prospektierten Hypothekenanleihe 2009/2016, beginnt unter Beachtung der Bestimmungen des Wertpapierprospektgesetzes am 1. Oktober 2009. Die Gesellschaft wird Kaufanträge in der Reihenfolge des Eingangs bei der WGF AG 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 Annahme der Zeichnung. Dabei ist Bankarbeitstag ein Tag, an dem die Geschäftsbanken in Düsseldorf geöffnet haben.

Die Zeichnungsfrist endet am 29. September 2010. Die Emittentin ist berechtigt, die Zeichnungsfrist der Emission vorzeitig zu beenden. Das öffentliche Angebot endet spätestens zwölf Monate nach der Veröffentlichung dieses Wertpapierprospekts.

### 3.3.5 Wertpapierkennnummer (WKN) und International Securities Identification Number (ISIN)

Die Wertpapierkennnummer der Hypothekenanleihe 2009/2016 (WKN) lautet: WGFH05. Die International Securities Identification Number (ISIN) lautet: DE 000 WGFH05 9.

### 3.3.6 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.

### 3.3.7 Ausstattung der Hypothekenanleihe 2009/2016

Die Hypothekenanleihe 2009/2016 ist mit einem Nominalzinssatz von 6,35 % p.a. ausgestattet. Der Zinslauf beginnt am 1. Dezember 2009 und endet am 30. November 2016. Die Zinsen werden nachträglich für die abgelaufene Zinsperiode halbjährlich an die Anleihegläubiger ausgezahlt. Sie sind jeweils am 1. Juni und 1. Dezember jeden Jahres fällig. Fällt der Zinstermin auf einen Sonnabend, Sonn- oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Stichtag für die Zinsperiode sowie 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 Zinsforderungen der Anleihegläubiger verjähren gemäß § 195 BGB innerhalb von drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Zinsforderung fällig geworden ist.

### 3.3.8 Zahlungsverpflichtung, Zahlstelle

Die WGF AG ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 (Zinsen gem. § 6, Rückzahlung des Anleihekapitals gem. § 7 der Anleihebedingungen) 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.

### 3.3.9 Laufzeit, Rückzahlung, Rückerwerb, Kündigung

Die Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 beginnt am 1. Dezember 2009 und endet am 30. November 2016.

Die WGF AG verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen am 1. Dezember 2016 zum Nominalbetrag zurückzuzahlen. Die Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2009/2016 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. Der Rückzahlungsanspruch der Anleihegläubiger verjährt innerhalb von drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Rückzahlungsanspruch fällig geworden ist.

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.

Weder den Anleihegläubigern, noch der WGF AG steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu. Davon unberührt bleibt ein eventuelles außerordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger oder der WGF AG.

### 3.3.10 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 2009/2016 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf einbeziehen zu lassen. Der Freiverkehr ist kein organisierter/regulierter Markt im Sinne von § 2 Abs. 5 WpHG. Die Verfügung über die Miteigentumsanteile in Höhe von jeweils EUR 500,00 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 2009/2016.

### 3.3.11 Handelbarkeit

Die Hypothekenanleihe 2009/2016 ist zum Beginn der Zeichnungsfrist und auch in der Folgezeit bis auf weiteres nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Die WGF AG beabsichtigt, die Hypothekenanleihe 2009/2016 voraussichtlich nach vollständiger Platzierung in den Freiverkehr einer inländischen Börse einbeziehen zu lassen. Die Gewähr für einen späteren öffentlichen Handel der Hypothekenanleihe 2009/2016 übernimmt die WGF AG jedoch nicht. Die Gesellschaft hat zur Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2009/2016 in den Freiverkehr einer inländischen Börse einen Vertrag mit der Schnigge Wertpapierhandelsbank AG, Düsseldorf, geschlossen. Gegenstand dieses Vertrages ist die Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2009/2016 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf.

### 3.3.12 Bekanntmachungen

Bekanntmachungen der Gesellschaft, die sich auf die Hypothekenanleihe 2009/2016 beziehen, erfolgen im Internet unter www.wgfag.de.

### 3.3.13 Mitwirkungsrechte

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.

### 3.3.14 Informationen der Anleger

Die Gesellschaft veröffentlicht für die Anleger regelmäßige Informationen auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.wgfag.de. Auskunftsansprüche der Anleihegläubiger gegen den Treuhänder und den Mittelverwendungskontrolleur bestehen nicht.

### 3.3.15 Kosten bei Ausgabe der Hypothekenanleihe 2009/2016

Für die Anleihegläubiger entstehen bei Zeichnung der Hypothekenanleihe 2009/2016 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.

### 3.3.16 Staatliche Kontrollen und Aufsicht

Die Hypothekenanleihe 2009/2016 sowie die eingezahlten Anleihegelder unterliegen weder einer staatlichen Kontrolle noch gibt es eine sonstige behördliche Aufsicht über die Verwendung des Emissionserlöses.

### 3.3.17 Anzuwendendes Recht und Gerichtsstand

Für alle aus dem Rechtsverhältnis zwischen Anleihegläubigern und Emittentin erwachsenden Rechtsstreitigkeiten ist die Rechtsordnung der Bundesrepublik Deutschland maßgeblich. Im Übrigen gilt § 24 Abs. 1 der Anleihebedingungen.

### 3.3.18 Rating der Hypothekenanleihe 2009/2016

Die WGF AG ist im Dezember 2007 als Unternehmen von der Creditreform Rating AG mit dem Ratingergebnis BBB- und damit im Investmentgrade bewertet worden. Die Gesellschaft unterliegt dem laufenden Monitoring, welches mindestens jährlich durchgeführt wird. Das Folgerating zum 27. November 2008 bestätigte der WGF AG das Ratingergebnis von BBB- und damit die Bewertung im Investmentgrade. Ein Rating für die Hypothekenanleihe 2009/2016 soll spätestens bis zum 31. Dezember 2010 beauftragt werden. Die Hypothekenanleihe 2009/2016 unterliegt dann dem jährlichen Monitoring. Das Ergebnis des Ratings und des Monitorings wird die WGF AG auf ihrer Internetseite bekanntgeben.

### 3.3.19 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 2009/2016 von wesentlicher Bedeutung sind.

## 3.4 Bedingungen des Angebotes

### 3.4.1 Bezug der Hypothekenanleihe 2009/2016

Grundlage der Zeichnung der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016 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 Finanzdienst-leistungsinstituten, 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 Eingang des Zeichnungsscheins bei der Gesellschaft die Zeichnungssumme auf dem Sonderkonto bei der biw Bank für Investments und Wertpapiere AG. (das "Sonderkonto") eingegangen ist.

Die Gesellschaft wird mit Ablauf der Zeichnungsfrist am 29. September 2010 das Platzierungsergebnis auf ihrer Internetseite (www.wgfag.de) veröffentlichen. Für den Fall, dass die Hypothekenanleihe 2009/2016 schon vor dem 29. September 2010 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 Sonderkonto sowie nach Einbuchung der Wertpapiere in das angegebene Depot des Anleihezeichners eine schriftliche Bestätigung über die von ihnen gezeichneten Stücke der Hypothekenanleihe 2009/2016 mit Wertpapierabrechnung. Sollte einem Anleihegläubiger aufgrund der Nachfrage nicht die Anzahl der Stücke zugeteilt werden, die er erwerben wollte, wird der auf dem Sonderkonto eingezahlte überschießende Teil der Zeichnungssumme an den Anleihegläubiger zurückgezahlt.

Nach Annahme der Zeichnung durch die Gesellschaft ist eine Reduzierung der gezeichneten Stücke nur durch Weiterveräußerung oder bei Rückkauf durch die Gesellschaft möglich. Eine Reduzierung der Zeichnung durch die Emittentin ist nicht möglich.

### 3.4.2 Zeitplan für das Angebot

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

| | |
|---|---|
| 21. September 2009 | Billigung des Prospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("BaFin"). |
| 30. September 2009 | Veröffentlichung des Prospektes auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.wgfag.de. |
| 1. Oktober 2009 | Beginn des Angebotszeitraums |
| 29. September 2010 | 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 wird von der BaFin nicht vorgenommen.

### 3.4.3 Zeichnungsvolumen

Die Hypothekenanleihe 2009/2016 wird im Wege des Direktbezugs angeboten und kann von jedermann erworben werden. Der Mindesterwerb beträgt 1 Teilschuldverschreibung (= EUR 500,00). Höhere Zeichnungen müssen durch EUR 500,00 teilbar sein. Eine Begrenzung für den maximalen Erwerb von Teilschuldverschreibungen existiert nicht.

### 3.4.4 Auslieferung der Teilschuldverschreibungen

Im Rahmen der Girosammelverwahrung veranlasst die Zahlstelle die Einbuchung der Teilschuldverschreibungen in das auf dem Zeichnungsschein angegebene Wertpapierdepot des

Anlegers. Der Anleger hat darauf zu achten, dass das angegebene Depot für Wertpapierüberträge geeignet und nicht beispielsweise einem Fonds zugeordnet ist.

### 3.4.5 Stückzinsen

Wenn Anleger die Hypothekenanleihe 2009/2016 nach dem 1. Dezember 2009, zum Beispiel am 27. Januar 2010, kaufen, dann erhalten sie am 1. Juni 2010 die Zinsen für den gesamten Zeitraum vom 1. Dezember 2009 bis zum 1. Juni 2010, das heißt für 182 Tage. Dem Anleihegläubiger stehen aber die Zinsen nur ab dem Zeitpunkt der Einzahlung zu. Die Zinsen, die dem Anleihegläubiger der Hypothekenanleihe 2009/2016 nicht zustehen, werden beim Kauf der Hypothekenanleihe 2009/2016 mitbezahlt. Die Vorauszahlung dieser so genannten Stückzinsen ist für den Anleger kein Verlust, da per 1. Juni 2010 die Zinsen für den gesamten vergangenen Zeitraum auf das Verrechnungskonto des Depots des Anleihegläubigers überwiesen werden.

Die Stückzinsen können unter www.wgfag.de/direkterwerb einfach und bequem ausgerechnet werden.

### 3.4.6 Hinterlegungsstelle

Der Wertpapierprospekt für die Emission der Hypothekenanleihe 2009/2016 in Höhe von bis zu EUR 100.000.000,00 wird von der WGF AG unter ihrer Geschäftsadresse Vogelsanger Weg 111, 40470 Düsseldorf, zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

## 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 EUR 100.000.000,- (in Worten: Euro Einhundert Millionen) Teilschuldverschreibungen als Hypothekenanleihe 2009/2016 zu den nachfolgenden Bedingungen (die "Hypothekenanleihe 2009/2016").
2. Die Hypothekenanleihe 2009/2016 ist eingeteilt in bis zu 200.000 untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen in Höhe von jeweils EUR 500,00, die

auf den Inhaber lauten.

3. Die Ausgabe der Hypothekenanleihe 2009/2016 erfolgt zum Nennbetrag (100 %). Zudem werden bei der Zeichnung nach dem 1. Dezember 2009 Stückzinsen fällig.

4. Die Teilschuldverschreibungen werden in einer Globalurkunde als Rahmenurkunde (die "**Globalurkunde**") verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, 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 (= EUR 500,-). Höhere Zeichnungen müssen durch EUR 500,00 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 2009/2016 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 Eingang des Zeichnungsscheins bei der Gesellschaft die Zeichnungssumme auf das Sonderkonto bei der biw Bank für Investments und Wertpapiere AG (das

"Sonderkonto") 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 Abs. 1) anweisen, den übersteigenden Teil der Zeichnungssumme 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 Annahme der Zeichnung. Dabei ist Bankarbeitstag ein Tag, an dem die Geschäftsbanken in Düsseldorf geöffnet haben (der "**Bankarbeitstag**").

## § 3

## Zeichnungsfrist, Wertpapierprospekt

1. Die Zeichnungsfrist beginnt voraussichtlich am 1. Oktober 2009 und endet am 29. September 2010 oder bei vorzeitiger Beendigung der Emission durch die Gesellschaft, zu der die Emittentin jederzeit berechtigt ist.

2. Der Wertpapierprospekt für die Emission der Hypothekenanleihe 2009/2016 mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 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 2009/2016 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 2009/2016 voraussichtlich nach vollständiger Platzierung oder vorzeitiger Beendigung der Emission (§ 3 Abs. 1) in den Freiverkehr einer oder mehrerer inländischer Börse(n) einbeziehen zu lassen. Die Gewähr für einen späteren öffentlichen Handel der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 6,35 % p.a. (Nominalzins) des Nennwerts verzinst.
2. Die Zinsen sind jeweils am 1. Dezember und 1. Juni (Zinstermine) nachträglich zur Ausschüttung fällig. Fällt der Fälligkeitstermin 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 2009/2016 beginnt am 1. Dezember 2009 und endet am 30. November 2016.
2. Die WGF AG verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen am 1. Dezember 2016 zum Nennbetrag zurückzuzahlen. Fällt dieser Fälligkeitstermin auf einen Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag, verschiebt sich der Fälligkeitstag auf den nächstfolgenden Bankarbeitstag. Der Rückzahlungsanspruch der Anleihegläubiger verjährt innerhalb von drei Jahren. Die Verjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem der Rückzahlungsanspruch fällig geworden ist.
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 oder weiterverkaufen.

## § 8

## Kündigungsrechte

1. Der WGF AG steht kein Kündigungsrecht zu.
2. Den Anleihegläubigern steht kein Kündigungsrecht zu.
3. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

## § 9

## Zahlungsverpflichtung, Zahlstelle

1. Die Emittentin ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 Abs. 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 dem Sonderkonto (§ 2 Abs. 2) eingehenden Zeichnungssummen (der "**Emissionserlös**") stehen im Umfang von 15 % der Gesellschaft zur freien Verfügung (§ 10 Abs. 2) und unterliegen im Umfang von 85 % den in diesen Anleihebedingungen zur Sicherung der Anleihegläubiger getroffenen Festlegungen (§ 10 Abs. 3).

2. Jeweils wöchentlich wird ein Betrag von 15 % der Zeichnungssummen, die auf dem Sonderkonto 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 dem Sonderkonto verbleibenden 85 % 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 dem Sonderkonto aus der Wiederveräußerung von Immobilien (§ 15) sowie aus der Wiederveräußerung bei der vorübergehenden Anlage Gebundener Mittel (§ 11). Die hiernach jeweils auf dem Sonderkonto 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 dem

Sonderkonto befindlichen Gebundenen Mittel an.

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 dieser Anleihebedingungen verwendet.

## § 11

## Vorübergehende Anlage Gebundener Mittel

1. Auf dem Sonderkonto 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 angelegt 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 dem Sonderkonto 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 dem Sonderkonto 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 2009/2016 kann erfolgen durch:

    a. Den Erwerb des Eigentums.

    b. Den Erwerb von grundstücksgleichen Rechten wie beispielsweise Erbbaurechten.

    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 2009/2016.

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 gemäß Absatz 5 erfolgen.

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

3. 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.

4. 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. Der Mittelverwendungskontrolleur wird die hierzu erforderlichen Gebundenen Mittel jeweils freigeben.

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

a. Die Immobilien, bezogen auf das Gesamtportfolio, müssen mindestens zu 60 % wohnwirtschaftlichen Zwecken dienen und dürfen ausschließlich in

der Bundesrepublik Deutschland belegen sein. Die Ermittlung des Anteils der wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) oder nach der DIN 276. Das Verhältnis errechnet sich nach der ermittelten Wohnfläche zur Nichtwohnfläche. Die Nichtwohnfläche setzt sich aus der vermietbaren Gewerbefläche nach gif-Norm zusammen, wobei Flächen die unterhalb des Erdgeschosses liegen, außen- und innenliegende Parkplätze sowie sonstige Freiflächen nicht berücksichtigt werden. Maßgeblich für die Ermittlung sind die erstellten Sachverständigengutachten. Die wohnwirtschaftliche Quote von 60 % bezieht sich nicht auf eine einzelne Immobilie, sondern auf die insgesamt mit Mitteln der Hypothekenanleihe 2009/2016 erworbenen Immobilien. Das bedeutet, dass im Einzelfall auch Immobilien erworben werden können, die zu weniger als 60 % wohnwirtschaftlichen Zwecken dienen, solange der Gesamtbestand der Immobilien der Hypothekenanleihe 2009/2016 zu mindestens 60 % wohnwirtschaftlichen Zwecken dient.

b. Der Erwerbspreis eines Anlageobjektes darf ohne Erwerbs-Nebenkosten 90 % des ermittelten Verkehrswerts der Immobilien nicht übersteigen. Die Ermittlung des Verkehrswertes 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 Chartered Surveyors). Die Einhaltung der Grundsätze zur Ermittlung von Verkehrswerten für bebaute und unbebaute Grundstücke ist dabei zwingend erforderlich. 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).

c. 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.

d. 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.

e. Bei der Abtretung (unterschiedlicher Treuhänder) oder Umwidmung (gleicher Treuhänder) von Dinglichen Sicherungsrechten von einer anderen Hypothekenanleihe der WGF AG in die Hypothekenanleihe 2009/2016 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.

f. 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. Die Höhe des Darlehens darf nicht mehr als 90 % der Summe der Verkehrswerte betragen.

g. 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 betragen, an denen zugunsten des Treuhänders gemäß § 13 dieser Anleihebedingungen Dingliche Sicherungsrechte bestellt werden.

## § 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 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.

3. Die Ermittlung des Verkehrswertes 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 Chartered Surveyors).

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

5. 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.

6. 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.

7. 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. 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 Maßnahmenplan 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 Richtigkeit 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 § 13 Abs. 3 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), der erworbenen Gesellschaft 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 2009/2016 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 das Sonderkonto sicher gestellt 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 it. e) gelten die Absätze 1 bis 2 mit der Maßgabe entsprechend, dass der Kaufpreis des Erwerbers in dem Umfang auf das 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 auf das Sonderkonto zahlen zu lassen. Der eingehende Kaufpreis verbleibt in dem Umfang als Gebundene Mittel auf dem Sonderkonto, 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 Mitteln 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 17,648 %[1] des ursprünglichen Erwerbspreises (ohne Erwerbsnebenkosten) für die veräußerte Immobilie, soweit Freie Mittel von dem Sonderkonto 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 2009/2016 von sieben Jahren - jährlich maximal einen Betrag in Höhe von 1/7 der gegebenenfalls insgesamt ausgezahlten und nicht bereits durch Kaufpreiszahlungen aus vorangegangenen Veräußerungen ausgeglichenen Freien Mitteln zurückführen.
   e. Ausgleich der insgesamt ausgezahlten und nicht bereits durch

[1] Um von 85 % Gebundene Mittel wieder auf 100 % Emissionsvolumen zu kommen, benötigt man von der Basis 85 % eine Erhöhung um 17,648 %.( EUR 85.000.000*1,17648 ≈ EUR 100.000.000)

Kaufpreiszahlungen aus vorangegangenen Veräußerungen ausgeglichenen Freien Mitteln, die nicht gemäß Ziffer d. in den Vorjahren bereits zurückgeführt wurden.

Reicht der Veräußerungserlös zum Ausgleich aller vorgenannten Beträge - in der genannten Reihenfolge - nicht aus, so verbleibt der eingegangene Veräußerungserlös vollständig als Gebundene Mittel auf dem Sonderkonto 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 Mittelverwendungskontrolleur 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 auf dem Sonderkonto (§ 2 Absatz 2) eingehenden Emissionserlöses bestellt die Gesellschaft einen Mittelverwendungskontrolleur. Über das Sonderkonto kann die Gesellschaft nur gemeinsam mit dem Mittelverwendungskontrolleur verfügen (so genanntes "Und-Konto"). Die auf dem Sonderkonto 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 dem Sonderkonto befindlichen Gebundenen Mittel an. Der Mittelverwendungkontrolleur ist verpflichtet, Gelder für die Verwendung im Rahmen der Anleihebedingungen freizugeben.

2. Mittelverwendungskontrolleur für die Hypothekenanleihe 2009/2016 ist Herr Rechtsanwalt Ferdinand Dahlmanns aus 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 Mittelverwendungskontrolleur die zum Erwerb des Anlageobjektes erforderlichen Gebundenen Mittel frei.

4. Der Mittelverwendungskontrolleur übernimmt keine Haftung für den für die Hypothekenanleihe 2009/2016 veröffentlichten Wertpapierprospekt. Die Anleihegläubiger, die die Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016, die Anlageobjekte sowie das Sonderkonto 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 2009/2016, die Anlageobjekte oder das vom Mittelverwendungskontrolleur kontrollierte Sonderkonto 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 2009/2016, mindestens aber EUR 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 2009/2016 ist die Rechtsanwaltssozietät Hoffmann Liebs Fritsch & Partner aus Düsseldorf. Sollte das Treuhänderverhältnis vorzeitig beendet werden, ist die Gesellschaft berechtigt und verpflichtet, einen neuen Treuhänder zu bestellen.

2. 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.

3. Im Falle der Veräußerung eines Anlageobjektes durch die WGF AG während der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 wird der Treuhänder dem beurkundenden Notar zu treuen Händen eine Löschungsbewilligung hinsichtlich der jeweils zu seinen Gunsten bestellten Dinglichen Sicherungsrechten erteilen mit der Treuhandauflage, von der Löschungsbewilligung nur dann Gebrauch zu machen, wenn die Zahlung des Kaufpreises durch den Erwerber der Immobilie auf das Sonderkonto sicher gestellt ist.

4. 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.

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

6. Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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.

7. Für den Fall, dass die Emittentin die den Anleihegläubigern aus der Hypothekenanleihe 2009/2016 zustehenden Zinsen oder - bei fälliger Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2009/2016 - die Teilschuldverschreibungen nicht auszahlt, gilt Folgendes:

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

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

   7.3 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.

7.4 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 Abs. 12 zustehenden Vergütung - den Verwertungserlös unter den Anleihegläubigern im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Hypothekenanleihe 2009/2016 verteilen.

8. Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Abstimmung Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Hypothekenanleihe 2009/2016, 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.

9. 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 2009/2016, die Anlageobjekte oder die vom Treuhänder verwalteten Dinglichen Sicherungsrechte haben können.

10. 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.

11. Der Treuhänder übernimmt keine Haftung für den für die Hypothekenanleihe 2009/2016 veröffentlichten Wertpapierprospekt. Die Anleihegläubiger, die die Hypothekenanleihe 2009/2016 zeichnen, haben keine Prospekthaftungsansprüche

gegen den Treuhänder.

12. Der Treuhänder erhält von der Gesellschaft während der Laufzeit der Treuhändertätigkeit eine jährliche Vergütung von EUR 15.000,00 (netto). Für den Fall, dass in einem Kalenderjahr, beginnend mit dem 1. Januar, insgesamt mehr als zwölf Käufe, Verkäufe, Umwidmung oder Aufstockungen der Dinglichen Sicherungsrechte wegen Entwicklungsmaßnahmen von Anlageobjekten der Hypothekenanleihe 2009/2016 stattfinden, erhöht sich die Vergütung für dieses Kalenderjahr um EUR 1.500,00 (netto) pro gekauftem oder verkauftem Anlageobjekt oder aufgestocktem Dinglichen Sicherungsrecht oder der Umwidmung eines Dinglichen Sicherungsrechts. 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.

13. 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

## Rating der Hypothekenanleihe 2009/2016

1. Die Emittentin ist verpflichtet, für die Hypothekenanleihe 2009/2016 ein Rating erstellen zu lassen. Dazu wird sie spätestens bis zum 31. Dezember 2010 eine Ratingagentur beauftragen ein Anfangsrating zu erstellen. Anschließend wird die Emittentin in jedem weiteren Kalenderjahr der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 § 22 ist nicht erforderlich.

## § 20

## 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 2009/2016 ein Recht zum Bezug neuer Inhaberschuldverschreibung einzuräumen.

## § 21

## Bestandsschutz

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

## § 22

## 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.

## § 23

## 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.

## § 24

## 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 § 22 bekannt zu machen.

## 3.6 Besteuerung der Anleger in der Bundesrepublik Deutschland

### 3.6.1 Allgemeiner Hinweis

Die nachfolgende Darstellung erörtert für Anleger mit unbeschränkter Steuerpflicht in Deutschland die wichtigsten steuerlichen Gesichtspunkte, die für den Erwerb, das Halten oder die Übertragung der Hypothekenanleihe 2009/2016 von Bedeutung sein können. Dabei ist zu beachten, dass die steuerliche Einnahme- und Ausgabengestaltung sich jeweils nach der individuellen Situation eines jeden einzelnen Anlegers richtet. Die Ausführungen erheben deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Vielmehr geben sie lediglich einen Überblick über die Besteuerung des Anleihegläubigers. 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 2009 beziehen. Am 1. Januar 2009 ist die Abgeltungsteuer in Kraft getreten. Diese Neuregelung ist für das prospektierte Angebot der Hypothekenanleihe 2009/2016 insofern von Belang, als die Einkünfte aus Kapitalvermögen ab dem 1. Januar 2009 einer anderen Besteuerung als bisher unterworfen werden.

Die Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag in Höhe von derzeit 5,50 % bezogen auf die Abgeltungsteuer sowie gegebenenfalls Kirchensteuer) wird im Wege des Vorwegabzugs an das zuständige Finanzamt abgeführt. Durch die Erteilung eines Freistellungsauftrags oder der Vorlage einer Nichtveranlagungsbescheinigung kann der Anleihegläubiger das registerführende Kreditinstitut beauftragen, die Erstattung von Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag sowie gegebenenfalls Kirchensteuer beim Bundeszentralamt für Finanzen zu beantragen. Darüber hinaus werden keine weiteren Steuerzahlungen für die Anleihegläubiger übernommen.

### 3.6.2 Einkommensbesteuerung unbeschränkt steuerpflichtiger natürlicher Personen

#### 3.6.2.1 Zinsen auf die Hypothekenanleihe 2009/2016

Die Abgeltungsteuer ist anwendbar auf Zinsen, die nach dem 31. Dezember 2008 den Anleihegläubigern zufließen. Sie ist nur anwendbar bei in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern und bei nicht in Deutschland ansässigen Anleihegläubigern, soweit diese mit Zinsen der beschränkten Steuerpflicht unterliegen.

Die Abgeltungsteuer wird im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt 25 % (zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer) der maßgeblichen Bruttoerträge. Maßgeblich sind die ausgeschütteten Zinsen. Die der Abgeltungsteuer unterliegenden maßgeblichen Bruttoerträge werden nur um einen Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801,00 (EUR 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 (so genanntes 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.

#### 3.6.2.2 Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Die Abgeltungsteuer ist anwendbar auf (Kurs-) Gewinne aus der Veräußerung der Hypothekenanleihe 2009/2016, die nach dem 31. Dezember 2008 erworben werden, und zwar unabhängig von der Haltedauer der Hypothekenanleihe 2009/2016.

Die Abgeltungsteuer wird auch hier im Wege des Kapitalertragsteuerabzugs für Rechnung des Anleihegläubigers einbehalten. Der Abgeltungsteuersatz beträgt wiederum 25 % (zuzüglich 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 EUR 801,00 (EUR 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 der Hypothekenanleihe 2009/2016 dürfen nur mit Gewinnen aus der Veräußerung der Hypothekenanleihe 2009/2016 im laufenden oder einem späteren Jahr ausgeglichen werden.

### 3.6.3 Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen

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 Teilverschuldverschreibungen, 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 zurzeit 15 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (insgesamt also 15,825 %) und der Gewerbesteuer. Eine Anrechnung der Gewerbesteuer findet bei den Anteilseignern nicht statt. Gemäß § 3 Nr. 23 GewStG sind Unternehmensbeteiligungsgesellschaften von der Gewerbesteuerpflicht befreit, wenn sie nach dem Gesetz über Unternehmensbeteiligungsgesellschaften als solche anerkannt sind.

### 3.6.4 Erbschaft- und Schenkungssteuern

Der Erwerb der Hypothekenanleihe 2009/2016 von Todes wegen sowie die Schenkung der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 gewisse weitere Voraussetzungen vorliegen (zum Beispiel früherer Wohnsitz in Deutschland). Für Familienangehörige und Verwandte kommen Freibeträge in unterschiedlicher Höhe zur Anwendung.

Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts hat der deutsche Gesetzgeber das Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht reformiert. Das Gesetz zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts vom 24. Dezember 2008 wurde am 31. Dezember 2008 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und ist in wesentlichen Teilen zum 1. Januar 2009 in Kraft getreten.

### 3.6.5 Sonstige Steuern

Der Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Hypothekenanleihe 2009/2016 sind umsatzsteuerfrei. Ebenso erhebt die Bundesrepublik Deutschland zurzeit keine Börsenumsatz-, Gesellschaftsteuer, Stempelabgabe oder ähnliche Steuern auf die Übertragung der Hypothekenanleihe 2009/2016.

## 3.7 Beschränkt steuerpflichtige Anleger

Das öffentliche Angebot der mit diesem Wertpapierprospekt angebotenen Teilschuldverschreibungen erfolgt in der Bundesrepublik Deutschland sowie in weiteren Ländern der Europäischen Union. Anlegern, die beschränkt steuerpflichtig sind, wird empfohlen sich im Hinblick auf den Erwerb, das Halten und die Veräußerung der Teilschuldverschreibungen Rat bei ihrem steuerlichen Berater einzuholen.

## 3.8 Emissionskosten

Mit der Emission der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 2009/2016. 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 2009/2016 mit 5 % des maximalen Emissionserlöses, d.h. mit ca. EUR 5.000.000,00, 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 EUR 3.000.000,00 und ist voll eingezahlt. Das Aktienkapital ist eingeteilt in 3.000.000 dividendenberechtigte und auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 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. Es besteht ein atypisch stilles Gesellschaftsverhältnis mit der AMICASA Immobilien GmbH, die mit einem Betrag in Höhe von EUR 700.000,00 atypisch still beteiligt ist. Es ist geplant diese atypisch stille Beteiligung im Laufe des Geschäftsjahres 2009 aufzulösen. 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 Abs. 1 der Satzung der WGF AG). Die Umsetzung des Unternehmensgegenstandes finanziert die WGF AG mit der Emission von erstrangig besicherten Hypothekenanleihen.

### 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 – 1991 in der Filialleitung des amerikanischen Konzerns Tricon Inc. in Dallas tätig, verantwortlich für Ablauforganisation und Projekteinhaltung, Umsatzentwicklung und Kostenmanagement sowie für den

Aufbau von neuen Standorten. 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. In den Jahren 1995 – 2001 gründete Herr Sergio die Fa. Treugarant Immobilien GmbH und fungierte dort als alleiniger Geschäftsführer. 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 (vormals Klever Finanz GmbH), der WGF Haus und Grund Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, der ILSE Wohnungsbau GmbH, der hypopartner GmbH, der my home partners GmbH (vormals WGF Verwaltungsgesellschaft mbH), der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, der WGF Facility Management GmbH (vormals WGF Treuhand GmbH) sowie der AMICASA Immobilien 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, WGF Kreditbetreuung und Servicing GmbH (vormals Klever Finanz GmbH), Geschäftsführer der WGF Haus und Grund Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, der ILSE Wohnungsbau GmbH, der hypopartner GmbH, der my home partners GmbH, der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, der WGF Facility Management GmbH (vormals WGF Treuhand GmbH), der WGF Fonds W2 GmbH & Co. KG sowie der AMICASA Immobilien 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)*

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. Der gebürtige Italiener mit Wohnsitz in Frankfurt/Main ist zudem als Dozent an der European Business School tätig. Herr Raffaele Lino leitet als Vorstand seit Juli 2009 den Vertrieb der Finanzprodukte sowie den Immobilienverkauf. Er ist zudem Geschäftsführer der WGF Finanzgruppe Holding GmbH, WGF Kreditbetreuung und Servicing GmbH (vormals Klever Finanz GmbH), Geschäftsführer der WGF Haus und Grund Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH, der ILSE Wohnungsbau GmbH, der hypopartner GmbH, der my home partners GmbH, der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, der WGF Facility Management GmbH (vormals WGF Treuhand GmbH) sowie der AMICASA Immobilien 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. Der Aufsichtsrat der WGF AG beabsichtigt, Herrn Friedrich zum Vorstand zu bestellen. 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 Finanzproduktentwicklung und -betreuung sowie Finanzen & Treasury.

#### 4.1.2.2 Aufsichtsratsmitglieder

*Dr. Heinz Müller, Aufsichtsratsvorsitzender*

Herr Dr. Heinz Müller ist seit September 2007 Aufsichtsratsvorsitzender der WGF AG. Herr Dr. Müller promovierte in Betriebswirtschaftslehre an der Universität Köln. Dr. Heinz Müller ist Senior Vice President International Sales bei Henkel KGaA, Düsseldorf.

*Hans-Gerd Bullhorst, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender*

Herr Bullhorst ist Rechtsanwalt mit besonderer Ausrichtung für Immobilienrecht in Düsseldorf.

In den Jahren 1964 – 1968 studierte Herr Bullhorst Jura in Freiburg / Breisgau, Genf und München. Darauf folgte ein Referendariat in München unter anderem bei der Stadt München, dem Landgericht München sowie der Regierung von Oberbayern. Seit 1971 ist Herr Bullhorst selbständiger Rechtsanwalt in Düsseldorf mit Fachausrichtung Immobilienrecht.

*Dr. Frank Schneider , Aufsichtsratsmitglied*

Dr. Frank Schneider ist am 13. Dezember 2007 in den Aufsichtsrat der WGF AG gewählt worden. 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 Vorstandsmitglied der IPO Beteiligungs-Management AG, Wien. Dr. Fritz ist Experte für Investmentstrategien im Vorsorgebereich.

*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.

#### 4.1.2.3 Verflechtungstatbestände, Interessenkonflikte

Bei der WGF-Finanzgruppe bestehen die typischen Personenidentitäten bei den jeweiligen Funktionsträgern. Es handelt sich um Verflechtungstatbestände rechtlicher, wirtschaftlicher oder personeller Art. 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 Tätigkeiten der Vorstandsmitglieder, die neben der Vorstandstätigkeit auch die Geschäftsleitung der übrigen Gesellschaften 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 entstehen solche Interessenskonflikte beispielsweise auch dann, wenn zwischen der

WGF AG einerseits und von der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG initiierten Fondsgesellschaften andererseits 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.

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 auch in Zukunft diesbezüglich zu mandatieren, unter Berücksichtigung des § 114 AktG.

Weitere Interessenskonflikte der Organmitglieder zwischen ihren Verpflichtungen gegenüber der Emittentin und ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen bestehen nicht.

#### 4.1.2.4 Praktiken der Geschäftsführung

Als nicht börsennotierte Gesellschaft unterliegt die Emittentin nicht den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate-Governance-Regelungen“ und wendet sie daher auch nicht an. 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 EUR 3.000.000,00. Das Grundkapital in Höhe von EUR 3.000.000,00 ist voll eingezahlt. Die WGF Finanzgruppe Holding GmbH hält 100 % der Anteile der WGF AG, wobei sie allerdings der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH - bei der es sich um eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der WGF Finanzgruppe Holding GmbH handelt – ein Nießbrauchsrecht an sämtlichen Aktien der WGF AG eingeräumt hat. Die Parteien des Nießbrauchsvertrages beabsichtigen nach Kenntnis der WGF AG, das Nießbrauchsrechts einvernehmlich aufzuheben. Einzige Gesellschafterin der WGF Finanzgruppe Holding GmbH ist die in der Schweiz ansässigen 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 Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag

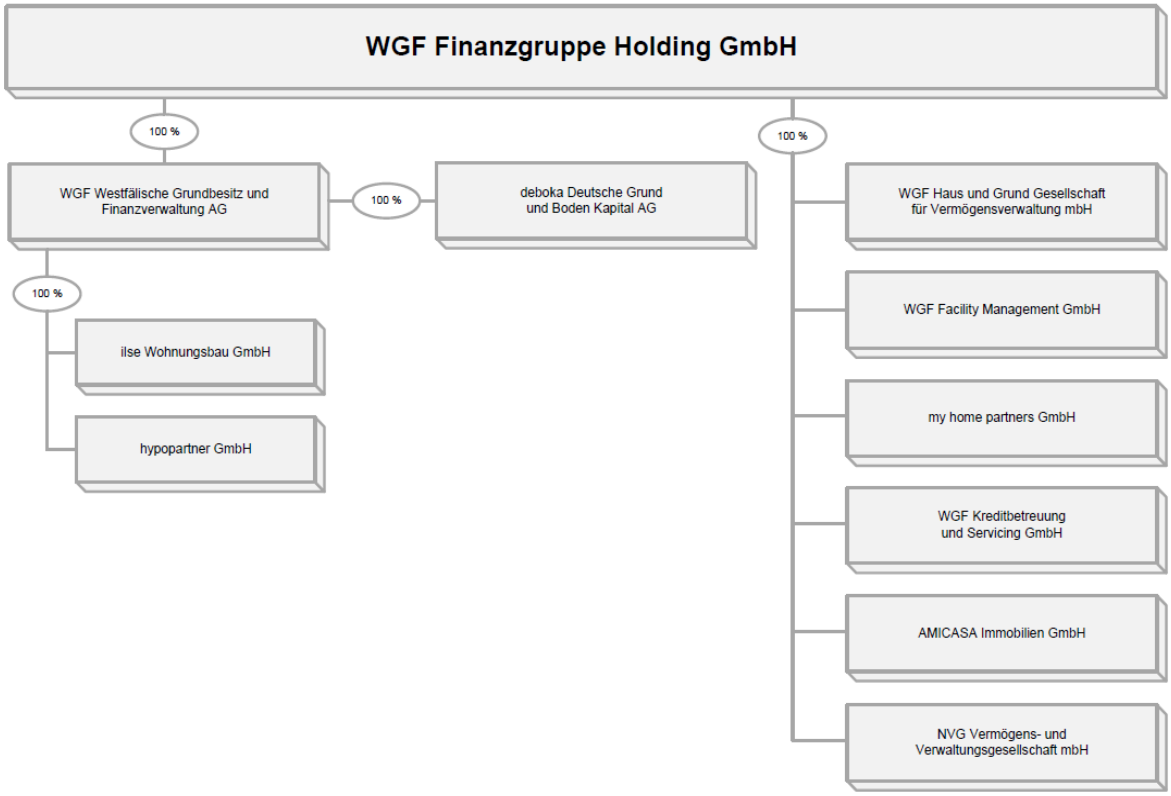
Zwischen der WGF AG als abhängigem Unternehmen und der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH (die „**NVG**“) als herrschendem Unternehmen besteht mit Wirkung seit dem 1. Januar 2008 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Mit diesem Vertrag hat die WGF AG die Leitung ihrer Geschäfte 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 Parteien beabsichtigen den Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag im Verlaufe des Kalenderjahres 2009 rechtswirksam für das Kalenderjahr 2009 aufzulösen.

### 4.1.5 Zukunftsaussichten

Die WGF AG strebt nach einem gesunden Wachstum in den Bereichen Immobilienhandel, Immobilienbestandsaufbau und Immobilienverwaltung, da nach Einschätzung der Gesellschaft genau hier die Kernkompetenz der WGF AG liegt. Um dies umsetzen zu können, setzt die WGF AG nicht nur auf die eigenen Finanzprodukte, sondern ebenfalls auf die menschlichen und fachlichen Qualifikationen der Mitarbeiter. Darüber hinaus baut die WGF AG Allianzen mit externen Geschäftspartnern auf, die das angestrebte Wachstum unterstützen.

## 4.2 Organisationsstruktur

### 4.2.1 Organigramm der WGF Finanzgruppe Holding GmbH




Die **WGF Finanzgruppe Holding GmbH** (die "**WGF Holding**") ist jeweils zu 100 % beteiligt an der WGF AG, der WGF Haus und Grund Gesellschaft für Vermögensverwaltung GmbH, der WGF Kreditbetreuung und Servicing GmbH (vormals Klever Finanz GmbH), der AMICASA Immobilien GmbH, der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH, der WGF Facility Management GmbH (vormals WGF Treuhand GmbH) sowie der my home partners GmbH (vormals WGF Verwaltungsgesellschaft mbH). Als 100 %ige Tochtergesellschaften der WGF AG gehören die ILSE Wohnungsbau GmbH, die hypopartner GmbH und die deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG ebenfalls zu der WGF-Finanzgruppe.

### 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 Einwerbung der für die Finanzierung der Anlageobjekte erforderlichen Mittel. Bei der erfolgreichen Umsetzung ihres Geschäftsgegenstands wird die WGF AG durch die anderen Unternehmen der WGF Holding unterstützt. Alle Unternehmen der WGF

Holding arbeiten als selbstständige Profit Center. Die wesentlichen Dienstleistungen der weiteren Gesellschaften werden nachfolgend beschrieben:

Die **WGF Haus und Grund Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH** übernimmt das professionelle Asset und Property Management des Immobilienbestandes der WGF AG. Hierdurch können eventuelle Leerstandsquoten gesenkt und der Mietertrag gesteigert werden. Der Ertragswert der Immobilien soll über die Aktivierung der miterworbenen stillen Reserven erhöht werden. Das hat positive betriebswirtschaftliche Auswirkungen auf die übernommenen Immobilien und erleichtert die Umsetzung der einzelnen Exit-Szenarien für die WGF AG. Die von der WGF Haus und Grund Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH umzusetzenden Aufgaben sind wichtige Voraussetzungen für die Absicherung des Kapitaldienstes gegenüber den Anlegern der Hypothekenanleihen.

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. Zugleich ist die NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH herrschendes Unternehmen für die WGF AG, da zwischen ihr und der WGF AG mit Wirkung zum 1. Januar 2008 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht. Sowohl der Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, als auch das Nießbrauchsrecht sollen im laufenden Geschäftsjahr 2009 aufgelöst werden.

Die **deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG** als 100 %ige Tochter der WGF AG agiert als Initiatorin für die Emission von geschlossenen Immobilienfonds. Mit der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG eröffnet sich die WGF AG einen zusätzlichen Exit-Kanal, um einzelne von ihr erworbene Immobilienobjekte – soweit geeignet - an geschlossene Immobilienfonds zu veräußern. Daneben soll die deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG bei dem jeweiligen geschlossenen Immobilienfonds Managementfunktionen übernehmen.

Die **my home partners GmbH** (vormals WGF Verwaltungsgesellschaft mbH) wurde im August 2008 im Rahmen des Erwerbs eines exklusiven Apartmenthauses in Düsseldorf in eine Zweckgesellschaft umgewandelt und umfirmiert. Die Gesellschaft übernimmt die Servicebetreuung der Apartments und der Gäste. Die Gesellschaft kann im Falle eines Verkaufs des Objektes mitveräußert werden oder als Pächterin des Objekts fungieren.

Die **WGF Kreditbetreuung und Servicing GmbH** ist auf die Betreuung von notleidenden, gekündigten und immobilienbesicherten Darlehen (Non-Performing-Loans) spezialisiert. Ziel ist es, aus dieser Dienstleistungstätigkeit frühzeitig Immobilien zu identifizieren, die den Investitionskriterien der Hypothekenanleihen der WGF AG entsprechen und für den Einkauf geeignet sind.

Die **WGF Facility Management GmbH** (vormals WGF Treuhand GmbH) übernimmt das technische Gebäudemanagement. Dazu gehören sämtliche Hausmeister- und Reinigungsdienstleistungen für Objekte der WGF Holding, ihrer Tochtergesellschaften sowie für Objekte von Drittunternehmen.

Die **AMICASA Immobilien GmbH** hat als Geschäftszweck den An- und Verkauf von Immobilien, insbesondere nach der Aufteilung in Wohnungseigentum. Diese Gesellschaft soll zukünftig, zusammen mit der **ILSE Wohnungsbau GmbH**, die Abwicklung von Bauleistungen übernehmen, die im Rahmen eines Erwerbes respektive eines bevorstehenden Weiterverkaufes beauftragt werden.

Die deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG und die ILSE Wohnungsbau GmbH haben mit der WGF AG Ergebnisabführungsverträge geschlossen. Mit der die AMICASA Immobilien GmbH besteht ein atypisch stilles Gesellschaftsverhältnis, so dass ein Teilgewinnabführungsvertrag besteht. Die atypisch stille Beteiligung soll noch im laufenden Geschäftsjahr 2009 aufgelöst werden.

Die **hypopartner GmbH** dient als Zweckgesellschaft. Die wirtschaftliche Bedeutung ist gering und nicht Teil der Umsetzung des Geschäftsmodells der WGF AG.

## 4.3 Geschäftsüberblick

### 4.3.1 Haupttätigkeitsbereiche

Die WGF AG ist ein in Düsseldorf ansässiges Unternehmen. Die Kerngeschäftstätigkeit der WGF AG richtet sich darauf, 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 WGF AG ist von ihrem Konzept überzeugt, besonders vor dem Hintergrund langjähriger Erfahrungen der für sie handelnden Personen im Immobilien- und Finanzmarkt. Aktuell besitzt die WGF AG 18 Immobilien mit insgesamt 474 Wohneinheiten und 118 Gewerbeeinheiten auf einer Grundstücksfläche von 89.314 qm. Die Immobilien wurden gemäß den jeweiligen Investitionskriterien ausschließlich mit Mitteln der laufenden Hypothekenanleihen (2006/2011, 2008/2013 und 2009/2014) erworben. Die Objekte sind, wie in der untenstehenden Abbildung zu sehen ist, deutschlandweit gestreut. Durch die Streuung versucht die WGF AG, das Renditerisikoprofil des Immobilienbestands zu optimieren und ein Klumpenrisiko zu vermeiden.

Die WGF AG plant ihr Geschäftsmodell auf den Immobilienbestandsaufbau auszuweiten. Hierzu möchte die WGF AG weitere Geldmittel über Finanzinstrumente einwerben, welche langfristig dem Unternehmen zur Verfügung stehen sollen.

### 4.3.2 Aktuelle Geschäftstätigkeit der WGF AG

Mit der Emission der in diesem Wertpapierprospekt beschriebenen erstrangig besicherten Hypothekenanleihe 2009/2016 will die Emittentin den Immobilienhandel in Deutschland weiter ausbauen. Aus Sicht der Emittentin herrschen aktuell günstige Marktchancen zum Erwerb von Immobilien. Geplant ist Immobilien auf Basis der definierten Investitionskriterien zu erwerben. Das Ziel der WGF AG ist hierbei, Anlegern die Möglichkeit einzuräumen, auch mit geringem Investitionseinsatz an den Vorteilen von Immobilieninvestments beim Aufbau ihres Portfolios zu profitieren. Die schon emittierten Hypothekenanleihen 2004/2009, 2006/2011, 2008/2013 und 2009/2014 belegen, dass die Anleger das Angebot annehmen. Wobei für die am 1. Juli 2009 fällige Hypothekenanleihe 2004/2009 die Rückzahlung an die Anleihegläubiger fristgerecht erfolgt ist. Entscheidend ist, dass erworbene Immobilien diejenigen Anleger absichern, von deren Anlagegeld die Immobilie erworben wurde. Somit sichert eine Immobilie durch eingetragene Grundpfandrechte entweder die Anleger der Hypothekenanleihe 2006/2011, der Hypothekenanleihe 2008/2013, der Hypothekenanleihe 2009/2014 oder der Hypothekenanleihe 2009/2016 ab. Der aktuelle Immobilienstand wird von der Emittentin auf der Internetseite (www.wgfag.de) veröffentlicht.

### 4.3.3 Wichtigste Märkte - Markt und Wettbewerb

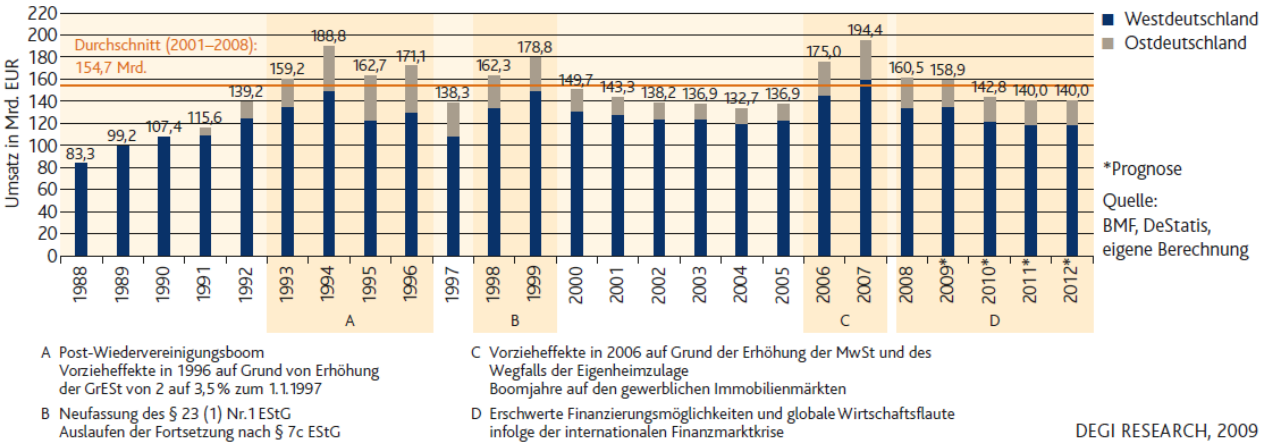
Die WGF AG ist ein Immobilienhandelsunternehmen, das ausschließlich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig ist. Die Gesellschaft plant zurzeit nicht, außerhalb von Deutschland zu agieren.

#### 4.3.3.1 Das Marktumfeld

Durch die sogenannte Subprime-Krise und letztlich durch den Zusammenbruch der US-amerikanischen Investmentbank Lehmann Brothers wurde eine globale Finanzkrise ausgelöst, die zu einer weltweiten Rezession geführt hat.

Die deutsche Wirtschaft rutschte durch den Rückgang des weltweiten Außenhandels in eine tiefe Rezession. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) fiel im ersten Quartal 2009 um 6,7 % im Vergleich zum Vorquartal. Dies ist der größte Einbruch seit der Wiedervereinigung. Bezogen auf das Jahr 2008 stieg das BIP real um 1,0 %, dem niedrigsten Zuwachs seit 2005. Im Jahr 2007 wurde mit 2,5 % ein deutlich stärkeres Wachstum erzielt. *(Quelle: DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH Bereich RESEARCH & STRATEGIE, 28. Februar 2009)*

Die beschriebene Abschwächung der deutschen Wirtschaft hat auch Auswirkungen auf die deutsche Immobilienwirtschaft. Dies wird durch die Entwicklung der Immobilienumsätze belegt. Nachstehende Abbildung zeigt die Immobilienumsätze sowohl im privaten als auch im gewerblichen Bereich, errechnet auf der Grundlage des Aufkommens aus der Grunderwerbsteuer.




Nach den Boomjahren 2006 und 2007, die im privaten Bereich vor allem durch Vorzieheffekte auf Grund der Erhöhung der Mehrwertsteuer sowie durch den Wegfall der Eigenheimzulage und im Segment der Gewerbeimmobilien durch sehr günstige Finanzierungsmöglichkeiten bedingt waren, kam es 2008 zu

einem deutlichen Einbruch. Dies ist vor allem auf den negativen konjunkturellen Ausblick sowie die nun erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten durch eine erhöhte Risikoaversion der Banken im Rahmen der Finanzkrise zurückzuführen, die sich in der Forderung nach höheren Eigenkapitalquoten niederschlägt. Werden jedoch die beiden Ausnahmejahre 2006 und 2007 vernachlässigt, fällt die Bewertung der der Immobilienumsätze in 2008 positiver aus. Mit EUR 160,5 Mrd. lagen diese noch leicht über dem langjährigen Mittel von EUR 154,7 Mrd.. Auch für 2009 ist auf Grundlage der Steuerschätzung der Bundesregierung mit einem überdurchschnittlichen Ergebnis zu rechnen, das sich in den Jahren 2010–2012 auf ein Niveau von etwa EUR 140,0 Mrd. abschwächen wird. *(Quelle: DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH Bereich RESEARCH & STRATEGIE, 28. Februar 2009)*

Bereits im Jahr 2008 war das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um etwa 60 % zurückgegangen. Mit einem Gesamtvolumen von knapp EUR 20 Mrd. schrumpfte der Markt auf das Niveau des Jahres 2005 *(Quelle: JLL, Investmentmarktüberblick Q1 2009)*. Auch für 2009 geht man erneut von einem deutlichen Rückgang aus. Jones Lang LaSalle rechnet mit einem Gesamtvolumen von EUR 10-15 Mrd., das niedrigste innerhalb der letzten 6 Jahre. Doch hinter den Kulissen kommt der Markt in Bewegung. Vor allem eigenkapitalstarke Marktteilnehmer haben die Zeit genutzt um sich neu zu positionieren und die Investmentstrategie den Gegebenheiten anzupassen *(Quelle: JLL, Investmentmarktüberblick Q1 2009)*. Zum 2. Halbjahr 2009 scheint es auf dem deutschen Immobilienmarkt eine „gefühlte" Belebung der Investorenseite zu geben.

Die Nachfrage nach Immobilien wurde in den letzten Jahren nachhaltig von national und international operierenden Unternehmen beeinflusst, die in der Regel in Wohnimmobilienbestände ab EUR 100 Mio. in „demographiesicheren" Ballungszentren (1-A-Lagen) Deutschlands investierten. Aufgrund der Finanzkrise und der damit verbundenen Auflösung des Marktes der Investmentbanken, die in diesem Marktfeld häufig als Kapitalgeber oder gar als Investoren auftraten, hat sich die Refinanzierungssituation für derartige Investitionen deutlich verschärft. Wie sich schon bereits in den letzten Monaten des Jahres 2008 andeutete, ist die Zeit der großen Portfoliotransaktionen erst einmal vorbei und es ist ein Trend hin zu Einzeltransaktionen bis zu EUR 20 Mio. zu beobachten. Lediglich 11 % der Gesamttransaktionen entfielen im 1. Quartal 2009 auf Portfoliotransaktionen. In 2008 waren es immerhin noch 40 %.

Als Käufer konnten in 2009 vor allem Offene Fonds und private Investoren an relativer Bedeutung gewinnen während der Anteil ausländischer Investoren stark zurückging. Private Anleger (vor allem so genannte Family Offices) haben in den letzen Monaten sehr viel Geld aus anderen Anlagen abgezogen und suchen jetzt nach Alternativinvestments. Vor allem Immobilien werden vor dem Hintergrund einer prognostizierten Inflationssteigerung spätestens ab 2010 eine wichtigere Rolle spielen. Diese Einschätzung wird auch durch eine Studie der *Roland Berger Strategy Consultants* aus März 2008 bestätigt, wonach sich institutionelle Anleger mit Fokus auf kurze Haltedauern aus dem Markt verabschieden

werden, während Investoren mit einer guten Eigenkapitalausstattung und einer langfristigen Anlagestrategie auf dem Markt verbleiben werden.

Dabei hat der deutsche Immobilienmarkt seine Attraktivität nicht verloren. Hier hat die in den vergangenen Jahren restriktive Kreditvergabepraxis der Finanzinstitute zu einem stabilen Immobilienmarkt beigetragen und die Marktwertentwicklung vor Spekulationshöhen bewahrt. Zwar haben die Immobilienpreise leicht nachgegeben, dafür erhöhten sich aber die Anfangsrenditen und die Chancen, opportunistische Investments zu tätigen. Die Auswirkungen der Finanzkrise auf den deutschen Immobilienmarkt sind aus Sicht der Emittentin daher weit weniger markant als auf anderen europäischen Immobilienmärkten.

#### 4.3.3.2 Wettbewerber der WGF AG

Wettbewerber der WGF AG sind nationale und regionale Immobiliengesellschaften, die sich auf den Kauf von Wohn- oder Gewerbeimmobilien 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 die Positionierung im Marktumfeld gut und mit steigender Tendenz versehen. So erhielt die WGF AG im Jahr 2008 Immobilienangebote im Gesamtwert von rund EUR 8,6 Mrd., von denen Angebote in Höhe von rund EUR 616 Mio. näher geprüft wurden und zu Abschlüssen in Höhe von rund EUR 37,1 Mio. führten.

#### 4.3.3.3 Märkte auf denen die WGF AG tätig ist

Die WGF AG fokussiert sich bei dem Handel von Immobilien auf so genannte 1-B-Lagen in Deutschland. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei Erwerb derartiger Immobilien erhebliche Wertschöpfungen zu erreichen sind. Dabei deckt die WGF AG eine Nische im Immobilienmarkt ab. Die Transaktionsvolumina bewegen sich im kleinen bis mittleren Bereich von EUR 1,0 Mio. bis EUR 20,0 Mio. Dass hierin ein Trend liegt, unterstützt eine Umfrage von Unternehmen durch die Ernst & Young Real Estate GmbH vom 14. Januar 2009, nach der zukünftig der Transaktionsmarkt von kleineren bis mittleren Volumina geprägt sein wird (Quelle: Trendbarometer: Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2009, Ernst & Young Real Estate GmbH vom 14. Januar 2009).

Die Gesellschaft hat sich auf den Handel von Wohnimmobilien und solchen mit einem geringen Gewerbeanteil (gemischt genutzt) in Deutschland spezialisiert. Für diese Fokussierung spricht, dass nach eigenen Recherchen der Emittentin jährlich rund 250.000 bis 300.000 Wohnungen den Besitzer

gewechselt haben. In den nächsten Jahren könnten zwischen 30 % und 50 % der 8,7 Millionen Wohnobjekte, die sich zurzeit in kommunalem oder gewerblichem Besitz befinden, den Eigentümer wechseln. Die WGF AG erwirbt ebenfalls Gewerbeimmobilien in infrastrukturstarken Lagen um das Gesamtimmobilienportfolio weitestgehend zu diversifizieren.

Aufgrund einer Entwicklung hin zu kleineren Haushalten ist trotz Bevölkerungsrückgang in Zukunft mit einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen, die durch die Neubautätigkeiten vermutlich nicht oder nicht vollständig gedeckt werden kann. Insofern erscheint die Konzentration auf Wohnimmobilien als nachhaltige Ausrichtung des Geschäftsmodells sinnvoll. Das BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) geht in ihrer aktuellen Wohnraumprognose noch bis 2020 von einem Neubaubedarf an Wohnungen aus.

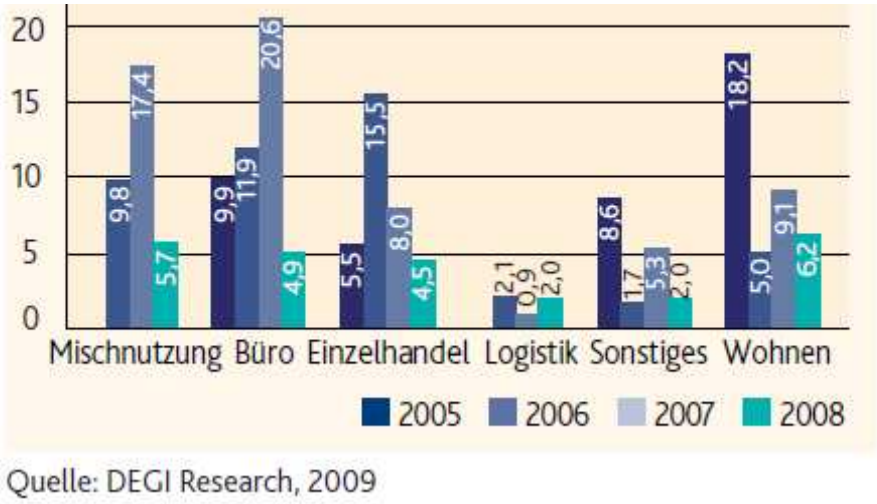
#### 4.3.3.4 Entwicklung des Immobilienmarktes nach Nutzungsarten

Der Immobilienmarkt teilt sich in unterschiedliche Marktsegmente auf, die in folgende Kategorien unterschieden werden können:

- Büroimmobilien
- Wohnimmobilien
- gemischt genutzte Immobilien
- Einzelhandelsimmobilien
- Logistikimmobilien
- Sonstige Immobilien (Freizeit- und Hotelimmobilien, Pflegeheime, Kliniken)

Nachfolgende Tabelle zeigt anschaulich, wie sich der Investitionsschwerpunkt auf dem Immobilienmarkt in den Jahren von 2005 bis 2008 zu Lasten der Wohnimmobilien hin zu den Büroimmobilien verschoben hat. Ursache hierfür sind großvolumige Einzeltransaktionen im Bereich mehrerer Milliarden Euro, die sich jedoch nach Einschätzung der Gesellschaft in Zukunft in dieser Größenordnung nicht wiederholen werden (Ziff. 4.3.3.1). Vielmehr gewinnen die Wohnimmobilienmärkte seit 2008 an Bedeutung.

## Immobilieninvestitionen nach Nutzungsarten




Quelle: DEGI Research, 2009

Abb.: Immobilieninvestitionen nach Nutzungsarten 2005 bis 2008 in Mrd. EUR

4.3.3.5 Entwicklung des Immobilienmarktes – Kauf eines Anlageobjektes

Die Ernst & Young Real Estate GmbH hat in der Trendumfrage (Quelle: Trendbarometer: Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2009, Ernst & Young Real Estate GmbH vom 14. Januar 2009) deutsche Unternehmen nach der Entwicklung des Immobilienmarktes befragt. Die aus Sicht der WGF AG wichtigsten Aussagen lauten wie folgt:

- *„66 % der Befragten halten Deutschland – im Vergleich zum Vorjahr – auch 2009 für einen attraktiven Investmentstandort. In einem europäischen Kontext teilen 90 % diese Ansicht."*
- *„Im Jahr 2009 werden nach Meinung der Befragten insbesondere eigenkapitalstarke Investoren wie Family Offices und institutionelle Investoren kaufen."*
- *„Nach Ansicht der Befragten werden 2009 insbesondere Banken, börsennotierte Unternehmen und opportunistische Investoren auf der Verkäuferseite zu finden sein."*

Es lässt sich zusammenfassen, dass trotz der Weltwirtschafts- und Finanzkrise bei den Marktteilnehmern noch eine positive Grundstimmung herrscht.

Aus dieser Konstellation heraus ergeben sich für die WGF AG Chancen im Immobilieneinkauf. Die reduzierte Mitbewerberanzahl ermöglicht es, qualitativ hochwertige Immobilien zu niedrigen Einstiegspreisen zu erwerben.

Gemäß der Studie der *Roland Berger Strategy Consultants* aus März 2008 wird ein gezieltes Property Management zunehmend wichtig sein für ein gewinnbringendes Investment in Immobilien. Auch in der Trendstudie von Ernst & Young (Trendbarometer: Immobilien-Investmentmarkt Deutschland 2009,

Ernst & Young Real Estate GmbH vom 14. Januar 2009) waren alle befragten Teilnehmer überzeugt, dass dem Asset-Management auch in 2009 eine entscheidende Bedeutung zukommt. Die damit verbundenen Chancen will die WGF AG nutzen, indem sie das Immobilien- und Vermietungsmanagement der angekauften Immobilien seit geraumer Zeit mit einer konzerneigenen Schwestergesellschaft betreibt und damit die Möglichkeit hat Entwicklungspotenziale einer Immobilie gezielt und professionell zu realisieren.

#### 4.3.3.6 Entwicklung des Immobilienmarktes – Verkauf eines Anlageobjektes

Der Verkauf von Anlageobjekten ist abhängig von Qualität und Standort, der allgemeinen Marktnachfrage, dem Preis-/Leistungsverhältnis des angebotenen Anlageobjektes und der Finanzierbarkeit des Immobilienkaufs durch den Investor.

Die Vertriebsaktivitäten der letzten Jahre sowie die erschlossenen Vertriebsnetzwerke führten zu dauerhaften Kooperationen mit in- und ausländischen Investoren. Dies ermöglicht der Gesellschaft nach den Bedürfnissen der Kooperationspartner entsprechende Einzelimmobilien anzukaufen und als Portfolio an diese zu vermarkten. Gleichzeitig wird der Vertriebsweg „private Erwerber und Kleininvestoren“ gepflegt, um die Möglichkeit des Absatzes von Immobilien auch an solche Investorengruppen zu eröffnen.

Die Wertschöpfungskette der WGF AG durch den Handel der Immobilien kann daher sowohl im Ankauf, in der Verwaltung und im Verkauf erfolgreich dargestellt werden.

#### 4.3.3.7 Entwicklungen des Kapitalmarktes

Lange Zeit war unter den Marktteilnehmern noch die Hoffnung verbreitet, dass sich die seit Mitte 2007 schwelende Finanzkrise auf den Bankensektor eingrenzen lässt und sich die Schwellenländer von der Krisenentwicklung abkoppeln können. Beide Hoffnungen haben sich im vergangenen Jahr als trügerisch erwiesen, so die Studie der Sparkasse KölnBonn „Kapitalmärkte 2009 – Unsicherheit über Dauer und Tiefe der Rezession“ aus Januar 2009.

Im Jahr 2008 wurden weltweit signifikante Kursverluste bei anhaltend hoher Volatilität verzeichnet. Insbesondere der DAX (Deutscher Aktienindex) erlitt im letzten Quartal des Jahres 2008 und bis heute eine Talfahrt von 6.500 Punkten auf zwischenzeitlich fast 3.500 Punkte. Mitte 2009 hat sich der DAX auf ein Niveau von 4.500 bis 5.000 Punkte erholt, dennoch bestehen selbst in Expertenkreisen Unsicherheiten, wie sich der DAX weiterhin entwickeln wird.

Auch an den internationalen Rentenmärkten war die Entwicklung 2008 äußerst volatil. Insbesondere im vierten Quartal 2008 hat die Finanzkrise dramatischere Dimensionen erreicht: Mit dem Zusammenbruch

der US-Investmentbank Lehman Brothers hat sich die Vertrauenskrise an den Kapitalmärkten deutlich verschärft. Die Regierungen reagierten mit unterschiedlichen Maßnahmen, die von öffentlichen Kreditlinien über Teilverstaatlichungen bis hin zu öffentlichen Garantien für Bankschulden reichten. *(Quelle: Studie der Sparkasse KölnBonn „Kapitalmärkte 2009 – Unsicherheit über Dauer und Tiefe der Rezession" aus Januar 2009)* Die Renditen der 10-jährigen Bundesanleihen erreichten im Jahr 2009 ein neues historisches Tief. *(Quelle: Konjunktur- und Kapitalmarktausblick von Dr. Alexander Krüger vom 21. Januar 2009)* Es wurden 2009 Konjunkturpakete verabschiedet um die Wirtschaft wieder anzukurbeln, die EZB senkte die Leitzinsen auf den Tiefstand von 1,0 % am 7. Mai 2009. So niedrig waren die Leitzinsen nach Einführung der Gemeinschaftswährung Euro noch nie. *(Quelle: http://www.finanzen.net/leitzins/)*

Aus Rückmeldungen der Geschäftspartner der Emittentin ist dieser bekannt, dass nur wenige Wertpapiere überhaupt noch platziert werden können. Viele Finanzprodukte (Aktien, Zertifikate, offene Fonds, etc.) lassen sich nur sehr schwer Kunden anbieten. Die Unruhen auf den Aktien- und Kapitalmärkten sind weiterhin spürbar. Anleger suchen jetzt verstärkt nach interessanten konservativen und damit sicheren Anlageprodukten, die trotzdem eine angemessene Rendite versprechen.

Viele Unternehmen wie BMW, Henkel und Daimler Chrysler lockten mit Unternehmensanleihen die eine hohe Rendite von teilweise über 8 % versprechen. Die WGF AG ist der Auffassung, dass die von ihr aufgelegten Hypothekenanleihen ein gutes Verhältnis zwischen Sicherheit, Rentabilität und Liquidität bieten und sich daher grundsätzlich zur Beimischung eignen. Nach Einschätzung der WGF AG erfüllen die WGF Hypothekenanleihen gerade aufgrund ihrer Realwertbesicherung durch deutsche Immobilien die aktuell gesuchten Anlagekriterien. Denn Immobilien, waren und sind Investmentprodukte die Anlegern konstante und sichere Erträge bieten. Mit der Hypothekenanleihe bietet die WGF AG dem Anleger die Möglichkeit, ein Immobilieninvestment einzugehen, bei dem die Zinszahlung und die Rückzahlung durch eingetragene Grundpfandrechte abgesichert werden. Zusätzlich werden die Gelder auf dem Sonderkonto an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten.

Mit der Hypothekenanleihe 2009/2016 will die WGF AG renditeorientierten Anlegern, die mit Immobilienwertpapieren eine Diversifizierung ihrer Kapitalanlagen betreiben wollen und aktuell nach sicheren Anlageprodukten suchen, ein Angebot unterbreiten.

### 4.3.4 Strategische Ausrichtung der WGF AG

Die Strategie der WGF AG orientiert sich am aktuellen Geschäftsmodell, welches in der nachstehenden Grafik abgebildet wird.

Aus der Abbildung wird deutlich, dass der Hauptgeschäftsgegenstand der WGF AG der An- und Verkauf von Immobilien ist. Die Positionierung der WGF AG als Immobilieninvestment- und Handelshaus erfolgt insbesondere auf der Immobilieneinkaufsseite.

Der Immobilieneinkauf wird nicht nur über den Weg des freihändigen Ankaufs und der Zwangsversteigerungen sichergestellt. Die WGF AG hat mit ausgewählten Netzwerkpartnern Vereinbarungen getroffen, die dazu führen, dass die WGF AG exklusive Immobilienkaufangebote erhält. Der Wettbewerbsvorteil ergibt sich daraus, dass die WGF AG bereits Immobilienangebote zu einem Zeitpunkt erhält, an dem diese im Markt noch nicht bekannt sind.

Der Immobilienverkauf der WGF AG wird von nationalen und internationalen Investoren beeinflusst. Die WGF AG kann die besonderen Portfolioanforderungen von dieser Investorengruppe hinreichend bedienen. Eingekaufte Immobilien werden zu einem Immobilienportfolio zusammengestellt, das speziell dem Anforderungsprofil der Investoren gerecht wird.

Darüber hinaus plant die WGF AG ihren Immobilienbestand aufzubauen um somit ein nachhaltiges Wachstum für die WGF AG zu sichern. Durch die Schwestergesellschaft WGF Haus und Grund Gesellschaft für Vermögensverwaltung mbH wird ein modernes und professionelles Asset Management betrieben, wobei im Zuge der Übernahme von Immobilien das Einbringen der sozialen Verantwortung gegenüber den Mietern zum wesentlichen Leitbild der WGF-Finanzgruppe gehört. Eine vernünftige am Mieter orientierte „Hausverwaltung“ ist Garant für eine Reduzierung von Leerstandsquoten und eine Steigerung der Mieteinnahmen. Diese Zielsetzung ist eine wichtige Voraussetzung für die Absicherung des Kapitaldienstes. Darüber hinaus baut die WGF AG über die Tochtergesellschaft deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG ein Geschäftsfeld der geschlossenen Immobilienfonds auf.

Um die Finanzierung sicher zu stellen, tritt die WGF AG als unabhängiges Emissionshaus am Kapitalmarkt auf. Die bisher emittierten Hypothekenanleihen werden von Banken, Vermögensverwaltern und Finanzdienstleistungsinstituten, die eine Zulassung nach dem Kreditwesengesetz besitzen, einem breiten Publikum als Kapitalanlage angeboten. Die bislang gewonnenen Geschäftspartner mit ihren angeschlossenen Kundenberatern werden mit wissens- und servicebasierten Dienstleistungen unterstützt. Auf die Einführung der MiFiD-Richtlinie im November 2007 hat die WGF AG insofern reagiert, als dass den Geschäftspartnern in regelmäßigen Abständen alle relevanten Informationen zu den emittierten Wertpapieren zur Verfügung gestellt werden, so dass eine Risikoklassifizierung auch der Hypothekenanleihe 2009/2016 während der gesamten Laufzeit möglich ist.

### 4.3.5 Wichtige Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit

Die Gesellschaft hat am 1. Juli 2009 die Hypothekenanleihe 2004/2009 mit einem Emissionsvolumen von EUR 20 Mio. fristgerecht zurückbezahlt. Weitere Ereignisse, die für die Beurteilung der Solvenz der Emittentin und der WGF-Finanzgruppe relevant sind, sind nicht eingetreten.

### 4.3.6 Geschäftstätigkeit und laufende Investitionen im Jahre 2009

Im Geschäftsjahr 2009 wurden insgesamt Immobilienverkäufe mit einem Gesamtverkehrswert in Höhe von TEUR 1.978 beurkundet.

Die WGF AG schloss im November 2008 einen Kaufvertrag über ein Objekt in Düsseldorf mit einem Verkehrswert in Höhe von EUR 3,738 Mio. Das wirtschaftliche und juristische Eigentum wurde im Februar 2009 durch Kaufpreiszahlung erlangt.

Im Dezember 2008 schloss die WGF AG einen Kaufvertrag über ein Wohnungsportfolio mit schwerpunktmäßiger Lage im nördlichen Ruhrgebiet mit einem Verkehrswert in Höhe von EUR 6,637 Mio. Der wirtschaftliche Übergang fand bereits zum 31. Dezember 2008 statt, das juristische Eigentum wurde durch Kaufpreiszahlung im Juni 2009 erlangt.

Aktuell werden Ankaufsverhandlungen zu Immobilienobjekten mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund EUR 60 Mio. geführt.

### 4.3.7 Geplante Investitionen im Jahr 2009

Die WGF AG plant, im Jahre 2009 den Handel mit Immobilien weiter auszubauen. Die für diesen Ausbau notwendigen Mittel sollen aus dem Emissionserlös der Hypothekenanleihe 2009/2014 erbracht werden. Dies bedeutet zu 100 % aus Fremdkapital.

Des Weiteren plant die WGF AG einen Immobilienbestand aufzubauen. Hierzu plant die WGF AG die Emission eines weiteren Finanzinstrumentes sowie eventuell die Aufnahme von Fremdkapital durch Bankdarlehen. Verbindliche künftige Investitionen sind zurzeit durch Organe der WGF AG nicht beschlossen.

## 4.4 Trendinformationen

### 4.4.1 Geschäftsentwicklungen nach Schluss des letzten Geschäftsjahres 2008

Seit dem letzten geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft hat es keine wesentlichen Veränderungen gegeben, die die Aussichten der Gesellschaft nachteilig beeinflussen.

Die Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2004/2009 i.H.v. EUR 20 Mio. führte zum Rückzahlungszeitpunkt 1. Juli 2009 zu einem hohen Liquiditätsabfluss. Diese finanziellen Mittel stehen für Immobilieninvestitionen zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Die Finanzlage der Gesellschaft war insgesamt jedoch nicht beeinträchtigt. Im ersten Halbjahr 2009 konnten ca. EUR 35 Mio. neue WGF-Hypothekenanleihen platziert werden. Unter anderem aus diesen Mitteln hat die WGF AG Immobilien zum Gesamtverkehrswert i.H.v. EUR 10,375 Mio. erworben.

Darüber hinaus hat es seit dem letzten geprüften Jahresabschluss der Gesellschaft keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der WGF AG gegeben

### 4.4.2 Aussichten für das laufende Geschäftsjahr 2009

Allgemein hat sich durch die Finanzkrise auch das wirtschaftliche Umfeld für das Geschäftsmodell der WGF AG verändert. Die Nachfrage nach Immobilien ist nach Einschätzung der WGF AG zurückgegangen, was insbesondere auch mit verschlechterten Refinanzierungsmöglichkeiten für potenzielle Immobilienkäufer zusammen hängen dürfte. Dies wirkt sich auf der einen Seite positiv für die Gesellschaft aus, da sie auf diese Weise bessere Chancen für einen vergleichsweise günstigen Erwerb attraktiver Objekte hat, andererseits wird es für die WGF AG in Zukunft wahrscheinlich schwieriger werden, Käufer für Immobilien zu finden, die bereit und in der Lage sind, einen aus Sicht der WGF AG angemessenen oder vorteilhaften Preis zu zahlen.

Noch ungewiss ist für die Gesellschaft, inwieweit die Finanzkrise sich auch auf die Platzierung der hier prospektierten Hypothekenanleihe oder die Platzierbarkeit geschlossener Immobilienfonds, die von der Tochtergesellschaft deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG initiiert werden, auswirkt. Die Verwerfungen an den Finanzmärkten könnten nach Einschätzung der Gesellschaft dazu führen, dass realwertbezogene Anlageformen, zu denen die Hypothekenanleihen ebenso wie geschlossene Immobilienfonds zu zählen sind, aus Anlegersicht sogar an Attraktivität gewinnen. Ebenso ist jedoch denkbar, dass Anleger bei eher langfristig orientierten Anlageformen Zurückhaltung üben, was sich voraussichtlich auch negativ auf die Umsetzung des Geschäftsmodells der WGF AG auswirken würde.

Was die konkrete Entwicklung im Hinblick auf die jüngsten Immobilienverkäufe der Gesellschaft anbetrifft, so wird die vollständige Durchführung der im Oktober 2008 geschlossenen drei Kaufverträge voraussichtlich Ende des Jahres 2009 erfolgen. Liquide Mittel aus den Geldeingängen der Verkäufe sind frühestens ab dem 4. Quartal 2009 geplant.

### 4.4.3 Planungen für die laufenden Immobilienportfolios

#### 4.4.3.1 Immobilienportfolio Hypothekenanleihe 2006/2011

Von den eingeworbenen Anleihegeldern der Hypothekenanleihe 2006/2011 wurden bereits mehrere Immobilien erworben, welche teilweise wieder veräußert wurden. Die Veräußerungserlöse werden prospektgemäß wieder in neue Immobilien investiert, welche dann wieder der Absicherung der Anleger der Hypothekenanleihe 2006/2011 dienen werden. Der weitere Immobilienhandel mit Mitteln der Hypothekenanleihe 2006/2011 ist somit geplant.

#### 4.4.3.2 Immobilienportfolio Hypothekenanleihe 2008/2013

Die Hypothekenanleihe 2008/2013 wurde am 9. Januar 2009 ausplatziert. Von den eingeworbenen Geldern wurden Immobilien erworben, welche teilweise auch bereits wieder veräußert wurden. Die freigewordenen Gelder der Hypothekenanleihe 2008/2013 sollen in neue Immobilien reinvestiert werden, die zur Absicherung der Anleger der Hypothekenanleihe 2008/2013 dienen. Der Ausbau des Immobilienhandels mit weiteren Verkäufen und Käufen von Immobilien ist geplant.

#### 4.4.3.3 Immobilienportfolio Hypothekenanleihe 2009/2014

Die Hypothekenanleihe 2009/2014, welche im Januar 2009 emittiert wurde, befindet sich aktuell in der Zeichnungsphase. Mit den eingeworbenen Geldern werden Immobilien gemäß den Investitionskriterien

der Hypothekenanleihe 2009/2014 zur Absicherung der Anleger erworben. Geplant ist über die Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2014 den Immobilienhandel weiter auszubauen.

#### 4.4.3.4 Immobilienportfolio Hypothekenanleihe 2009/2016

Die während der Platzierung der Hypothekenanleihe 2009/2016 eingeworbenen Mittel werden auf der Grundlage der in diesem Prospekt beschriebenen Investitionskriterien verwendet.

## 5 Ausgewählte Finanzinformationen

Die WGF AG wurde gemäß § 267 Abs. 2 HGB für das Geschäftsjahr 2008 als mittelgroße Kapitalgesellschaft betrachtet. Aus diesem Grunde bestand die Pflicht gemäß § 316 Abs. 1 HGB, den Jahresabschluss durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen. Es wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Karl Berg GmbH, geschäftsansässig Niederrheinstr. 40 - 42, 40474 Düsseldorf zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2007 und 2008 bestellt.

Die Einzeljahresabschlüsse der Emittentin für die Geschäftsjahre 2004, 2005, 2006, 2007 und 2008 wurden mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Jahresabschlüsse der Geschäftsjahre 2004, 2005, 2006, 2007 und 2008 einschließlich der jeweiligen uneingeschränkten Bestätigungsvermerke sind in den Prüfungsberichten des Abschlussprüfers und der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft für die Geschäftsjahre 2004, 2005, 2006, 2007 und 2008 enthalten. Die Prüfungsberichte der letzten beiden Geschäftsjahre 2008 und 2007 sind im Finanz- und Anhangteil unter Ziff. 11.4 und Ziff. 11.5 beigefügt.

### 5.1 Ausgewählte Finanzinformationen für die Geschäftsjahre 2007 und 2008

Die nachfolgende Gliederung zur Entwicklung der Vermögenslage und der Kapitalstruktur wurde im Vergleich zu den Gliederungsvorschriften nach §§ 266 und 275 HGB abgeändert, so dass zusätzliche Informationen vermittelt werden können. Weitere Finanzinformationen und die Kapitalflussrechnung nach DRS 2 („Deutscher Rechnungslegungsstandard“) für die letzten beiden Geschäftsjahre können dem Finanz- und Anhangteil entnommen werden, wobei das Geschäftsjahr bei der WGF AG dem Kalenderjahr entspricht.

### 5.1.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt:

TEUR

| | 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 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 78.964 | 31.713 |
| Flüssige Mittel | 14.908 | 7.620 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten | 31 | 47 |
| **Summe** | **119.914** | **61.130** |

Die Zunahme des Finanzanlagevermögens resultiert überwiegend aus dem Erwerb der ILSE Wohnungsbau GmbH, Uslar, im Dezember 2007 zu einem Betrag in Höhe von EUR 3,798 Mio. Nach weiterer Aktivierung von Anschaffungsnebenkosten bezogen auf die ILSE Wohnungsbau GmbH ergibt sich zum 31. Dezember 2008 ein Bilanzwert im Finanzanlagevermögen von EUR 4,008 Mio.

Die Erhöhung der Vorräte von EUR 17,507 Mio. um EUR 4,114 Mio. auf EUR 21,621 Mio. zum 31. Dezember 2008 ergibt sich aus dem Bestandsaufbau des Immobilienhandelsbestandes. Zum 31. Dezember 2008 hat sich der Immobilienhandelsbestand um EUR 4,114 Mio. erhöht.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich von EUR 31,713 Mio. zum 31. Dezember 2007 auf EUR 78,964 Mio. zum 31. Dezember 2008. Die Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr erklärt sich zum einen durch das höhere Transaktionsvolumen und zum anderen durch den Verkauf der Immobilien zum Jahresende. Die Position setzt sich aus drei Unterpositionen zusammen. Die betragsmäßig größte Unterposition der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände i.H.v. EUR 58,746 Mio. (Vorjahr EUR 9,464 Mio.) resultiert fast ausschließlich aus den Immobilienverkäufen an die drei von der deboka Deutsche Grund und Boden Kapital AG initiierten Fondsgesellschaften. Eine weitere Forderung i.H.v. EUR 18,461 Mio. (Vorjahr EUR 18,061 Mio.) betrifft größtenteils eine Forderung der WGF AG gegenüber der WGF Holding. Die dritte Unterposition betrifft die sonstigen Vermögensgegenstände i.H.v. EUR 1,756 Mio. (Vorjahr EUR 4,188 Mio.), die im Wesentlichen die Forderungsbestände aus den Verrechnungskonten der WGF AG gegenüber den Schwester- und Tochtergesellschaften aus der WGF-Finanzgruppe enthält.

Mittel, die nicht in Immobilien investiert wurden, sind auf Tagesfestgeldkonten angelegt. Insofern verfügte die WGF AG zum 31. Dezember 2008 über Liquiditätsreserven in Höhe von EUR 14,908 Mio.

### 5.1.2 Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

TEUR

| | 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 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.343 | 258 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 2.652 | 3.510 |
| **Summe** | **119.914** | **61.130** |

Die Anleiheverbindlichkeiten beinhalten ausschließlich die Verbindlichkeiten der WGF AG gegenüber ihren Anleihezeichnern aus den Hypothekenanleihen 2004/2009, 2006/2011 und 2008/2013. Die WGF AG nutzt keine Kredite von Banken oder Sparkassen. Durch die Anleihenabverkäufe konnte zum 31. Dezember 2007 EUR 50,002 Mio. und zum 31. Dezember 2008 EUR 99,990 Mio. Investitionskapital eingeworben werden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten i.H.v. EUR 6,343 Mio. (Vorjahr EUR 0,258 Mio.) betreffen i.H.v. EUR 3,598 Mio. die Verbindlichkeitenbestände aus den Verrechnungskonten der WGF AG gegen die Schwester- und Tochterunternehmen innerhalb der WGF-Finanzgruppe und i.H.v. EUR 2,370 Mio. die aufgelaufenen Anleihezinsen. Die Anleihezinsen wurden im Geschäftsjahr 2008 von der Position Rechnungsabgrenzungsposten zur Position sonstige Verbindlichkeiten umgegliedert. Zudem war im Geschäftsjahr 2008 erstmalig der Anspruch der NVG auf Abführung des Ergebnisses der WGF AG i.H.v. EUR 2,787 Mio. auf den Verrechnungskonten zu erfassen. Insbesondere diese beiden Positionen führten zu einer erheblichen Erhöhung der sonstigen Verbindlichkeiten.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten ausschließlich die übernommenen Mietgarantien sowie die angrenzenden Zinszahlungsverpflichtungen des jeweils aktuellen Jahres, die erst im Folgejahr zu Auszahlungen führen. Von den gezahlten Verkaufspreisen wurde die Mietgarantievergütung entsprechend abgegrenzt. Für die Garantiezeit bis 31. Dezember 2011 erfolgt zeitanteilig eine erfolgswirksame Auflösung dieser Position. Jeweils zum Jahresende werden die in bar gedeckten Bürgschaftsbeträge frei. Der erfolgswirksamen Auflösung des passiven Rechnungsabgrenzungspostens stehen der Aufwand aus der unterjährigen Mietgarantiezahlung und der Liquiditätszufluss aus den am Jahresende jeweils frei werdenden bar unterlegten Bürgschaftsbeträgen gegenüber.

### 5.1.3 Absatz der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen

Die Platzierung der Hypothekenanleihen 2004/2009 und der Hypothekenanleihe 2006/2011 hat sich wie folgt dargestellt:

TEUR

| | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|---|---|
| Anleiheverbindlichkeiten | 99.990 | 50.002 |

Die Anleiheverbindlichkeiten von EUR 99,990 Mio. setzen sich zusammen aus den vollständig ausplatzierten EUR 20 Mio. der Hypothekenanleihe 2004/2009 , den vollständig platzierten EUR 30,0 Mio. der Hypothekenanleihe 2006/2011, den bis zum 31. Oktober 2008 platzierten EUR 49,9 Mio.

### 5.1.4 Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

**Ertragslage**

TEUR

| | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|---|---|---|
| Umsatzerlöse | 64.406 | 15.992 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 541 | 5.759 |
| **Gesamtleistung** | **64.947** | **21.751** |
| Materialaufwand | -47.422 | -12.495 |
| **Rohertrag** | **17.525** | **9.256** |
| Personalaufwand | -2.850 | -1.010 |
| Abschreibungen | -173 | -138 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -9.161 | -5.467 |
| Finanzergebnis | -2.771 | -1.148 |
| **Ergebnis der gewönlichen Geschäftstätigkeit** | **2.570** | **1.493** |
| Ertragsteuern und sonstige Steuern | 468 | -633 |
| **Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung und vor Bildung der gesetzlichen Rücklage** | **3.038** | **860** |
| **Jahresüberschuss nach Ergebnisabführung und vor Bildung der gesetzlichen Rücklage** | **146** | **860** |

Die erzielten Gesamtleistungen, die vornehmlich auf Immobilienumsätze zurückzuführen sind, liegen mit EUR 64,406 Mio. zum 31. Dezember 2008 über dem Vorjahresniveau. In 2007 wurden durch den Verkauf des Wohnportfolios einer 100 %igen Tochtergesellschaft der WGF AG einmalige sonstige Erträge in Höhe von EUR 5,637 Mio. erzielt, die die überproportionale Steigerung der sonstigen betrieblichen Erträge in 2007 erklären. Zum 31. Dezember 2008 konnte im Vergleich zum 31. Dezember 2007 erneut eine überproportionale Steigerung der Gesamtleistung auf EUR 64,947 Mio. realisiert werden.

Die Ausweitung der geschäftlichen Aktivitäten hat zu einer deutlichen Steigerung des Personalaufwandes geführt. Nach einer Erhöhung der Personalkapazitäten der WGF AG in 2007 von 19 auf 37 Personen wurde im Geschäftsjahr 2008 erneut die Mitarbeiteranzahl auf nunmehr 49 Personen erhöht.

Mit der Ausweitung der Verbindlichkeiten aus den platzierten WGF 6,35 % Hypothekenanleihen ist auch der Zinsaufwand gestiegen. Dem gesamten Zinsaufwand in Höhe von EUR 4,703 Mio. standen Zinserträge in Höhe von EUR 1,932 Mio. gegenüber. Das Finanzergebnis schließt per Saldo mit einem Zinsaufwand in Höhe von EUR 2,771 Mio. zum 31. Dezember 2008. Nicht investierte Mittel werden durch die WGF AG auf Tagesfestgeldkonten entsprechend der prospektierten Vorgaben angelegt und führen zu Zinseinnahmen.

Bei einem Rohertrag in Höhe von EUR 17,525 Mio. erzielte die Gesellschaft vor Ergebnisabführung an die NVG GmbH und vor Bildung der gesetzlichen Rücklage einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.039. Nach Durchführung der Ergebnisabführung in Höhe von TEUR 2.892 verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 146.665,12. Nach Berücksichtigung von Gewinnvorträgen und Bildung der gesetzlichen Rücklage ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von TEUR 845, der in 2008 zur Eigenkapitalverstärkung zur Verfügung steht. Die Beträge aus der Ergebnisabführung sollen über die WGF Finanzgruppe Holding GmbH ebenfalls zur Eigenkapitalverstärkung bei der WGF AG verwendet werden. Zur Vereinfachung der Konzernstruktur und Erhöhung der Transparenz ist im Geschäftsjahr 2009 geplant den Ergebnisabführungsvertrag zur NVG GmbH zur kündigen. Damit soll die geplante Eigenkapitalverstärkung bei der WGF AG leichter vollzogen werden können.

Die Gesellschaft beabsichtigt neben der Innenfinanzierungskraft auch externe Finanzierungsquellen und Eigenkapitaläquivalente wie zum Beispiel Genussscheinkapital zur Erhöhung der Eigenkapitalquote zu nutzen.

## 6 Abschlussprüfer

Zum Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2008 wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Karl Berg GmbH, Niederrheinstr. 40- 42, 40474 Düsseldorf, bestellt. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist Mitglied der Wirtschaftsprüferkammer, Berlin. Der Jahresabschluss 2008 ist in Ziffer 11.4 im Finanz- und Anhangteil beigefügt. Abschlussprüfer der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2007 war ebenfalls die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Karl Berg GmbH, Niederrheinstr. 40- 42, 40474 Düsseldorf. Der Jahresabschluss 2007 ist in Ziffer 11.5 im Finanz- und Anhangteil beigefügt.

Die Jahresabschlüsse wurden jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

# 7 Wesentliche Verträge

Die WGF AG hat nachfolgende wichtige Verträge geschlossen bzw. wird Verträge schließen, die im Zusammenhang mit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 Treuhändervertrag ist diesem Wertpapierprospekt in Ziff. 11.1 des Finanz- und Anhangsteils beigefügt.

## 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 Mittelverwendungskontrolleur ist mit der WGF AG zusammen verfügungsberechtigt über das Sonderkonto bei der biw Bank für Investments und Wertpapiere AG. Der Service-Vertrag ist diesem Wertpapierprospekt in Ziff. 11.3 des Finanz- und Anhangsteils beigefügt.

## 7.3 Vertrag mit der Zahlstelle

Mit der biw Bank für Investments und Wertpapiere AG wird 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 2009/2016 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf

Die WGF AG hat mit der Schnigge Wertpapierhandelsbank AG einen Vertrag zur Begleitung der Einbeziehung der Hypothekenanleihe 2009/2016 in den Freiverkehr der Börse Düsseldorf abgeschlossen.

# 8 Schieds- und Gerichtsverfahren

Staatliche Interventionen, 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 und sind 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.
- Sämtliche Berichte, Schreiben und sonstigen Dokumente, historische Finanzinformationen, Bewertungen und Erklärungen, die von einem Sachverständigen auf Ersuchen des Emittenten abgegeben wurden, sofern Teile davon in dieses Wertpapierprospekt eingeflossen sind oder in diesem darauf verwiesen werden.
- Die historischen Finanzinformationen der Emittentin für jede der Veröffentlichung des Wertpapierprospektes vorausgegangenen beiden letzten Geschäftsjahre.

In diese Dokumente kann in Papierform eingesehen werden.

- diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

# 11 Finanz- und Anhangteil

## 11.1 Anhang I. Treuhändervertrag

Treuhändervertrag zur WGF 6,35% Hypothekenanleihe (WGFH05)

**Treuhändervertrag**

**für die Hypothekenanleihe 2009/2016**

zwischen

**WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG,**
Vogelsanger Weg 111, 40470 Düsseldorf, vertreten durch den
einzelvertretungsberechtigten Vorsitzenden des Vorstands, Herrn Pino Sergio

- im Folgenden "Emittentin" genannt -

und

**Rechtsanwälten Hoffmann Liebs Fritsch & Partner,**
Kaiserswerther Straße 119, 40474 Düsseldorf, vertreten durch ihren
einzelvertretungsberechtigten Partner, Herrn Dr. Norbert Bröcker

- im Folgenden "Treuhänder" genannt -

**Präambel**

Die Emittentin möchte eine erstrangig grundpfandrechtlich besicherte Inhaberschuldverschreibung ("**Hypothekenanleihe 2009/2016**") im Nennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 begeben. Grundlage der Hypothekenanleihe 2009/2016 sind die als Anlage 1 beigefügten Anleihebedingungen, die gleichzeitig wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind.

Die grundpfandrechtliche Besicherung der Forderung aus der Inhaberschuldverschreibung erfolgt durch die Eintragung oder Abtretung von

erstrangigen Sicherungshypotheken (§§ 1184 ff. BGB) oder Grundschulden (die **"Dinglichen Sicherungsrechte"**) in den Grundbüchern von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten, die von der Emittentin direkt oder indirekt nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen unter Beachtung der Investitionskriterien erworben werden (**"Anlageobjekte"**).

Die Dinglichen Sicherungsrechte werden im Außenverhältnis zugunsten des Treuhänders mit der Maßgabe bestellt, dass der Treuhänder die Dinglichen Sicherungsrechte im Innenverhältnis ausschließlich zugunsten der jeweiligen Inhaber der Teilschuldverschreibungen aus der Hypothekenanleihe 2009/2016 ("**Anleihegläubiger**") verwaltet. Dies geschieht durch eine Sicherungszweckerklärung. Die Anleihegläubiger bilden insoweit im Innenverhältnis eine Bruchteilsgemeinschaft bezüglich der Dinglichen Sicherungsrechte.

Aufgabe des Treuhänders ist es, die Bestellung der Dinglichen Sicherungsrechte zu kontrollieren und sie nach Maßgabe der Bestimmung dieses Treuhändervertrages und der Anleihebedingungen (Anlage 1) im Interesse der Anleihegläubiger zu verwalten sowie, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen, freizugeben oder zu verwerten.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

## § 1
## Treuhand

1. Der Treuhänder vertritt die Anleihegläubiger wie folgt:

   1.1 Die Dinglichen Sicherungsrechte werden von der Emittentin bestellt, die auch die Kosten der Bestellung trägt. Der Treuhänder wird im Außenverhältnis Inhaber der Dinglichen Sicherungsrechte, verwaltet diese im Innenverhältnis jedoch ausschließlich für die Anleihegläubiger.

   1.2 Die Vertretungsmacht des Treuhänders umfasst alle Verfügungen über die Dinglichen Sicherungsrechte.

   1.3 Die Dinglichen Sicherungsrechte werden auf der Grundlage dieses Vertrages und einer Sicherungszweckerklärung bestellt.

   1.4 Im Falle der Veräußerung einer Immobilie durch die Emittentin während der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 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 das für die Hypothekenanleihe 2009/2016 nach den Anleihebedingungen eingerichtete Sonderkonto sichergestellt ist. Die Kosten der Löschung trägt die Emittentin.

1.5 Der Treuhänder ist am Ende der Laufzeit der Hypothekenanleihe 2009/2016 Zug um Zug gegen Nachweis, dass die Anlagegelder an die Anleihegläubiger zurückgezahlt wurden, zur Mitwirkung bei der Löschung der Dinglichen Sicherungsrechte verpflichtet. Für den Fall, dass die Emittentin beabsichtigt, die Rückzahlung ganz oder teilweise aus Fremdmitteln (z.B. Bankdarlehen) zu leisten und dem Fremdmittelgeber hierzu erstrangige Sicherheiten an einem Anlageobjekt zu gewähren hat, 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 der Rückzahlungsbetrag der Teilschuldverschreibungen zugunsten der Anleihegläubiger auf das Sonderkonto sichergestellt ist. Die Kosten der Löschung trägt die Emittentin.

1.6. Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für die weiteren in § 12 der Anleihebedingungen vorgesehenen Möglichkeiten für die Emittentin, Immobilien erwerben zu können.

2. Für den Fall, dass die Emittentin die den Anleihegläubigern aus der Hypothekenanleihe 2009/2016 zustehenden Zinsen oder - bei fälliger Rückzahlung der Hypothekenanleihe 2009/2016 - die Anlagegelder nicht auszahlt, gilt Folgendes:

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

2.2 Für den Fall, dass die Emittentin - gleich aus welchem Grund - bei Fälligkeit nicht die vertragsgemäßen Zahlungen an die Anleihegläubiger leistet, ist der Treuhänder verpflichtet, die Maßnahmen einzuleiten,

die zur Verwertung der mit den von ihm verwalteten Dinglichen Sicherungsrechten belasteten Anlageobjekte notwendig sind. Er wird jedoch zuvor der Emittentin eine angemessene Frist setzen, damit die Emittentin gemeinsam mit den Anleihegläubigern Gelegenheit hat, eine gütliche Einigung über die Rückzahlung der Anlagegelder zu finden.

2.3 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. Das Gleiche gilt, soweit Immobilien der Hypothekenanleihe 2009/2016, an denen zugunsten des Treuhänders Dingliche Sicherungsrechte bestellt sind, im Eigentum von verbundenen Gesellschaften der Emittentin stehen.

2.4 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 gemäß § 2.4 zustehenden Vergütung - den Verwertungserlös unter den Anleihegläubigern im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Hypothekenanleihe 2009/2016 verteilen.

3. Der Treuhänder ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Abstimmung Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Hypothekenanleihe 2009/2016, die Anlageobjekte sowie die von ihm verwalteten Dinglichen Sicherungsrechte betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag 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. Die Emittentin ist verpflichtet, dem Treuhänder die Ausübung dieser Rechte gegenüber verbundenen Gesellschaften zu ermöglichen, soweit an Immobilien

dieser verbundenen Gesellschaften Dingliche Sicherungsrechte zugunsten des Treuhänders bestellt worden sind.

4. Die Emittentin ist verpflichtet, den Treuhänder unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Treuhänders aus diesem Vertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Hypothekenanleihe 2006/2016, die Anlageobjekte oder die vom Treuhänder verwalteten Dinglichen Sicherungsrechte haben können.

5. 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 der Anleihebedingungen (Anlage 1) zu erteilen.

## § 2
## Vergütung

1. Der Treuhänder erhält von der Emittentin während der Laufzeit dieses Vertrages eine jährliche Vergütung von

**EUR 15.000,00 (netto)**

2. Spesen und sonstige Auslagen, die im Zusammenhang mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Vertrag anfallen, werden dem Treuhänder von der Emittentin gegen Nachweis gesondert erstattet.

3. Die Vergütung gemäß § 2.1 ist jeweils im Voraus für das laufende Kalenderjahr zum 15. Januar eines jeden Jahres, erstmalig zum 15. Januar 20010 für das Jahr 20010 in Höhe von EUR 15.000,00 (netto), zur Zahlung auf ein vom Treuhänder zu benennendes Konto fällig. Für das Jahr 2009 erhält der Treuhänder eine zeitanteilige Vergütung in Höhe von EUR 3.750,00. Der Treuhänder wird spätestens sieben Bankarbeitstage vor Fälligkeit der Emittentin eine Rechnung mit Umsatzsteuerausweis über die Treuhandvergütung stellen.

4. Die Tätigkeit des Treuhänders im Falle einer Verwertung der von ihm verwalteten Dinglichen Sicherungsrechte gemäß § 1.2 ist gesondert mit dem einem Insolvenzverwalter zustehenden Honorar zu vergüten. Grundlage der Vergütung ist der bei der Verwertung insgesamt erzielte Verkaufspreis der Anlageobjekte.

5. Für den Fall, dass gemäß den Anleihebedingungen in einem Kalenderjahr insgesamt mehr als zwölf Käufe, Verkäufe, Aufstockungen der Dinglichen Sicherungsrechte wegen Entwicklungsmaßnahmen von Anlageobjekten der Hypothekenanleihe 2009/2016, Abtretungen oder Umwidmungen von Dinglichen Sicherungsrechten oder weitere Maßnahmen im Sinne der Anleihebedingungen stattfinden, erhöht sich die Vergütung gemäß § 2.1 für dieses Kalenderjahr um EUR 1.500,00 (netto) pro Anlageobjekt oder aufgestocktem Dinglichen Sicherungsrecht.

## § 3
## Haftung

1. Der Treuhänder haftet nicht für Verbindlichkeiten, die die Emittentin gegenüber den Anleihegläubigern oder sonstigen Dritten begründet, insbesondere nicht für die Zahlung von Zinsen aus der Hypothekenanleihe 2009/2016 oder für die Rückzahlung der Anlagegelder.

2. Die Haftung des Treuhänders wegen der Verletzung von aus diesem Vertrag resultierenden Pflichten ist gegenüber der Emittentin und den Anleihegläubigern auf den von der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung gedeckten Höchstbetrag von EUR 2.000.000,00 beschränkt. Die Emittentin hat auf eigene Kosten sicherzustellen, dass zugunsten des Treuhänders für die Laufzeit dieses Vertrages eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme abgeschlossen wird, die dem Haftungshöchstbetrag in Höhe von EUR 2.000.000,00 entspricht. Die Emittentin hat dem Treuhänder den Abschluss der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung in schriftlicher Form bis spätestens zum 1. Januar 20010 nachzuweisen. Darüber hinaus hat die Emittentin in der Folgezeit auf Verlangen des Treuhänders nachzuweisen, dass sie die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung aufrechterhält. Kommt die Emittentin den Obliegenheiten dieses Absatzes nicht nach, entfällt ein

etwaiger eigener Schadensersatzanspruch der Emittentin und die Emittentin hat den Treuhänder von etwaigen Schadensersatzansprüchen der Anleihegläubiger freizustellen.

## § 4
## Laufzeit und Kündigung

1. Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft, frühestens jedoch mit Billigung des Wertpapierprospektes durch die BaFin.

2. Der Vertrag endet

   - durch eine vollständige Rückzahlung der Anleihegelder an die Anleihegläubiger einschließlich der Freigabe der erstrangig bestellten Dinglichen Sicherungsrechte durch den Treuhänder (§ 1.1.5),
   - durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin und der Verwertung der Dinglichen Sicherungsrechte durch den Treuhänder einschließlich der Verteilung des Verwertungserlöses (§ 1.2.4) an die Anleihegläubiger sowie
   - durch eine Verwertung der Dinglichen Sicherungsrechte außerhalb des Insolvenzverfahrens und einer Befriedigung der Anleihegläubiger aus dem Verwertungserlös.

3. Während der Laufzeit kann der Vertrag von beiden Parteien mit einer Frist von zwölf Monaten zum Jahresende gekündigt werden, erstmals zum 31. Dezember 2010.

4. Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Treuhänders ein geeigneter Nachfolger in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Treuhänders unverzüglich zu informieren. Der Treuhänder ist nur für den Fall verpflichtet, seiner Löschung als Inhaber der Dinglichen Sicherungsrechte im Grundbuch zuzustimmen, wenn sichergestellt ist, dass unmittelbar im Anschluss an seine Löschung der neue Treuhänder im Grundbuch als Inhaber der Dinglichen Sicherungsrechte eingetragen wird. Die Kosten der Umschreibung auf den neuen Treuhänder trägt die Emittentin.

## § 5
## Sicherung der Anleihegläubiger

1. Dieser Treuhändervertrag steht unter den auflösenden Bedingungen, dass über das Vermögen des Treuhänders ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

2. Mit Eintritt einer der auflösenden Bedingungen wird der Treuhänder in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auf alle ihm eingeräumten Befugnisse und Vollmachten verzichten und die für seine Löschung als Inhaber der Dinglichen Sicherungsrechte im Grundbuch erforderlichen Erklärungen abgeben. Die Kosten trägt die Emittentin.

## § 6
## Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für einen Verzicht auf das Schriftformerfordernis selbst.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien Gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Lücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.

3. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Düsseldorf, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

4. Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diesen Treuhändervertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach den Anleihebedingungen (Anlage 1) betroffen sind.

Treuhändervertrag zur WGF 6,35% Hypothekenanleihe (WGFH05)

Düsseldorf, den 28. August 2009

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

.....

Pino Sergio

Düsseldorf, den 28. August 2009

Rechtsanwälte Hoffmann Liebs Fritsch & Partner

.....

Dr. Norbert Bröcker

- diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

## 11.2 Anhang II. Sicherungszweckerklärung

### Sicherungszweckerklärung

zwischen

**WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**, Vogelsanger Weg 111, 40470 Düsseldorf, vertreten durch den Vorstand, Herrn Pino Sergio , Herrn Raffaele Lino Herrn Paul Zimmer

- im Folgenden "Emittentin" genannt -

und

**Rechtsanwälten Hoffmann Liebs Fritsch & Partner**, Kaiserswerther Straße 119, 40474 Düsseldorf, vertreten durch ihren einzelvertretungsberechtigten Partner, Herrn Dr. Norbert Brocker

- im Folgenden "Treuhänder" genannt -

MUSTER

**Präambel**

Die Emittentin hat eine erstrangig grundpfandrechtlich gesicherte Inhaberschuldverschreibung ("**Hypothekenanleihe 2009/2016**") im Nennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 begeben (WKN: WGFH05; ISIN: DE 000 WGFH05 2).
Die grundpfandrechtliche Besicherung der Forderung aus der Inhaberschuldverschreibung erfolgt durch die Eintragung von erstrangigen Sicherungshypotheken (§§ 1184 ff. BGB) oder Grundschulden (die "**Dinglichen Sicherungsrechte**") in den Grundbüchern von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie grundstücksgleichen Rechten, die von der Emittentin unter Beachtung bestimmter Investitionskriterien erworben werden ("**Anlageobjekte**").

Die Dinglichen Sicherungsrechte werden für die Anleihegläubiger im Außenverhältnis vom Treuhänder gehalten. Für diese Zwecke ist zwischen den Parteien dieser Sicherungszweckerklärung ein Treuhändervertrag abgeschlossen worden, der die Rechte und Pflichten des Treuhänders regelt. Unter anderem ist im Treuhändervertrag vereinbart, dass die Bestellung von Dinglichen Sicherungsrechten alleine der Emittentin obliegt.

Sicherungszweckerklärung zur WGF 6,35% Hypothekenanleihe (WGFH04)

Einzelheiten zur Hypothekenanleihe 2009/2016, zu den Dinglichen Sicherungsrechten und zu den Anlageobjekten sind in den Anleihebedingungen niedergelegt, die als Anlage 1 zum Treuhändervertrag beigefügt worden sind. Die vorliegende Sicherungszweckerklärung, die als Muster für zukünftige bei jedem Immobilienerwerb im Sinne der Anleihebedingungen abzuschließende Sicherungszweckerklärung gilt, wird als Anlage 2 zum Treuhändervertrag genommen.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien für jeden Fall der Bestellung von Dinglichen Sicherungsrechten durch die Emittentin zu Gunsten des Treuhänders, die nachfolgende Sicherungszweckerklärung abzugeben:

MUSTER

§ 1

(1) In gesonderter Urkunde ist seitens der Emittentin für den Treuhänder eine Grundschuld/Sicherungshypothek bestellt worden über Nominal EUR ●.

(2) Es handelt sich um die Grundschuld/Sicherungshypothek:

UR.Nr. ● des Notars ● mit Amtssitz in ●

[Genaue Bezeichnung des belasteten Grundstücks]

(3) Diese Grundschuld/Sicherungshypothek dient zur Sicherung der Ansprüche der Anleihegläubiger der Hypothekenanleihe 2009/2016 sowie der Ansprüche des Treuhänders gemäß dem Treuhändervertrag.

§ 2

(1) Die durch die Grundschuld/Sicherungshypothek gewährte Dingliche Sicherheit soll im Innenverhältnis zwischen den Vertragsparteien nicht anderen Forderungen dienen.

(2) Der Treuhänder hat sämtliche Zahlungen nicht nur auf die durch die Grundschuld/Sicherungshypothek gesicherte Forderung zu verrechnen, sondern zugleich auch auf die Grundschuld/Sicherungshypothek.

(3) Der Treuhänder darf sich aus der genannten Grundschuld/Sicherungshypothek, eventuellen Abtretungen von Rückgewähransprüchen bezüglich anderer Grundschulden/Sicherungshypothek und Eigentümergrundschulden nur in Höhe der Forderungen der

Anleihegläubiger und seiner eigenen Forderungen nebst Zinsen, Kosten und Auslagen befriedigen.

§ 3

Der Treuhänder verpflichtet sich, die Grundschuld/Sicherungshypothek nicht ohne ausdrückliche Zustimmung der Emittentin an Dritte abzutreten.

§ 4

(1) Der Treuhänder ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, Rangänderungen zu bewilligen und Haftungsgegenstände aus der Grundschuld/Sicherungshypothek zu entlassen. Er ist außerdem berechtigt, auf den Teil der Grundschuld/Sicherungshypothek, der die gesamten Ansprüche der Anleihegläubiger sowie seine persönlichen Ansprüche übersteigt, sowie die hierfür eingetragenen Zinsen, zu verzichten und den Verzicht in das Grundbuch eintragen zu lassen.

(2) In einem Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsverfahren ist er nicht verpflichtet, aus der Grundschuld/Sicherungshypothek Beträge geltend zu machen, die über die gesamten Ansprüche der Anleihegläubiger und seine persönlichen Ansprüche hinaus gehen.

§ 5

(1) Die Emittentin ist verpflichtet, das Pfandgrundstück gemäß § 1 Absatz 2 gegen Feuer und auf Verlangen des Treuhänders auch gegen Sturm– und Hagelschäden ausreichend versichert zu halten. Sollte die Emittentin dieser Verpflichtung nicht nachkommen, ist der Treuhänder berechtigt, dies auf Kosten der Emittentin zu tun. Für die hierdurch entstehende Forderung haftet die Grundschuld/Sicherungshypothek.

(2) Die Emittentin hat auf Verlangen des Treuhänders jährlich den Versicherungsschutz nachzuweisen. Sie hat ferner dem Treuhänder die Besichtigung des Pfandgrundstückes zu gestatten.

MUSTER

**§ 6**

(1) Die Emittentin bevollmächtigt den Treuhänder, ohne ihre Mitwirkung folgende Auskünfte einzuholen:

- die Rückstände solcher öffentlicher Lasten, die in einer Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung mit Recht vor dem Recht des Treuhänders zu befriedigen sind,
- über den Gebäudeversicherungswert und den Bestand der Versicherung,
- über die Höhe von Forderungen, Kreditzusagen und bestehender Sicherheiten etwa vor oder gleichrangig abgesicherter Gläubiger.

(2) Diese Sicherungszweckerklärung darf den betroffenen Stellen zum Nachweis der Vollmachten in ihrem gesamten Umfang vorgelegt werden.

**§ 7**

Die Emittentin tritt ihre Rechte auf Übertragung der gegenwärtigen oder künftigen Grundschulden/Sicherungshypotheken, die der Grundschuld/Sicherungshypothek des Treuhänders im Range vorgehen oder gleich stehen, nebst allen Zinsen und Nebenleistungen, an den Treuhänder ab. Sollten Rückgewähransprüche an vorrangigen Grundschulden/Sicherungshypotheken bereits abgetreten sein, tritt die Emittentin ihren Anspruch auf Rückübertragung dieser Ansprüche ab.

**§ 8**

(1) Mündliche Nebenabreden zu dieser Vereinbarung bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung und ihrer Aufhebung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Schriftformerfordernis selbst.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so soll dies die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berühren. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ergebnis des von den Parteien Gewollten möglichst nahe kommt. Sollte der Vertrag eine Lücke aufweisen, insbesondere einen offensichtlich regelungsbedürftigen Punkt nicht regeln, so werden die Parteien die Lücke durch eine wirksame Bestimmung

MUSTER

ausfüllen, deren wirtschaftliches Ergebnis dem entspricht, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie die Lückenhaftigkeit erkannt hätten.

(3) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung ist Düsseldorf, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

(4) Die Emittentin und der Treuhänder sind berechtigt, diese Sicherungszweckerklärung einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach den Anleihebedingungen, die als Anlage 1 zum Treuhändervertrag beigefügt worden sind, betroffen sind.

MUSTER

- diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

## 11.3 Anhang III. Service-Vertrag

Service-Vertrag zur WGF 6,35% Hypothekenanleihe (WGFH05)

**Service-Vertrag**

**für die WGF 6,35% Hypothekenanleihe (WGFH05)**

zwischen

**WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**,
Vogelsanger Weg 111, 40470 Düsseldorf, vertreten durch zwei Vorstände,
Herrn Pino Sergio und Herrn Raffaele Lino

und

**Herrn Rechtsanwalt Ferdinand Dahlmanns**, Sternstraße 58, 40479 Düsseldorf

**Präambel**

Die WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG (die "WGF AG", die "Gesellschaft" oder die "Emittentin") wird gegen die Einzahlung von Anleihekapital mit einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 100.000.000,00 (in Worte EUR Einhundert Millionen) erstrangig grundpfandrechtlich besicherte Teilschuldverschreibungen als Hypothekenanleihe (die "Hypothekenanleihe 2009/2016") begeben.

Die WGF AG beabsichtigt weiter, die Hypothekenanleihe 2009/2016 öffentlich anzubieten. Dazu wird die WGF AG einen entsprechenden Wertpapierprospekt veröffentlichen, für den sie auch die Prospektverantwortung übernimmt. Den Emissionserlös wird die WGF AG zum Erwerb von Anlageobjekten sowie zur Bildung von Freien Mitteln in Höhe von 15 % des Emissionsvolumens verwenden. Die bebauten oder unbebauten Grundstücke oder die grundstücksgleichen Rechte werden mit erstrangigen Sicherungshypotheken oder Grundschulden (die "Dinglichen Sicherungsrechte") zu Gunsten der Anleihegläubiger belastet.

Diese Dinglichen Sicherungsrechte werden für die Anleihegläubiger von einem Treuhänder verwaltet. Neben dem Treuhänder - zur weiteren Absicherung der Anleihegläubiger - wird Herr Rechtsanwalt Dahlmanns (der „Mittelverwendungskontrolleur") Aufgaben wahrnehmen, die die Abwicklung des öffentlichen Angebots der Hypothekenanleihe 2009/2016 sowie die weitere

Verwendung der von der WGF AG im Rahmen der Platzierung eingeworbenen Gelder (die "Anlagegelder" oder der „Emissionserlös") betreffen. Insbesondere wird zur weiteren Absicherung der Anleihegläubiger ein in den Anleihebedingungen der Hypothekenanleihe 2009/2016 näher definierter Teil des auf dem Sonderkonto jeweils befindlichen Emissionserlöses zur Sicherheit von der WGF AG an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten. Des Weiteren wird Herr Dahlmanns die Verwendung der Mittel zum Erwerb der Anlageobjekte in dem in diesem Vertrag bestimmten Umfang kontrollieren. Als Grundlage für die Erbringung der entsprechenden Leistung durch den Mittelverwendungskontrolleur schließen die Parteien diesen Service-Vertrag.

## § 1

## Gegenstand des Vertrages

1.1 Gegenstand dieses Service-Vertrages sind die Aufgaben des Mittelverwendungskontrolleurs und die Mitwirkungspflichten der WGF AG, die notwendig sind, um dem Mittelverwendungskontrolleur eine Erfüllung dieses Vertrages zu ermöglichen.

1.2 Grundlage der von der WGF AG prospektierten Hypothekenanleihe 2009/2016 sind die als **Anlage 1** beigefügten Anleihebedingungen, die gleichzeitig wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages sind.

## § 2

## Das Sonderkonto

2.1 Die Verwendung der auf dem Konto (dem "Sonderkonto") gemäß § 2 Absatz 2 der Anleihebedingungen vorhandenen Mittel unterliegt, soweit es sich nicht um Freie Mittel im Sinne von § 10 Absatz 2 der Anleihebedingungen handelt, der Kontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur. Soweit es sich bei den auf dem Sonderkonto vorhandenen Mitteln um Gebundene Mittel im Sinne von § 10 Absatz 3 der Anleihebedingungen handelt, insbesondere unter Berücksichtigung von § 11 und § 15 der Anleihebedingungen, werden diese durch die WGF AG an den Mittelverwendungskontrolleur zur Sicherheit abgetreten. Der Mittelverwendungskontrolleur nimmt diese Abtretung durch Unterschrift dieses Vertrages an.

2.2 Für den Mittelverwendungskontrolleur kann, falls dieser länger als 1 Woche seine Vertragspflichten nicht ausüben kann, für die Zeit der Verhinderung von der WGF AG

ein Vertreter benannt werden. Es muss sich um einen Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden Berufe handeln. Ein diesem Vertrag entsprechender Vertrag ist mit dem Vertreter für die Dauer der Verhinderung von Herrn Dahlmanns unverzüglich abzuschließen.

2.3 Bei einer Änderung der Vertretungsverhältnisse muss dies unverzüglich der Zahlstelle, bei der das Sonderkonto geführt wird, mitgeteilt werden.

2.4 Über das Sonderkonto können die WGF AG und der Mittelverwendungskontrolleur nur gemeinsam verfügen (sogenanntes "Und-Konto").

2.5 Ergänzend zu dem Sonderkonto wird ein Sonderdepot eingerichtet, und zwar wiederum als „Und-Depot", auf das die WGF AG und der Mittelverwendungskontrolleur nur gemeinsam Zugriff haben. Dieses Sonderdepot dient der Verwahrung von mündelsicheren Anlagen und festverzinslichen Wertpapieren, die gemäß § 11 der Anleihebedingungen (Anlage 1) und gemäß § 6.3 dieses Service-Vertrages von der Gesellschaft vorübergehend aus Gebundenen Mittel des Sonderkontos angeschafft werden. Die Rechte an den mündelsicheren Anlagen und festverzinslichen Wertpapieren, die sich in dem Sonderdepot befinden, werden von der WGF AG zur Sicherheit an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten, der diese Abtretung annimmt.

## § 3

## Prüfung der Investitionskriterien

3.1 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 (z.B. Marken und weitere Schutzrechte, Internetauftritte, Kundenstämme etc.). Ein diesen Anleihebedingungen unterliegender Immobilienerwerb für die Hypothekenanleihe 2009/2016 kann erfolgen durch:

a. Den Erwerb des Eigentums.

b. Den Erwerb von grundstücksgleichen Rechten wie beispielsweise Erbbaurechten.

c. Den Erwerb von Forderungen nebst den zur Sicherung der Forderungen dienenden erstrangigen 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 2009/2016.

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 der Anleihebedingungen bestellt werden.

Die Auswahl der zu erwerbenden Anlageobjekte unterliegt der freien und alleinigen Entscheidung durch die Gesellschaft. Ein solcher Erwerb ist jedoch nur zulässig, wenn die WGF AG hierbei die in § 3 näher beschriebenen Kriterien beachtet. Diese Kriterien sind vom Mittelverwendungskontrolleur innerhalb einer Frist von fünf Werktagen nach Vorlage der in § 3.2 beschriebenen Prüfungsunterlagen zu prüfen. Liegen die Investitionskriterien zum Erwerb eines Anlageobjektes nicht vor, darf der Mittelverwendungskontrolleur keine Mittel für den Erwerb vom Sonderkonto freigeben. Sind die Investitionskriterien eingehalten, hat der Mittelverwendungskontrolleur den jeweiligen Kaufpreis des Anlageobjektes gemäß dem notariellen Kaufvertrag oder einer entsprechenden Anweisung des beurkundenden Notars gemeinsam mit der Emittentin zu überweisen.

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

a. Die Immobilien, bezogen auf das Gesamtportfolio, müssen mindestens zu 60% wohnwirtschaftlichen Zwecken dienen und dürfen ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland belegen sein. Die Ermittlung des Anteils der

wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) oder nach der DIN 276. Das Verhältnis errechnet sich nach der ermittelten Wohnfläche zur Nichtwohnfläche. Die Nichtwohnfläche setzt sich aus der vermietbaren Gewerbefläche nach gif-Norm zusammen, wobei Flächen die unterhalb des Erdgeschosses liegen, außen- und innenliegende Parkplätze sowie sonstige Freiflächen nicht berücksichtigt werden. Maßgeblich für die Ermittlung sind die erstellten Sachverständigengutachten. Die wohnwirtschaftliche Quote von 60 % bezieht sich nicht auf eine einzelne Immobilie, sondern auf die insgesamt mit Mitteln der Hypothekenanleihe 2009/2016 erworbenen Immobilien. Das bedeutet, dass im Einzelfall auch Immobilien erworben werden können, die zu weniger als 60 % wohnwirtschaftlichen Zwecken dienen, solange der Gesamtbestand der Immobilien der Hypothekenanleihe 2009/2016 zu mindestens 60 % wohnwirtschaftlichen Zwecken dient.

**Nachweis**: Die Emittentin hat dem Mittelverwendungskontrolleur dieEinhaltung dieses Investitionskriteriums schriftlich zu bestätigen und den Kaufvertrag der Immobilie oder dessen Entwurf vorzulegen.

b. Der Erwerbspreis eines Anlageobjektes darf ohne Erwerbs-Nebenkosten 90 % des ermittelten Verkehrswerts der Immobilien nicht übersteigen. Die Ermittlung des Verkehrswertes 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 Chartered Surveyors). Die Einhaltung der Grundsätze zur Ermittlung von Verkehrswerten für bebaute und unbebaute Grundstücke ist dabei zwingend erforderlich. 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).

**Nachweis**: Die Emittentin hat dem Mittelverwendungskontrolleur die Einhaltung dieses Investitionskriteriums durch Vorlage eines entsprechenden Verkehrswertgutachtens nachzuweisen sowie den

Kaufvertrag oder dessen Entwurf vorzulegen; beim Erwerb in der Zwangsversteigerung ersetzt der in der Terminsbestimmung zur Zwangsversteigerung genannte, anderenfalls der festgesetzte Verkehrswert das Gutachten des Sachverständigen.

c. 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.

**Nachweis**: Die Emittentin hat dem Mittelverwendungskontrolleur die Grundschuldbestellungsurkunde vorzulegen, soweit der Immobilienerwerb nicht im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt.

d. 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.

**Nachweis**: Die Emittentin hat dem Mittelverwendungskontrolleur den Kaufvertrag der Forderung, die Abtretung der Dinglichen Sicherungsrechte und einen aktuellen Grundbuchauszug der Immobilie zugunsten derer die Dinglichen Sicherungsrechte bestellt sind, vorzulegen.

e. Bei der Abtretung (unterschiedlicher Treuhänder) oder Umwidmung (gleicher Treuhänder) von Dinglichen Sicherungsrechten von einer anderen Hypothekenanleihe der WGF AG in die Hypothekenanleihe 2009/2016 im Sinne von § 3.1 lit. d) gelten die aufgestellten Investitionskriterien für die mit den abgetretenen oder umgewidmeten Dinglichen Sicherungsrechten belasteten Immobilien entsprechend.

**Nachweis**: Die Emittentin hat dem Mittelverwendungskontrolleur im Falle der Abtretung die Abtretungserklärung und die Sicherungszweckerklärung und im Falle der Umwidmung die Aufhebung der alten und den Abschluss einer neuen Sicherungszweckerklärung

vorzulegen. Aus den jeweiligen Sicherungszweckerklärungen müssen sich die gesamten immobilienbezogenen Aufwendungen ergeben.

f. Bei der Hingabe eines Darlehens an eine mit der WGF AG verbundene Gesellschaft im Sinne von § 3.1 lit. e) gelten die aufgestellten Investitionskriterien für die von der verbundenen Gesellschaft bereits erworbenen oder noch zu erwerbenden Immobilien entsprechend. Die Höhe des Darlehens darf nicht mehr als 90 % der Summe der Verkehrswerte betragen.

**Nachweis**: Die Emittentin hat dem Mittelverwendungskontrolleur den Darlehensvertrag und die Bestellung oder die Abtretung der Dinglichen Sicherungsrechte vorzulegen.

g. Bei dem Erwerb von mindestens 75 % der Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft durch die WGF AG im Sinne von § 3.1 lit. f) gelten die 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 betragen, an denen zugunsten des Treuhänders gemäß § 13 der Anleihebedingungen Dingliche Sicherungsrechte bestellt werden.

**Nachweis**: Die Emittentin hat dem Mittelverwendungskontrolleur den Kaufvertrag über die Gesellschaftsanteile, eine Liste der im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Immobilien, die Verkehrswertgutachten derjenigen Immobilien, zu deren Lasten ein Dingliches Sicherungsrecht für den Treuhänder bestellt wird sowie die Grundschuldbestellungsurkunden vorzulegen.

## § 4

## Haftung für den Wertpapierprospekt

Der Mittelverwendungskontrolleur übernimmt keine Haftung für den für die Hypothekenanleihe 2009/2016 veröffentlichten Wertpapierprospekt. Die Anleihegläubiger, die die Hypothekenanleihe 2009/2016 zeichnen, haben keine Prospekthaftungsansprüche gegen den Mittelverwendungskontrolleur.

## § 5

## Vergütung

5.1 Der Mittelverwendungskontrolleur erhält von der Emittentin während der Laufzeit dieses Vertrages eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,05 % (netto) des platzierten Anleihevolumens der Hypothekenanleihe 2009/2016, mindestens aber EUR 25.000,00 (netto). Als Grundlage dient das platzierte Anleihevolumen zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Vorjahres.

5.2 Die Vergütung gemäß § 5.1 ist nach Rechnungserteilung jeweils im Voraus für das laufende Kalenderjahr zum 15. Januar eines jeden Jahres zur Zahlung auf ein vom Mittelverwendungskontrolleur zu benennendes Konto fällig. Für das Jahr 2009 wird zum 15. Oktober 2009 ein pauschaler Betrag in Höhe von EUR 6.250,00 (netto) fällig. Der Mittelverwendungskontrolleur wird spätestens sieben Bankarbeitstage vor Fälligkeit der Emittentin eine Rechnung mit Umsatzsteuerausweis über seine Vergütung stellen.

## § 6

## Aufgaben des Mittelverwendungskontrolleurs

6.1 Die auf dem Sonderkonto eingehenden Zeichnungssummen stehen im Umfang von 15 % der Gesellschaft als Freie Mittel zur Verfügung und unterliegen im Umfang von 85 % den in den Anleihebedingungen, dem Treuhändervertrag und diesem Service-Vertrag zur Sicherung der Anleihegläubiger für die Gebundenen Mittel getroffenen Festlegungen. Jeweils wöchentlich wird ein Betrag von 15 % der Zeichnungssummen, die auf dem Sonderkonto eingegangen sind und für die die Gesellschaft gemäß § 2 Absatz 3 der Anleihebedingungen den Kaufantrag angenommen hat, an die Gesellschaft auf deren Anforderung zur freien 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.

6.2 Die jeweils auf dem Sonderkonto verbleibenden 85 % der Zeichnungssummen unterliegen in ihrer Verwendung der Kontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur nach Maßgabe der Anleihebedingungen und dieses Service-Vertrages (die "Gebundenen Mittel"). Zu den Gebundenen Mitteln gehören darüber hinaus nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen und dieses Service-Vertrages Zuflüsse auf dem Sonderkonto aus der Wiederveräußerung von Immobilien und besicherten Forderungen (§ 15 der Anleihebedingungen und § 6.5 dieses Service-Vertrages) sowie aus der Wiederveräußerung bei der vorübergehenden Anlage Gebundener Mittel (§ 11 der Anleihebedingungen und § 6.3 dieses Service-Vertrages). Die hiernach jeweils auf dem Sonderkonto befindlichen Gebundenen Mittel werden von der WGF AG zur Sicherheit an den Mittelverwendungskontrolleur abgetreten. Der Mittelverwendungskontrolleur nimmt diese Abtretung durch unterschreiben dieses Vertrages an. Der Mittelverwendungskontrolleur ist berechtigt und verpflichtet, diese an ihn zur Sicherheit abgetretenen Gebundenen Mittel nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen und dieses Service-Vertrages freizugeben, um das mit der Hypothekenanleihe 2009/2016 verfolgte Geschäftsziel zu verwirklichen. Nach der Konzeption der Hypothekenanleihe 2009/2016 ist für diesen Fall jeweils sicher gestellt, dass die Anleihegläubiger durch Dingliche Sicherungsrechte an erworbenen Immobilien oder durch die Sicherungsabtretung der Rechte an dem Sonderdepot geschützt sind. Im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der WGF AG oder im Falle von Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung ist der Mittelverwendungskontrolleur verpflichtet, die sich aus den Sicherungsabtretungen ergebenden Rechte für die Anleihegläubiger geltend zu machen.

6.3 Auf dem Sonderkonto vorhandene Gebundene Mittel, die von der Gesellschaft zeitweise nicht für den Immobilienerwerb benötigt werden, können von der Gesellschaft in mündelsichere Anlagen oder festverzinsliche Wertpapiere angelegt werden.

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

6.3.2 Festverzinsliche Wertpapiere, die aus Gebundenen Mitteln erworben werden dürfen, sind ausschließlich solche, die von einer national oder international anerkannten Ratingagentur (Moodys, Standard & Poors, Fitch, Creditreform

Rating AG, Euler Hermes Rating GmbH u. ä.) ein Rating innerhalb des Investmentgrades erhalten haben. Der Investmentgrade entspricht je nach Ratingagentur einem Rating mit mindestens BBB- oder Baa3.

6.3.3 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 wird die Gesellschaft dem Mittelverwendungskontrolleur jedoch jeweils vor Erwerb auf geeignete Weise nachweisen, dass es sich um mündelsichere Anlagen im Sinne von § 6.3.1 oder ein festverzinsliches Wertpapier im Sinne von § 6.3.2 handelt. Ohne einen solchen Nachweis wird der Mittelverwendungskontrolleur keine Gebundenen Mittel für den Erwerb freigeben.

6.3.4 Zinsen oder sonstige Erträge aus der vorübergehenden Anlage Gebundener Mittel sind dem Sonderkonto zuzuführen und gelten dann als Freie Mittel, die die Gesellschaft unbeschränkt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit verwenden darf und die nicht der Kontrolle durch den Mittelverwendungskontrolleur unterliegen.

6.4 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. Ob und welche Entwicklungsmaßnahmen zu einem bestimmten Zeitpunkt bei einem erworbenen Anlageobjekt durchgeführt werden, unterliegt der freien und alleinigen Entscheidung durch die Gesellschaft.

6.4.1 Vor Beginn der Entwicklungsmaßnahmen wird die Gesellschaft jeweils einen Maßnahmenplan 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.

6.4.2 Vor Beginn der Entwicklungsmaßnahmen wird die Gesellschaft dem Mittelverwendungskontrolleur den Maßnahmenplan zusammen mit der Kostenschätzung übermitteln (einschließlich ggf. 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.

6.4.3 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.

6.4.4 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 Richtigkeit dieser Rechnung zu prüfen. Er soll nach Vorlage der

jeweiligen Rechnung 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 § 13 Absatz 3 der Anleihebedingungen 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.

6.4.5 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.

6.4.6 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) der Anleihebedingungen 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) der Anleihebedingungen 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) der Anleihebedingungen, der erworbenen Gesellschaft in dem Umfang ein Darlehen von der WGF AG gewährt wird, in dem Entwicklungsmaßnahmen durch die WGF AG finanziert werden.

6.5 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.

6.5.1 Die Gesellschaft ist verpflichtet, den vom Erwerber für eine Immobilie zu entrichtenden Kaufpreis auf das Sonderkonto zahlen zu lassen. Der eingehende Kaufpreis verbleibt in dem Umfang als Gebundene Mittel auf dem Sonderkonto, in dem dies zum Ausgleich der folgenden Positionen erforderlich ist:

a. Ausgleich des ursprünglichen Erwerbspreises (zuzüglich Erwerbsnebenkosten) für die veräußerte Immobilie, soweit dieser aus Gebundenen Mitteln 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 17,648 %[1] des ursprünglichen Erwerbspreises (ohne Erwerbsnebenkosten) für die veräußerte Immobilie, soweit Freie Mittel von dem Sonderkonto 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 2009/2016 von sieben Jahren - jährlich maximal einen Betrag in Höhe von 1/7 der gegebenenfalls insgesamt ausgezahlten und nicht bereits durch Kaufpreiszahlungen aus vorangegangenen Veräußerungen ausgeglichenen Freien Mitteln zurückführen.

e. Ausgleich der insgesamt ausgezahlten und nicht bereits durch Kaufpreiszahlungen aus vorangegangenen Veräußerungen ausgeglichenen Freien Mitteln, die nicht gemäß Ziffer d. in den Vorjahren bereits zurückgeführt wurden..

Reicht der Veräußerungserlös zum Ausgleich aller vorgenannten Beträge - in der genannten Reihenfolge - nicht aus, so verbleibt der eingegangene Veräußerungserlös vollständig als Gebundene Mittel auf dem Sonderkonto 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 Mittelverwendungskontrolleur 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.

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

---

[1] Um von 85 % Gebundene Mittel wieder auf 100 % Emissionsvolumen zu kommen, benötigt man von der Basis 85 % eine Erhöhung um 17,648 %.(85.000.000 EUR*1,17648 ≈ 100.000.000 EUR)

6.5.3 Bestehen zwischen der Emittentin und dem Mittelverwendungskontrolleur Meinungsverschiedenheiten, in welchem Umfang eingegangene Veräußerungserlöse zu den Gebundenen Mitteln des Sonderkontos zählen, entscheidet alleine der Mittelverwendungskontrolleur gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen.

6.6 Die Emittentin ist berechtigt, Immobilien zu erwerben, die zwangsversteigert werden. Auch beim Erwerb von Immobilien in der Zwangsversteigerung sind die Investitionskriterien gemäß § 3.2 einzuhalten und vom Mittelverwendungskontrolleur zu prüfen. Nachdem der Mittelverwendungskontrolleur die Investitionskriterien der Immobilie geprüft hat, die die Emittentin zu ersteigern beabsichtigt, hat er der Emittentin einen auf das Sonderkonto gezogenen Verrechnungsscheck in Höhe von 10 % des in der Terminsbestimmung zur Zwangsversteigerung genannten, anderenfalls des festgesetzten Verkehrswertes auszustellen (§ 68 Absatz 1 ZVG). Der Scheck ist vom Mittelverwendungskontrolleur so auszustellen, dass die Schecksumme zweifelsfrei der in der Zwangsversteigerung befindlichen Immobilie durch Aktenzeichen oder ähnliches zugeordnet werden kann. Der Scheck ist der Emittentin rechtzeitig zuzuleiten, so dass diese an der Zwangsversteigerung teilnehmen kann.

6.6.1 Erhält die Emittentin in der Zwangsversteigerung nicht den Zuschlag für die Immobilie, die sie erwerben wollte, ist der Scheck durch die Emittentin an den Mittelverwendungskontrolleur unverzüglich zurückzugeben. Der Mittelverwendungskontrolleur hat gemeinsam mit der Emittentin die Rückabwicklung des Schecks zu veranlassen.

6.6.2 Erwirbt die Emittentin die Immobilie durch Zwangsversteigerung, übermittelt sie unverzüglich den Zuschlagsbeschluss gemäß § 88 ZVG an den Mittelverwendungskontrolleur, sobald dieser Beschluss der Emittentin vorliegt. Ebenfalls übermittelt die Emittentin dem Mittelverwendungskontrolleur unverzüglich eine Abschrift der notariellen Urkunde, mit der die Dinglichen Sicherungsrechte zu Gunsten des Treuhänders an der Immobilie bestellt worden sind.

6.6.3 Sobald dem Mittelverwendungskontrolleur die vorgenannten Unterlagen (Zuschlagsbeschluss, Abschrift der Urkunde über die Bestellung der Dinglichen Sicherheiten zu Gunsten des Treuhänders) vorliegen, ist der Mittelverwendungskontrolleur verpflichtet, die von der Emittentin angeforderten Auszahlungen freizugeben, sofern der Erwerbspreis der

Immobilie (ohne Erwerbsnebenkosten) 90 % des in der Terminsbestimmung zur Zwangsversteigerung genannten, anderenfalls des festgesetzten Verkehrswertes nicht überschreitet. Es handelt sich beispielsweise um nachfolgende Zahlungen:

- Zahlung des Meistgebotes sowie Zahlung der Zinsen auf das Meistgebot bis zum Zeitpunkt der Verteilung,
- Kosten der Bestellung und Eintragung der Dinglichen Sicherheiten,
- Begleichung alter Lasten in Abteilung III des Grundbuches,
- Zahlung der Grunderwerbsteuer,
- Kosten des Zuschlags,
- Kosten für die Eigentumsumschreibung,
- Notar- und Anwaltskosten,
- Maklerkosten,
- alle weiteren durch eine Bescheinigung eines Steuerberaters nachweisbar aktivierungsfähigen Kosten.

6.7 Der Mittelverwendungskontrolleur ist gegenüber der Emittentin berechtigt, jederzeit nach vorheriger Abstimmung Unterlagen der Emittentin einzusehen, die die Hypothekenanleihe 2009/2016, die Anlageobjekte sowie das Sonderkonto betreffen, soweit dies für die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus diesem Service-Vertrag 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. Die Emittentin ist darüber hinaus dazu verpflichtet, dem Mittelverwendungskontrolleur die Durchsetzung seiner vorgenannten Rechte auch bei verbundenen Unternehmen der WGF AG zu ermöglichen.

6.8 Die Emittentin ist verpflichtet, den Mittelverwendungskontrolleur unverzüglich über solche Umstände und Tatsachen zu informieren, die Auswirkungen auf die Erfüllung der Pflichten des Mittelverwendungskontrolleurs aus diesem Service-Vertrag, die Erfüllung der Verpflichtungen der Emittentin aus der Hypothekenanleihe 2009/2016, die Anlageobjekte oder das vom Mittelverwendungskontrolleur kontrollierte Sonderkonto haben können.

6.9 Der Mittelverwendungskontrolleur 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 er nicht verpflichtet, den Anleihegläubigern Auskunft über einzelne Immobiliengeschäfte im Rahmen dieser Anleihebedingungen zu erteilen.

## § 7

## Laufzeit, Kündigung

7.1 Dieser Service-Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft, frühestens jedoch mit Billigung des Wertpapierprospektes durch die BaFin.

7.2 Der Vertrag endet

- durch eine vollständige Rückzahlung der Anlagegelder an die Anleihegläubiger einschließlich der Freigabe der erstrangig bestellten Dinglichen Sicherungsrechte durch den Treuhänder,
- durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin (hiervon ausgenommen bleiben etwaige nachvertragliche Pflichten des Mittelverwendungskontrolleurs wie z.B. gemäß § 6.2),
- durch eine Verwertung der Dinglichen Sicherungsrechte durch den Treuhänder außerhalb des Insolvenzverfahrens und einer Befriedigung der Anleihegläubiger aus dem Verwertungserlös einschließlich der Auszahlung der zum Verwertungszeitpunkt auf dem Sonderkonto befindlichen Anlagegelder an die Anleihegläubiger.

7.3 Im Übrigen ist eine Kündigung dieses Service-Vertrages nur aus wichtigem Grund zulässig.

7.4 Im Falle einer vorzeitigen Beendigung dieses Vertrages hat die Emittentin sicherzustellen, dass mit Ausscheiden des Mittelverwendungskontrolleurs der Vertreter gemäß § 2.2 in diesen Vertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten eintritt. Die Emittentin hat die Anleihegläubiger über einen Wechsel des Mittelverwendungskontrolleurs unverzüglich in geeigneter Weise zu informieren. Der Mittelverwendungskontrolleur ist nur für den Fall verpflichtet, seine Vollmacht über das Sonderkonto und das Sonderdepot aufzugeben, wenn sichergestellt ist, dass der

neue Mittelverwendungskontrolleur eine gleichartige Vollmacht über das Sonderkonto und das Sonderdepot erhält.

## § 8

## Auflösung des Service-Vertrages

8.1 Dieser Service-Vertrag steht unter den auflösenden Bedingungen, dass der Mittelverwendungskontrolleur seine Zulassung als Rechtsanwalt verliert oder freiwillig aufgibt, über das Vermögen des Mittelverwendungskontrolleurs ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird, der Mittelverwendungskontrolleur eine eidesstattliche Versicherung abgibt oder Vollstreckungsmaßnahmen in sein Vermögen erfolgen, die nicht innerhalb von vier Wochen wieder aufgehoben werden. Das Gleiche gilt für den Fall, wenn der Mittelverwendungskontrolleur aus anderen, insbesondere gesundheitlichen, Gründen dauerhaft an der Ausübung seiner Tätigkeit gehindert ist sowie im Falle seines Todes.

8.2 Mit Eintritt einer der auflösenden Bedingungen gemäß § 8.1 wird der Mittelverwendungskontrolleur in der gesetzlich vorgeschriebenen Form auf alle ihm eingeräumten Befugnisse und Vollmachten - insbesondere für das Sonderkonto - verzichten. Im Falle des Todes ist keine Verzichtserklärung notwendig. Es gilt § 7.4 entsprechend.

## § 9

## Schlussbestimmungen

9.1 Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind, soweit das Gesetz nicht eine strengere Form vorschreibt, nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis.

9.2 Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist, soweit dies zulässig vereinbart werden kann, Düsseldorf.

9.3 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, oder sollte sich in diesem Vertrag eine Lücke

befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gilt diejenige wirksame oder durchführbare Bestimmung als vereinbart, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung entspricht. Im Falle einer Lücke gilt diejenige Bestimmung als vereinbart, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht. Es tritt in solchen Fällen ein das gewollte möglichst nahe kommende rechtlich zulässige Maß der Leistung oder Zeit anstelle des Vereinbarten.

9.4 Die Emittentin und der Mittelverwendungskontrolleur sind berechtigt, diesen Service-Vertrag einvernehmlich zu ändern, sofern keine wesentlichen Rechte der Anleihegläubiger nach den Anleihebedingungen (Anlage 1) betroffen sind.

Düsseldorf, den 27. August 2009

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

Pino Sergio

Raffaele Lino

Düsseldorf, den 27. August 2009

Rechtsanwalt Ferdinand Dahlmanns

Ferdinand Dahlmanns

- diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

11.4 Anhang IV. Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008

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

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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<br>€ | 31.12.2007<br>€ |
|---|---|---|
| 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 Salzuflen und Düsseldorf. Für 2008 wurden Mietgarantien von insgesamt T€ 600 vertraglich vereinbart (vgl. Abschnitt 3. Ertragslage Punkt (1) Umsatzerlöse).

### 11.4.1 Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2008

## 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<br>€ | 2007<br>€ |
|---|---|---|
| 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 A0LDUL) 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 Berg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Düsseldorf WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL

Karl B e r g GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Kai Udo Pawelzik
Wirtschaftsprüfer

Dr. Hans-Jürgen Eschen
Wirtschaftsprüfer

8931/30/09
Ausfertigung:
CG

## 11.4.2 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 |

## 11.4.3 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 |

## 11.4.4 Rechnungslegungsstrategien und erläuternde Anmerkungen

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf Anlage 3
1

### 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 –

## 11.4.5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008



**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.<br>Die Gesellschaft darf alle mit dem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben.<br>Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen, auch unter Übernahme der persönlichen Haftung.<br>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<br><br>Herr Paul Zimmer, Müllheim |
| Prokuristen | Herr Hans-Jürgen Friedrich, Mönchengladbach<br><br>Herr Oliver Schneider, Berlin<br><br>Herr Lars Ternien, St. Gallen/Schweiz (vom 01.01.2008 bis 04.08.2008)<br><br>Herr Bernd Erlinghäuser, Odenthal (vom 01.01.2008 bis 30.11.2008; verstorben)<br><br>Herr Christian Wagner, Duisburg<br><br>Herr Marc Wirtz, Köln<br><br>Frau Miriam Wessler, Düsseldorf<br><br>Herr Andre Braaksma, Wuppertal<br><br>Herr Dirk Bratschke, Meerbusch |

| | |
|---|---|
| Aufsichtsrat | Dr. Heinz Müller (Regional Sales Director West Europe bei der Henkel AG und Co. KGaA) - Vorsitzender<br><br>Hans Gerd Bullhorst (Rechtsanwalt) - stellvertretender Vorsitzender<br><br>Prof. Dr. Frank Schneider (Vorstandsvorsitzender der HSH Asset Management S.A., Luxemburg)<br><br>Prof. Dr. Wolfgang Gerke (Präsident des Bayerischen Finanz Zentrum)<br><br>Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski (Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Handels-, Wirtschafts- und Europarecht, Humboldt-Universität zu Berlin)<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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** |

11.5 Anhang V. Geprüfter Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007

# WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2007

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf INHALT


| | Seite |
|---|---|
| A. Prüfungsauftrag | 1 |
| B. Grundsätzliche Festellungen | 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 2007
2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007
3 Anhang für das Geschäftsjahr 2007
4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007
5 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
6 Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse
7 Bericht über die Prüfung des Berichts des Vorstandes gemäß § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2007 (Abhängigkeitsbericht)
8 Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2007 (Abhängigkeitsbericht)
9 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 2007** unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 der Gesellschaft nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Hauptversammlung vom 13. März 2008 zugrunde, auf der wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB). Wir haben den Auftrag mit Schreiben vom 29. März 2008 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 2007 geprüft (**Anlage 8**) und über das Ergebnis unserer Prüfung gesondert am 1. August 2008 berichtet (**Anlage 7**).

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, wirtschaftlichen und steuerlichen 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:

- Unter Hinzuziehung der Beteiligungserträge, die aus einem Immobilienumsatz der Ilse Wohnungsbau GmbH resultieren, bewegten sich die Umsatzerlöse der Gesellschaft leicht über denen des Vorjahres. Die allein der Gesellschaft zuzuordnenden Umsatzerlöse betrugen € 16,0 Mio.
- Die Bilanzsumme konnte von € 30,3 Mio. auf € 61,1 Mio. erhöht werden. Die Gesellschaft plant eine Erhöhung der Umsatzerlöse für 2008 und 2009 auf € 60 Mio. bzw. € 69 Mio.
- Der Anleihenabsatz konnte im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt werden. 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 Gesellschaft verfügt über hohe Liquiditätsgrade.

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 2007 (Anlagen 1 bis 3) und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 (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. Juni 2008 bis zum 1. August 2008 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 dem vereidigten Buchprüfer Diplom Finanzwirt Rigobert Roidl geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 8. Juni 2007 versehene **Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2006**; er wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 21. August 2007 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 Angemessenheit der Rückstellungen, insbesondere für Steuern sowie für Instandhaltungen und Abschlusskosten
- 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 Vorrätehaben 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 nicht 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 2007 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 2007 **(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 foldenden 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 2007 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2006 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 2007 und 2006:

**Vermögensstruktur**

| | 31.12.2007 T€ | % | 31.12.2006 T€ | % | +/- T€ |
|---|---|---|---|---|---|
| Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs | 111 | 0,2 | 192 | 0,6 | -81 |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 64 | 0,1 | 81 | 0,3 | -17 |
| Sachanlagen | 126 | 0,2 | 64 | 0,2 | 62 |
| Finanzanlagen | 3.942 | 6,4 | 146 | 0,5 | 3.796 |
| **Langfristig gebundenes Vermögen** | 4.243 | 6,9 | 483 | 1,6 | 3.760 |
| Vorräte | 17.507 | 28,6 | 2.802 | 9,2 | 14.705 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 9.464 | 15,5 | 20 | 0,1 | 9.444 |
| Forderungen im Verbundbereich | 18.061 | 29,5 | 0 | 0,0 | 18.061 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 4.188 | 6,9 | 6.360 | 21,0 | -2.172 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 47 | 0,1 | 11 | 0,0 | 36 |
| **Kurzfristig gebundenes Vermögen** | 49.267 | 80,6 | 9.193 | 30,3 | 40.074 |
| **Liquide Mittel** | 7.620 | 12,5 | 20.637 | 68,1 | -13.017 |
| | 61.130 | 100,0 | 30.313 | 100,0 | 30.817 |

**Kapitalstruktur**

| | 31.12.2007 T€ | % | 31.12.2006 T€ | % | +/- T€ |
|---|---|---|---|---|---|
| Gezeichnetes Kapital | 3.000 | 4,9 | 200 | 0,7 | 2.800 |
| Rücklagen | 702 | 1,1 | 700 | 2,3 | 2 |
| Bilanzgewinn | 888 | 1,5 | 30 | 0,1 | 858 |
| **Eigenkapital** | 4.590 | 7,5 | 930 | 3,1 | 3.660 |
| Anleihen | 50.002 | 81,8 | 24.396 | 80,5 | 25.606 |
| **Langfristiges Fremdkapital** | 50.002 | 81,8 | 24.396 | 80,5 | 25.606 |
| **Mittelfristiges Fremdkapital** | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 |
| Steuerrückstellungen | 519 | 0,8 | 50 | -0,0 | 469 |
| Kurzfristige Sonstige Rückstellungen | 1.197 | 2,0 | 964 | 3,2 | 233 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0 | 0,0 | 4 | 0,0 | -4 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.054 | 1,7 | 386 | 1,3 | 668 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten im Verbundbereich | 0 | 0,0 | 47 | 0,2 | -47 |
| Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten | 3.768 | 6,2 | 3.536 | 11,7 | 232 |
| **Kurzfristiges Fremdkapital** | 6.538 | 10,7 | 4.987 | 16,4 | 1.551 |
| | 61.130 | 100,0 | 30.313 | 100,0 | 30.817 |

(1) Das **Gesamtvermögen** hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 30.817 auf T€ 61.130 weiter erhöht. Diese Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Zunahme der Vorräte um T€ 14.705 sowie der Forderungen im Verbundbereich um T€ 18.061 und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um T€ 9.444.

(2) Der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens am Gesamtvermögen hat sich von 1,6 % in 2006 auf 6,9 % im Geschäftsjahr 2007 erhöht. Die Erhöhung der **Sachanlagen** (um T€ 62) resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb von Büroeinrichtungsgegenständen (T€ 89) sowie diversen Betriebs- und Geschäftsaustattungen (T€ 12). Dem stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 57 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€ 81 Abschreibungen angefallen.

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

| | € |
|---|---|
| Stand am 1. Januar 2007 | 63.791,52 |
| + Zugänge | 100.872,06 |
| - Abgänge | 14.583,00 |
| - Abschreibungen | 23.973,06 |
| Stand am 31. Dezember 2007 | **126.107,52** |

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen Büromöbel und diverse andere Büroeinrichtungsgegenstände. Insgesamt sind hierin geringwertige Wirtschaftgüter in Höhe von € 7.085,67 enthalten, die im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben wurden.

Die 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** stark erhöht. Mit Geschäftsanteilskaufvertrag vom 28.09.2007, wurde eine 100%-ige Beteiligung an der Ilse Wohnungsbau GmbH, Uslar, zu einem Kaufpreis in Höhe von T€ 3.600 zuzüglich Anschaffungsnebenkosten in Höhe von T€ 196 erworben. Gleichzeitig wurde mit dieser Gesellschaft ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag am 14. November 2007 mit Wirkung vom 1. Dezember 2007 abgeschlossen. Hieraus sind Beteiligungserträge in Höhe von T€ 5.637 vereinnahmt worden (vgl. GV-Posten Nr. 7 'Erträge aus Beteiligungen').

(4) Die Erhöhung der **Vorräte** (um T€ 14.705) resultiert aus der Anschaffung diverser Grundstücke im Berichtsjahr. Es handelt sich um überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Objekte im Rhein- und Ruhrgebiet. Das zum Vorjahr bilanzierte Grundstück konnte im Berichtsjahr veräußert werden.

(5) Der Anstieg der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** um T€ 9.444 resultiert insbesondere aus den überwiegend im 4. Quartal 2007 erfolgten Grundstücksverkäufen. Insgesamt wurden in 2007 Objekte in Frankfurt/Main, Düsseldorf, Bad Salzuflen, Engelskirchen, Lüdenscheid und Oberhausen veräußert. Einzelwertberichtigungen wurden insgesamt in Höhe von T€ 34 gebildet. Die Forderungen sind durch Saldenlisten nachgewiesen und stimmen mit der Finanzbuchhaltung überein.

(6) Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen in Höhe von T€ 12.423 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen die WGF Holding GmbH, Düsseldorf, sowie sonstige Forderungen in Höhe von T€ 5.638 gegen die Ilse Wohnungsbau GmbH, Uslar, aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag (vgl. GV-Posten Nr. 7 'Erträge aus Beteiligungen').

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

| | 31.12.2007<br>€ | 31.12.2006<br>€ |
|---|---|---|
| Forderung AMICASA GmbH | 700.000,00 | 700.000,00 |
| Geldtransit | 0,00 | 15.044,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 398.797,08 | 4.943.797,08 |
| Verrechnungskonto Klever Finanz GmbH | 320.309,33 | 0,00 |
| Verrechnungskonto WGF Fonds W2 GmbH & Co. KG | 26.840,61 | 2.393,95 |
| Verrechnungskonto Hypopartner | 505,66 | 0,00 |
| Verrechnungskonto WGF Verwaltungs GmbH | 3.196,04 | 0,00 |
| Verrechnungskonto AMICASA | 647.860,82 | 75.788,63 |
| Verrechnungskonto Herr Sergio | 179.328,21 | 92.627,66 |
| Verrechnungskonto S.V. Sicherheiten Verwaltung | 1.688,87 | 1.639,68 |
| Verrechnungskonto SV Sicherh. GmbH & Co KG | 68.129,53 | 64.221,67 |
| Verrechnungskonto Pagnozzi | 11.299,67 | 10.970,55 |
| Verrechnungskonto WGF Haus u. Grund | 263.750,95 | 79.718,59 |
| Verrechnungskonto WGF Verwaltungs GmbH | 0,00 | 29.210,02 |
| Kautionen | 17.440,83 | 3.121,23 |
| Forderungen gg. Personal Lohn- und Gehalt | 21.350,00 | 0,00 |
| Steuerüberzahlungen | 14.484,00 | 14.484,00 |
| Darlehen Herr Sergio | 191.339,20 | 183.980,00 |
| Sonstige Darlehen | 1.300.000,00 | 0,00 |
| Durchlaufende Posten | 204,91 | 0,00 |
| debitorische Kreditoren | 15.913,12 | 17,84 |
| Verrechnungskonto Hypopartner | 0,00 | 505,66 |
| Verbindlichkeiten soziale Sicherheit | 742,77 | 0,00 |
| Klever Finanz GmbH | 0,00 | 22.393,16 |
| Verrechnungskonto WGF Holding GmbH | 0,00 | 114.456,21 |
| | 4.183.181,60 | 6.354.369,93 |
| Umsatzsteuer-Überzahlung | 4.537,26 | 5.310,34 |
| | 4.187.718,86 | 6.359.680,27 |

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

(9) Das **Eigenkapital** der Gesellschaft ist um T€ 3.660 auf T€ 4.590 gestiegen. Die Erhöhung resultiert aus Kapitalerhöhungen der Gesellschaft auf nunmehr insgesamt T€ 3.000. Am 21. August 2007 hat die Hauptversammlung beschlossen, dass gezeichnete Kapital um T€ 1.300 zu erhöhen. Eine weitere Erhöhung erfolgte mit Beschluss vom 11. Oktober 2007 um weitere T€ 1.500. Die Einzahlungen sind am 24. August 2007 sowie am 23. Oktober 2007 erfolgt. Die Kapitalerhöhungen sind im September und Oktober 2007 im Handelsregister eingetragen worden.

(10) Die **Verbindlichkeiten aus Anleihen** betreffen in Höhe von T€ 20.000 besicherte Anleihen der ersten Anleihe 2004/2009 (WKN A0AQSM) sowie in Höhe von T€ 30.000 besicherte Anleihen der zweiten Anleihe 2006/20011 (WKN A0JRUK).

(11) Die **Steuerrückstellungen** betreffen in Höhe von T€ 356 Gewerbesteuer für 2007 sowie in Höhe von T€ 163 Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag für 2007.

(12) Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich zusammen aus Rückstellungen für Instandhaltungen (T€ 981), für Jahresabschlusskosten (T€ 99), für Gewährleistungen (T€ 75), aus Personalverpflichtungen (T€ 29) sowie für übrige Rückstellungen (T€ 12). Die Instandhaltungs- sowie die Gewährleistungsrückstellungen wurden für vertraglich vereinbarte Sanierungsverpflichtungen aus den in 2007 erfolgten Objektveräußerungen Bad Salzuflen, Engelskirchen, Lüdenscheid und Oberhausen gebildet.

(13) Die **sonstigen Verbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

| | 31.12.2007<br>€ | 31.12.2006<br>€ |
|---|---|---|
| kreditorische Debitoren | 179,27 | 0,00 |
| Klever Finanz GmbH | 0,00 | 58.606,69 |
| WGF Verwaltungs GmbH | 0,00 | 26.107,07 |
| Durchlaufende Posten | 0,00 | 30,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 41.181,22 | 669.515,60 |
| WGF Fonds W2 GmbH & Co. KG | 147.446,82 | 147.446,82 |
| WGF Treuhand GmbH | 27.841,64 | 27.841,64 |
| Erhaltene Kautionen | 560,84 | 560,84 |
| | 217.209,79 | 930.108,66 |
| Verbindlichkeiten aus Steuern | 41.244,86 | 5.310,34 |
| | 258.454,65 | 935.419,00 |

(14) Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** betrifft in Höhe von T€ 2.730 Erträge aus Garantievergütungen bezüglich veräußerter Objekte in Oberhausen, Bad Salzuflen, Engelskirchen und Lüdenscheid. Für 2007 wurden Mietgarantien von insgesamt T€ 650 vertraglich vereinbart (vgl. Abschnitt 1. Ertragslage Punkt (1) Umsatzerlöse).

## 11.5.1 Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2007



**2. Finanzlage (Kapitalflussrechnung)**

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

| | | 2007 T€ | 2006 T€ |
|---|---|---|---|
| | Jahresergebnis | 860 | 30 |
| + | Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 138 | 102 |
| + | Zunahme der Rückstellungen | 702 | 989 |
| - | Zunahme der Vorräte, der Forderungen, sonstigen Vermögensgegenständen und RAP | -40.075 | -8.180 |
| + | Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, gegenüber verbundenen Unternehmen, sonstigen Verbindlichkeiten sowie RAP | 854 | 3.172 |
| = | **Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit** | **-37.521** | **-3.887** |
| + | Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens | 14 | 0 |
| - | Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände das Sachanlagevermögen | -116 | -154 |
| - | Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen | -3.796 | 0 |
| = | **Cash-Flow aus Investitionstätigkeit** | **-3.898** | **-154** |
| + | Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen | 2.800 | 815 |
| + | Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen | 25.606 | 23.796 |
| = | **Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit** | **28.406** | **24.611** |
| | Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | -13.013 | 20.570 |
| - | jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten am Anfang der Periode | -4 | 0 |
| + | Finanzmittelfonds am Anfang der Periode | 20.637 | 63 |
| = | Finanzmittelfonds am Ende der Periode | 7.620 | 20.633 |
| | **Zusammensetzung des Finanzmittelfonds am Ende der Periode** | | |
| + | Zahlungsmittel | 7.620 | 20.637 |
| - | Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten | 0 | -4 |
| | | 7.620 | 20.633 |

### 3. Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Geschäftsjahre 2007 und 2006 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihrer Veränderungen:

| | 2007 | | 2006 | | +/- | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | T€ | % | T€ | % | T€ | % |
| Umsatzerlöse | 15.992 | 100,0 | 21.183 | 100,0 | -5.191 | -24,5 |
| **Betriebsleistung** | 15.992 | 100,0 | 21.183 | 100,0 | -5.191 | -24,5 |
| Materialaufwand | -12.495 | -78,1 | -15.534 | -73,3 | 3.039 | -19,6 |
| Personalaufwand | -1.010 | -6,3 | -506 | -2,4 | -504 | 99,6 |
| Abschreibungen | -138 | -0,9 | -102 | -0,5 | -36 | 35,3 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -5.467 | -34,2 | -4.247 | -20,0 | -1.220 | 28,7 |
| Sonstige Steuern | -3 | 0,0 | -1 | 0,0 | -2 | >100,0 |
| **Betriebsaufwand** | -19.113 | -119,5 | -20.390 | -96,2 | 1.277 | -6,3 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 122 | 0,8 | 57 | 0,3 | 65 | >100,0 |
| **Betriebsergebnis** | -2.999 | -18,7 | 850 | 4,1 | -3.849 | <-100,0 |
| Finanz- und Beteiligungsergebnis | 4.490 | 28,1 | -749 | -3,5 | 5.239 | <-100,0 |
| **Ergebnis vor Ertragsteuern** | 1.491 | 9,4 | 101 | 0,6 | 1.390 | >100,0 |
| Ertragsteuern | -631 | -3,9 | -71 | -0,3 | -560 | >100,0 |
| **Jahresergebnis** | 860 | 5,5 | 30 | 0,3 | 830 | >100,0 |

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

| | 2007<br>€ | 2006<br>€ |
|---|---|---|
| Mieteinnahmen | 569.600,31 | 325.679,09 |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen | 15.540.000,00 | 20.900.000,00 |
| Erlöse Prospekt | 0,00 | -42.500,00 |
| Erlöse Garantievergütung | 520.000,00 | 0,00 |
| übrige Erlöse 19% USt | 12.353,23 | 0,00 |
| Erlösschmälerungen steuerfrei §4 Nr. 1a UStG | -650.000,00 | 0,00 |
| | **15.991.953,54** | **21.183.179,09** |

Von den Erlösen aus Immobilienverkäufen resultieren offene Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Stichtag in Höhe von T€ 7.620. Die ausstehenden Forderungen konnten innerhalb der ersten Geschäftsjahreshälfte 2008 komplett vereinnahmt werden.

Die Erlösschmälerungen betreffen vertraglich vereinbarte Mietgarantien für 2007 (vgl. Erläuterung zu Abschnitt 1. Vermögenslage, Punkt (14)).

(2) Der **Materialaufwand** T€ 12.495 hat einen Anteil von 78,1 % am Betriebsergebnis und besteht im Wesentlichen aus dem Wareneinsatz veräußerter Immobilienobjekte sowie an Vorratsimmobilien erbrachte Bauleistungen, Sanierungsarbeiten etc. zur Preissteigerung.

(3) Der **Personalaufwand** T€ 1.010 hat einen Anteil von 6,3 % am Betriebsergebnis. Der Anstieg der Personalaufwendungen beruht im Wesentlichen auf der Veränderung der Personalzahl von durchschnittlich 19 in 2006 auf durchschnittlich 29 Mitarbeiter im Berichtsjahr. Darüber hinaus sind Gehaltserhöhungen in 2007 erfolgt. Die Sozialaufwendungen sind nicht proportional zur Entwicklung der Personalaufwendungen gestiegen, da diverse Mitarbeiter die Beitragsbemessungsgrenzen zur Sozialversicherung im Berichtsjahr überschritten.

(4) Bei den **Abschreibungen** (T€ 138) 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:

| | 2007<br>€ | 2006<br>€ |
|---|---|---|
| Raumkosten | | |
| Raumkosten | 4.611,03 | 0,00 |
| Miete | 99.304,08 | 59.298,63 |
| Miete NL Berlin | 15.366,32 | 4.970,32 |
| Heizung | 5.324,13 | 3.203,63 |
| Gas, Strom, Wasser | 11.328,49 | 19.168,56 |
| Abfallentsorgung | 1.029,54 | 677,49 |
| Reinigung | 8.761,99 | 1.879,20 |
| Instandhaltung betrieblicher Räume | 11.346,68 | 883,72 |
| | 157.072,26 | 90.081,55 |
| Versicherungen, Beiträge und Abgaben | 109.836,27 | 246.739,62 |
| Reparaturen und Instandhaltungen | 36.303,30 | 7.172,72 |
| Fahrzeugkosten | 223.373,78 | 83.036,25 |
| Werbe- und Reisekosten | 790.805,28 | 379.034,29 |
| Kosten der Warenabgabe | 1.093.214,60 | 334.519,08 |
| diverse betriebliche Aufwendungen | | |
| Instandhaltung und Bauleistung | | |
| Instandhaltung versch. Objekte | 17.169,68 | 5.801,71 |
| Aufwendungen Oberhausen | 875.011,65 | 0,00 |
| Instandhaltungsgarantie | 981.396,57 | 860.440,94 |
| Aufwendungen versch. Objekte | 30.056,72 | 0,00 |
| Instandhaltung Oberhausen | 0,00 | 575.446,98 |
| Sicherungseinbehalt Oberhausen | 0,00 | 64.473,04 |
| Bauleistung Goal | 7.008,80 | 0,00 |
| | 1.910.643,42 | 1.506.162,67 |
| Rechts-/Beratungs-/Abschluss- und Prüfungkosten | 386.215,69 | 305.917,97 |
| Kosten für Anzeigen | 158.159,07 | 192.371,69 |
| Porto-, Telefon- u. Internetkosten | 47.087,01 | 52.211,17 |
| Bürobedarf, Zeitschriften, Bücher | 45.916,30 | 44.088,94 |
| Kosten für Fortbildung | 33.497,26 | 6.459,45 |
| Nebenkosten des Geldverkehrs | 76.581,78 | 36.819,09 |
| Mietkosten, Mietleasing | 50.295,87 | 34.046,08 |
| sonstige Betriebskosten | 250.784,02 | 779.501,37 |
| | 2.959.180,42 | 2.957.578,43 |
| übrige Aufwendungen | | |
| Periodenfremde Aufwendungen | 35.637,04 | 0,00 |
| Aufwendungen aus Kursdifferenzen | 26.564,50 | 80.916,00 |
| Zuwendungen, Spenden mildtätige Zwecke | 450,00 | 0,00 |
| Reisekosten Aufsichtsrat | 219,00 | 0,00 |
| | 62.870,54 | 80.916,00 |
| Einstellungen Wertberichtigung Forderungen | 34.200,88 | 67.883,84 |
| | **5.466.857,33** | **4.246.961,78** |

Die Aufwendungen Oberhausen (T€ 875) betreffen in Höhe von T€ 725 gezahlte, vertraglich vereinbarte Mietgarantien sowie in Höhe von T€ 150 übrige Kosten betreffend des bereits in 2006 veräußerten Immobilienobjektes in Oberhausen.

Die Aufwendungen für Instandhaltungsgarantien (T€ 981) betrifft die Zuführung zur Rückstellung für Instandhaltungen (vgl. Passivposten B.2. sowie Erläuterungen zu Abschnitt 1. Vermögenslage Punkt (12)).

(6) Im **Finanzergebnis** sind enthalten: Erträge aus Beteiligungen (T€ 5.637), Zinserträge (T€ 879) sowie Zinsaufwendungen (T€ 2.027). Die Beteiligungserträge resultieren aus dem Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der Ilse Wohnungsbau GmbH, Uslar, der im Geschäftsjahr 2007 abgeschlossen wurde (vgl. in Abschnitt 1. Vermögenslage Punkt (3)).

Die Zinserträge betreffen in Höhe von T€ 553 Bankzinsen sowie in Höhe von T€ 326 Stückzinsen aus ausgegebenen Anleihen.

Die Zunahme der Zinsaufwendungen von T€ 1.351 um T€ 676 auf T€ 2.027 hängt mit der Ausgabe der 2. Anleihe 2006/2011 (WKN A0JRUK) zusammen. Insoweit sind die Zinszahlungsverpflichtungen gegenüber den Anlegern der 1. Anleihe sowie den neuen Anlegern der 2. Anleihe deutlich gestiegen.

(7) Die **Aufwendungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** setzen sich wie folgt zusammen:

| | 2007<br>€ | 2006<br>€ |
|---|---|---|
| Gewerbesteuer | 306.783,00 | 49.523,00 |
| Kapitalertragsteuer 30% | 152.572,88 | 17.574,57 |
| Körperschaftsteuer | 154.573,00 | 0,00 |
| Solidaritätszuschlag | 8.501,89 | 0,00 |
| Solidaritätszuschlag auf Kapitalertragsteuer 30% | 8.391,15 | 966,49 |
| Solidaritätszuschlag auf Zinsabschlagsteuer | 0,98 | 143,50 |
| Zinsabschlagsteuer | 17,88 | 2.608,48 |
| | **630.840,78** | **70.816,04** |

(8) Insgesamt ergibt sich in 2007 ein **Jahresüberschuss** von T€ 860 (Vorjahr: T€ 30); das Jahresergebnis hat sich somit gegenüber dem Vorjahr stark verbessert (um T€ 830).

## E. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 **(Anlagen 1 bis 3)** und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 (Anlage 4) der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf, unter dem Datum vom 1. August 2008 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 2007 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 1. August 2008

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

8700/10/08
Ausfertigung:
MW

## 11.5.2 Bilanz zum 31. Dezember 2007

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf

Anlage 1

**Bilanz zum 31. Dezember 2007**

**AKTIVA**

| | 31.12.2007 € | 31.12.2006 € |
|---|---|---|
| **A. AUFWENDUNGEN FÜR DIE INGANGSETZUNG UND ERWEITERUNG DES GESCHÄFTSBETRIEBS** | 110.606,57 | 192.342,96 |
| **B. ANLAGEVERMÖGEN** | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | |
| 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 64.057,00 | 81.344,00 |
| | 64.057,00 | 81.344,00 |
| II. Sachanlagen | | |
| 1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 126.107,52 | 63.791,52 |
| | 126.107,52 | 63.791,52 |
| III. Finanzanlagen | | |
| 1. Beteiligungen | 3.941.825,01 | 146.036,00 |
| | 3.941.825,01 | 146.036,00 |
| | 4.131.989,53 | 291.171,52 |
| **C. UMLAUFVERMÖGEN** | | |
| I. Vorräte | | |
| 1. Immobilien | 17.507.028,25 | 2.802.360,93 |
| | 17.507.028,25 | 2.802.360,93 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 9.464.363,51 | 20.162,44 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 18.061.233,02 | 0,00 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 4.187.718,86 | 6.359.680,27 |
| | 31.713.315,39 | 6.379.842,71 |
| III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 7.619.916,87 | 20.636.632,43 |
| | 56.840.260,51 | 29.818.836,07 |
| **D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** | 47.179,25 | 10.479,13 |
| | 61.130.035,86 | 30.312.829,68 |

**PASSIVA**

| | 31.12.2007 € | 31.12.2006 € |
|---|---|---|
| **A. EIGENKAPITAL** | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | 3.000.000,00 | 200.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | 700.000,00 | 700.000,00 |
| III. Gewinnrücklagen | 1.501,70 | 0,00 |
| IV. Gewinn-/Verlustvortrag | 28.532,22 | 0,00 |
| V. Jahresüberschuss | 859.761,63 | 30.033,92 |
| | 4.589.795,55 | 930.033,92 |
| **B. RÜCKSTELLUNGEN** | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 519.380,89 | 49.523,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 1.196.417,00 | 964.440,94 |
| | 1.715.797,89 | 1.013.963,94 |
| **C. VERBINDLICHKEITEN** | | |
| 1. Anleihen | 50.002.000,00 | 24.395.525,00 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 113,79 | 4.417,77 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.054.117,79 | 385.533,82 |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00 | 47.466,23 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 258.454,65 | 935.419,00 |
| | 51.314.686,23 | 25.768.361,82 |
| **D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN** | 3.509.756,19 | 2.600.470,00 |
| | 61.130.035,86 | 30.312.829,68 |

## 11.5.3 Gewinn- und

Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf Anlage 2

**Gewinn- und Verlustrechnung**
**für das Geschäftsjahr 2007**

| | 2007 € | 2006 € |
|---|---|---|
| 1. Umsatzerlöse | 15.991.953,54 | 21.183.179,09 |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge | 121.701,03 | 57.292,68 |
| 3. Materialaufwand | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | -12.494.537,26 | -15.534.126,47 |
| 4. Personalaufwand | | |
| a) Löhne und Gehälter | -861.974,82 | -405.780,61 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | -148.092,48 | -100.621,17 |
| | -1.010.067,30 | -506.401,78 |
| 5. Abschreibungen | | |
| a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs | -138.015,93 | -102.386,52 |
| | -138.015,93 | -102.386,52 |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen | -5.466.857,33 | -4.246.961,78 |
| 7. Erträge aus Beteiligungen | 5.636.805,66 | 0,00 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 879.167,03 | 602.259,46 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -2.026.817,54 | -1.350.991,59 |
| **10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** | 1.493.331,90 | 101.863,09 |
| 11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | -630.840,78 | -70.816,04 |
| 12. Sonstige Steuern | -2.729,49 | -1.013,13 |
| **13. Jahresüberschuss** | 859.761,63 | 30.033,92 |

## 11.5.4 Rechnungslegungsstrategien und erläuternde Anmerkungen

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf Anlage 3
1

# Anhang für das Geschäftsjahr 2007

## I. Erklärung des Vorstandes

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 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. Unser Risikomanagementsystem 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 den zum 31. Dezember 2007 wiedergegebenen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Gesellschaft ist nach den Größenmerkmalen gem. § 267 Abs. 2 HGB als mittelgroße Kapitalgesellschaft einzustufen.

## 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 (EUR) aufgestellt. Alle Beträge werden in Euro angegeben.

Der vorliegende Jahresabschluss umfasst das Geschäftsjahr 2007 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 die planmäßige lineare Abschreibung gemäß der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer angesetzt. Von der Möglichkeit, geringwertige Wirtschaftsgüter gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Jahr des Zugangs voll abzuschreiben, wurde teilweise Gebrauch gemacht.

**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 Niederwertprinzips. Soweit neben den Anschaffungskosten bei den Immobilien zugleich Herstellungskosten durch Baumaßnahmen zur Herstellung des verkaufsgerechten 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 zum 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.

## Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2007

| | Historische Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | Kumulierte Abschreibungen | | | | Restbuchwerte | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Stand am 01.01.2007 € | Zugänge € | Abgänge € | Stand am 31.12.2007 € | Stand am 01.01.2007 € | Zugänge € | Abgänge € | Stand am 31.12.2007 € | Stand am 31.12.2007 € | Stand am 31.12.2006 € |
| **A. Aufwendungen für die Ingangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebs** | **410.408,21** | **0,00** | **0,00** | **410.408,21** | **218.065,25** | **81.736,39** | **0,00** | **299.801,64** | **110.606,57** | **192.342,96** |
| **B. Anlagevermögen** | | | | | | | | | | |
| **I. Immaterielle Vermögensgegenstände** | | | | | | | | | | |
| Konzessionen, Lizenzen, sonstige Rechte | 88.740,00 | 15.019,48 | 0,00 | 103.759,48 | 7.396,00 | 32.306,48 | 0,00 | 39.702,48 | 64.057,00 | 81.344,00 |
| **II. Sachanlagen** | | | | | | | | | | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 73.115,17 | 100.872,06 | 22.085,66 | 151.901,57 | 9.323,65 | 23.973,06 | 7.502,66 | 25.794,05 | 126.107,52 | 63.791,52 |
| **III. Finanzanlagen** | | | | | | | | | | |
| Beteiligungen | 146.036,00 | 3.795.789,01 | 0,00 | 3.941.825,01 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.941.825,01 | 146.036,00 |
| | **307.891,17** | **3.911.680,55** | **22.085,66** | **4.197.486,06** | **16.719,65** | **56.279,54** | **7.502,66** | **65.496,53** | **4.131.989,53** | **291.171,52** |

**Finanzanlagevermögen**

Mit dem Geschäftsanteilskaufvertrag vom 28.09.2007 erwarb die WGF AG 100 % der Anteile an der Ilse Wohnungsbau GmbH, Uslar für TEUR 3.600. Bis zum Bilanzstichtag der WGF AG waren inkl. der Anschaffungsnebenkosten TEUR 3.796 zu aktivieren.

Das Eigenkapital der Ilse Wohnungsbau GmbH, Uslar, beträgt TEUR 40. Es setzt sich zusammen aus TEUR 104 Stammkapital und TEUR 64 Jahresfehlbetrag zum 30.11.2007. Die Ilse Wohnungsbau GmbH soll zukünftig als Generalübernehmer für die WGF AG die Bauleistungen ausführen, die im Rahmen der Portfolioverkäufe auf Premium Basis abzuwickeln sind. Durch das Outsourcing der Bauleistungen in das Tochterunternehmen der WGF AG ist eine bessere Erfolgsabgrenzung und besseres Baucontrolling möglich.

Die WGF AG ist an dem WGF FONDS W 2 Vermietungsgesellschaft mbH & Co KG als Kommanditistin mit einem Kommanditanteil in Höhe von EUR 146.036 bzw. zu 98,6 % beteiligt. Der vorläufige Jahresfehlbetrag zum 31.12.2007 beträgt Euro 9.726,45.

**Vorräte**

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

**Forderungen**

Alle Forderungen haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr.

Die Forderungen enthalten den eingeforderten aber noch nicht gezahlten Betrag der stillen Einlage der AMICASA Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 700.

Zu den zu Gunsten einzelner Vorstandmitglieder vergebenen Krediten wurde ein Darlehen i.H.v. TEUR 180 zu einem Zinssatz von 4 % gewährt. Das Darlehen ist am 31.12.2008 zur Rückzahlung fällig.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen in Höhe von T€ 12.423 Forderungen gegen die Gesellschafterin WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung Holding GmbH, Düsseldorf. Davon sind T€ 11.889 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie T€ 534 sonstige Forderungen.

**Eigenkapital**

Das gezeichnete Kapital der WGF AG ist am Bilanzstichtag mit TEUR 3.000 beim Handelsregister eingetragen und ist eingeteilt in 3.000.000 voll stimmberechtigte Stückaktien zu je Euro 1,00.

Auf den Hauptversammlungen vom 21.08.2007 und 11.07.2007 wurde eine Kapitalerhöhung um TEUR 1.300 bzw. TEUR 1.500 auf TEUR 3.000 beschlossen. Diese Kapitalerhöhungen wurden am 21.09.2007 bzw. 29.10.2007 ins Handelsregister eingetragen.

Die atypisch stille Beteiligung in Höhe von TEUR 700 wird von der AMICASA Immobilien GmbH gehalten. Die Gesellschaftsanteile an der AMICASA Immobilien GmbH und sämtliche Aktien der Berichtgesellschaft 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 Gewinnrücklagen beinhalten die gesetzliche Rücklage in Höhe von EUR 1.501,70 bzw. von 5 % auf den Jahresüberschuss 2006.

Die Gesellschafter haben beschlossen, den verbleibenden Gewinn des Jahres 2006 i.H.v. EUR 28.532,22 auf neue Rechnung vorzutragen.

**Aktive Rechnungsabgrenzung**

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

**Jahresüberschuss**

Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresüberschuss von EUR 859.761,63 vor Gewinnverwendung.

Nach Einstellung von EUR 42.988,08 bzw. 5 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage verbleibt ein Jahresüberschuss i.H.v. EUR 816.773,55, der zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis voraussichtlich auf neue Rechnung vorgetragen wird.

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen die Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, Verpflichtungen aus Ertragsteuerzahlungen sowie für die noch anfallenden Bauleistungsverpflichtungen für vertraglich zugesicherte Leistungen.

## Verbindlichkeiten

| Verbindlichkeitenspiegel in TEUR | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 31.12.2007 | | | 31.12.2006 | | |
| | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre | gesamt | Restlaufzeit bis 1 Jahr | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre | gesamt |
| Art der Verbindlichkeit | | | | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Anleihezeichnern | 0 | 50.002 | 50.002 | | 22.275 | 22.275 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0 | 0 | 0 | 4 | | 4 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.054 | 0 | 1.054 | 386 | | 386 |
| 4. Sonstige Verbindlichkeiten | 258 | 0 | 258 | 983 | | 983 |
| - davon aus Steuern | 41 | 0 | 41 | 5 | | 5 |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| **Summe** | **1.312** | **50.002** | **51.314** | **1.373** | **22.275** | **23.648** |

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 2007 und 2006 dar:

| Bürgschaftsspiegel in TEUR | | | |
|---|---|---|---|
| | **31.12.2007** | **31.12.2006** | **Vertrag vom** |
| Art der Bürgschaft | | | |
| Baumaßnahmen | 75 | 1.575 | 12.10.2006 |
| Mietgarantie | 2.400 | 3.200 | 12.10.2006 |
| Baumaßnahmen | 981 | 0 | 05.12.2007 |
| Mietgarantie | 650 | 0 | 05.12.2007 |
| **Summe** | **4.106** | **4.775** | |

Die Bürgschaften sind bar hinterlegt

Es bestehen in Höhe von TEUR 575 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 15.992 TEUR (Vorjahr 21.183 TEUR), der fast ausschließlich Immobilienverkäufe betrifft.

**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 beherrschendem Unternehmen und der WGF AG als Organgesellschaft geschlossen. Diesem Vertrag hat die Gesellschafterversammlung der GmbH vom 14.11.2007 zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister der GmbH ist am 08.04.2008 erfolgt.

Gemäß diesem Vertrag bestand für die Ilse Wohnungsbau GmbH die Verpflichtung, den Gewinn in Höhe von 5.637 TEUR, der im Wesentlichen aus einem einmaligen Wohnportfolioverkauf resultiert, an die Organträgerin abzuführen.

**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Ertragsteuerbelastung von TEUR 461 wurde auf Grundlage des handelsrechtlichen Ergebnisses berechnet. TEUR 307 wurden in die Gewerbesteuerrückstellung und TEUR 154 wurden in die Körperschaftsteuerrückstellung eingestellt.

## V. Sonstige Angaben

**Ergebnis je Aktie**

Das Ergebnis je Aktie betrug aufgrund des ausgeglichenen Ergebnisses des Berichtszeitraums EUR 0,2865.

**Sonstiges**

Die durchschnittliche Arbeitnehmerzahl inklusive Auszubildende belief sich auf 29 (Vorjahr: 19).

## 11.5.5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007



**Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007**

### I. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft ist auch 2007 dynamisch gewachsen. Allerdings verstärkte sich im Jahresverlauf der Einfluss der Krise am US-Hypothekenmarkt. Die deutsche Wirtschaft ist 2007 wiederum kräftig gewachsen. Um 2,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als im Vorjahr.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2007 von gut 39,7 Mio. Erwerbstätigen erbracht, das waren 649.000 Personen mehr (+1,7 %) als ein Jahr zuvor. Die Erwerbstätigkeit erreichte damit den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die Zahl der Erwerbslosen sank um 641.000 (- 15,1 %) auf 3,6 Mio. Personen.

Nach wie vor kommt dem Wohnungsmarkt in Deutschland eine besondere volkswirtschaftliche Bedeutung zu, so belegt der Anteil von Wohnbauten 47 % am gesamten Bruttoanlagevermögen. Im europäischen Vergleich ist die deutsche Wohneigentumsquote mit insgesamt 43 % äußerst niedrig. In Frankreich beträgt sie beispielsweise ca. 57 % und in Spanien sogar 85 %. Die Ursache für die niedrige Eigentumsquote liegt darin, dass die Entscheidung zum Erwerb einer Immobilie in Deutschland eher eine Lebensentscheidung darstellt als in anderen europäischen Ländern. Diese Ausgangssituation ist jedoch von Vorteil für das Geschäftsmodell Immobilienhandel der WGF AG.

### II. Darstellung der WGF AG und des Geschäftsverlaufs

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2007 war durch die weitere erfolgreiche Umsetzung des Geschäftsmodells der WGF AG und dessen Bewertung und Zertifizierung durch unabhängige Prüfungsinstanzen geprägt.

Die WGF AG versteht sich als Immobilienhandelsunternehmen und ist vornehmlich auf den Kauf von Wohnimmobilien ausgerichtet, die für große, in der Regel ausländische Investmentgesellschaften aufgrund der geringen Losgrößen nicht attraktiv sind. Die Finanzierung des Immobilienhandelsgeschäfts erfolgte durch die Ausgabe der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen A0JRUK (Laufzeit 2006 – 2011) und A0AQSM (Laufzeit 2004 – 2009).

Die WGF 6,35 % Hypothekenanleihe A0JRUK verbesserte ihr Ratingergebnis auf „BBB-". Das festverzinsliche Wertpapier ist damit als „stark befriedigendes" Investment eingestuft und liegt nach den Kriterien der Creditreform Rating AG im Investmentgrade (geringes bis mittleres Anlagerisiko). Weiter erfreulich ist die Tatsache, dass das Vormundschaftsgericht Neuss am 31.07.2007 die Hypothekenanleihe erstmals als mündelgeldtauglich qualifizierte.

Die gestiegene Anforderung des Kapitalmarktes nach Transparenz sowie die Einführung der MiFID-Richtlinie am 01. November 2007 führten zur Entscheidung des Managements die WGF AG dem Unternehmensrating zu stellen. Die Analysten der Creditreform Rating AG untersuchten für die Geschäftsjahre 2005 und 2006 eine Vielzahl von qualitativen und quantitativen Faktoren und stellten fest, dass sich sämtliche Einflussfaktoren gegenüber dem Vorjahr verbessert haben. Insbesondere haben die Verbesserung des Lieferantenziels, der Quote der flüssigen Mittel, der Cost-Income-Ratio und der Kapitalbindung zur Verringerung der bilanzanalytischen Ausfallwahrscheinlichkeit beigetragen.

Positiven Einfluss hatten zum Bilanzstichtag 2007, wenn auch nicht in dem hohen Ausmaß, die Verbesserung der bilanzanalytischen Eigenmittelquote, des Cash Flows zur Effektivverschuldung und der Fremdkapitalstruktur.

Auf der Grundlage der Auswertung der qualitativen und quantitativen Faktoren stuften die Ratinganalysten das Unternehmen mit dem Ratingergebnis "BBB-" in den Investment-Grade ein und beurteilen das Ratingergebnis für die Dauer von einem Jahr als stabil. Die WGF AG wird sich auch in den kommenden Jahren durch eine Ratingagentur beurteilen lassen und das Ergebnis öffentlich bekanntgeben.

Die positiven Analysteneinstufungen basieren auch auf der erfolgreichen Entwicklung der WGF AG im Geschäftsjahr 2007 und bestätigen die unternehmerische Ausrichtung der Geschäftsfelder.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

| | TEUR | TEUR | TEUR |
|---|---|---|---|
| | 31.12.2007 | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
| | | | |
| Bilanzsumme | 61.130 | 30.313 | 1.505 |
| | | | |
| Gesamtleistung | 21.750 | 21.183 | 170 |
| | | | |

Der Umsatzerlös im Geschäftsjahr 2007 bewegte sich leicht über dem Vorjahresniveau. Die deutliche Ausweitung der Bilanzsumme wurde durch mehrere erfolgreiche Immobilien-Ankäufe im 2. Halbjahr 2007 erreicht, die zu einem vorübergehenden Immobilienbestand zum Jahresende führte. Die WGF Finanzgruppe konnte im Dezember 2007 an einen Investor ein größeres Wohnimmobilienportfolio im Gesamtwert von 17,1 Mio. Euro verkaufen. Der WGF AG direkt zurechenbare Immobilienumsatz von 16 Mio. Euro erhöht sich um die Beteiligungserträge aus einer 100 %-igen Tochtergesellschaft der WGF AG um 5,6 Mio. Diesem Beteiligungsertrag liegt ein Immobilienumsatz i.H.v. 8 Mio. Euro zu Grunde. Die Immobilienumsätze von weiteren Schwesterfirmen fließen nicht in das Ergebnis der WGF AG ein.

Die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation der WGF AG wurde im Hinblick auf die geplante Entwicklung in den Unternehmensbereichen Immobilienhandel, Hypothekenanleihen und Administration rechtzeitig und funktionell angepasst und um eine Revisionsstelle ergänzt.

Die Gesamtzahl der beschäftigten Arbeitnehmer in der WGF AG beträgt zum Bilanzstichtag 37 Personen (2 Vorstände, 35 Angestellte und 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 60 Personen beschäftigt.

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

## III. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Hypothekenkrise in den USA und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den weltweiten Finanz- und Kapitalmarkt haben die Vermögens-, Ertrags- und die Finanzlage der WGF AG im Geschäftsjahr 2007 nicht beeinflusst.

Während Mitbewerber bei ihren Anleihen Kursverluste hinnehmen mussten, konnten die WGF 6,35 % Hypothekenanleihen (WKN A0AQSM und WKN A0JRUK) ihren Kurs stabil um 100,00 % halten. Das Vertrauen der Anleger konnte durch eine kundengerechte Finanzmarktkommunikation gewonnen und gefestigt werden.

Die in den USA ausgelöste Subprime-Krise hatte und hat gravierende Auswirkungen auf den weltweiten Kapitalmarkt und hier insbesondere auf die Kreditinstitute. Die Finanzierung von Immobilien steht in Deutschland seit jeher auf einem ganz anderen Fundament. Die WGF AG ist in einer guten Position.

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

**Vermögenslage**

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt:

| | TEUR | TEUR | TEUR |
|---|---|---|---|
| | 31.12.2007 | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
| | | | |
| Ingangsetzung | 111 | 192 | 274 |
| Immaterielles Anlagevermögen | 64 | 81 | 0 |
| Sachanlagen | 126 | 64 | 10 |
| Finanzanlagen | 3.942 | 146 | 146 |
| Vorräte | 17.507 | 2.802 | 0 |
| Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände | 31.713 | 6.380 | 1.012 |
| Flüssige Mittel/Wertpapiere | 7.620 | 20.637 | 63 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten | 47 | 10 | 1 |
| | | | |
| Summe | 61.130 | 30.312 | 1.506 |

Die WGF AG konnte die Bilanzsumme von 30,3 Mio. EUR auf 61,1 Mio. EUR, also um das Doppelte, ausweiten. Ein nachhaltiges, gesundes Wachstum ist für die folgenden Geschäftsjahre geplant. Die Schätzung bzw. Planung der Umsatzentwicklung für die Jahre 2008 bis 2009 geht von Umsatzerlösen aus dem Immobilienhandelsgeschäft i. H. v. von 60 Mio. EUR bzw. 69 Mio. EUR aus.

Das Finanzanlagevermögen erhöht sich von 0,1 Mio. um 3,8 Mio. Euro auf 3,9 Mio. Euro durch den Erwerb einer 100 % igen Beteiligung an der Ilse Wohnungsbau GmbH aus Uslar.

Der Immobilienbestand zum Jahresende beinhaltet verschiedene Objekte fast ausschließlich in NRW mit einem Volumen von 17,5 Mio. Euro. Bei den Liegenschaften handelt es sich um Objekte mit einem hohen Wertpotenzial. Zum Jahresende 2007 konnte eine größere Immobilienposition erfolgreich vermarktet werden.

Die Kapitalstruktur ergibt folgendes Bild:

| | TEUR | TEUR | TEUR |
|---|---|---|---|
| | 31.12.2007 | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
| | | | |
| Eigenkapital | 4.590 | 930 | 85 |
| Rückstellungen | 1.716 | 1.014 | 26 |
| Anleiheverbindlichkeiten | 50.002 | 24.396 | 600 |
| Lieferverbindlichkeiten | 1.054 | 386 | 59 |
| Verbundverbindlichkeiten | 0 | 47 | 45 |
| Verb. Kreditinstitute u. sonstige Verbindlichkeiten | 258 | 939 | 690 |
| Passiver Rechnungsabgrenzungsposten | 3.510 | 2.600 | 1 |
| | | | |
| Summe | 61.130 | 30.312 | 1.506 |

Mitte des Geschäftsjahres 2007 erfolgte fristgerecht die genehmigte Kapitalerhöhung von EUR 0,2 Mio. um EUR 2,8 Mio. auf EUR 3,0 Mio. Die Kapitalerhöhung wurde am 29.10.2007 ins Handelsregister eingetragen.

Der Vorstand plant auch weiterhin in Anlehnung an das Unternehmenswachstum die Erhöhung der Eigenkapitalquote.

Die Absatzentwicklung der Hypothekenanleihen WKN A0JRUK und WKN A0AQSM ist wie folgt:

| | TEUR | TEUR | TEUR |
|---|---|---|---|
| | 31.12.2007 | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
| Anleihen | 50.000 | 24.396 | 600 |

Der Absatz der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen (WKN A0AQSM und WKN A0JRUK) erhöhte sich um 25,6 Mio. Euro von 24,4 Mio. Euro auf 50 Mio. Euro. Der Anleihenabsatz konnte somit mehr als 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 die Privatbankiers Hesse Newman & Co. AG.

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.

**Ertragslage**

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

| | TEUR | TEUR | TEUR |
|---|---|---|---|
| | 31.12.2007 | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
| | | | |
| Rohertrag | 3.619 | 5.706 | 125 |
| | | | |
| Jahresüberschuss | 860 | 30 | 0 |

Der der WGF AG direkt zurechenbare Immobilienumsatz führt zu einem Rohertrag von 3,6 Mio. EUR. Dieser erhöht sich um die Beteiligungserträge aus einer 100 %-igen Tochtergesellschaft der WGF AG um 5,6 Mio. EUR. Die Vorwegnahme zukünftiger Aufwendungen in Höhe von 0,9 Mio. EUR und die periodengerechte Ausweisung zukünftiger Erträge in Höhe von 0,7 Mio. EUR führten zu einem Jahresüberschuss von 0,9 Mio. EUR.

Der Vorschlag des Vorstands hinsichtlich der Verwendung des Bilanzgewinns 2007 sieht keine Dividendenzahlung an den Aktionär sondern zur Verstärkung der Eigenkapitaldecke eine Thesaurierung vor.

**Finanzlage**

Besondere Kennzahlen der Finanzwirtschaft sind folgender Übersicht zu entnehmen:

| | 31.12.2007 | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|---|---|---|---|
| | % | % | % |
| | | | |
| (Bar-)Liquidität 1. Grades | 266,88 | 854,76 | 12,16 |
| (Bar-)Liquidität 2. Grades | 1.014,76 | 855,59 | 29,57 |
| Kurzfristige Deckungsrelation | 893,02 | 594,62 | 208,55 |

Entsprechend der Unternehmensfinanzierung ergeben sich für die WGF AG sehr hohe Liquiditätsgrade.

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 besteht die Grundlage für eine fundierte Steuerung.

## IV. Risikobericht/Unternehmenssteuerung

**Grundsätzliches**

Unternehmerische Tätigkeit bedeutet auch das bewusste und überschaubare Eingehen von Risiken. Nur wer daneben seine wesentlichen Risiken rechtzeitig erkennt und ihnen systematisch begegnet, ist in der Lage, sich bietende Chancen unternehmerisch verantwortlich zu nutzen.

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 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, 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 entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

**Rechtliche Risiken**

Um mögliche rechtliche und gesellschaftsrechtliche Verstöße zu vermeiden wurde im Geschäftsjahr 2007 die Rechtsabteilung um zwei weitere Volljuristen verstärkt.

**Personelle Risiken**

Der Personalplanung, der Personalentwicklung und der Ausbildungspolitik wird in der WGF AG höchste Priorität gegeben, weil hier die Basis für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung gesehen wird. Das Unternehmen verfügt über hochqualifizierte Führungskräfte und Mitarbeiter in allen Unternehmensbereichen. Die Fluktuationsrate bewegt sich gegen Null.

## V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Zum Jahresanfang 2008 wurde der Portfolioabverkauf aus dem Dezember 2007 abgewickelt. Mit den vollständigen Kaufpreiszahlungen von den Notaranderkonten zu den Treuhandkonten der WGF AG wird bis zum Ende des ersten Quartals 2008 gerechnet. Der vollständige Liquiditätszufluss ist bereits für fällig werdende Zahlungsverpflichtungen aus bereits beurkundeten Immobilienankäufen reserviert.

Die Sicherstellung der Finanzierung des weiteren Wachstums soll durch die Emission weiterer Finanzinstrumente erfolgen.

## 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 wird sich in diesem Jahr nur moderat fortsetzen, da die Einflüsse der Immobilienkrise in den USA und die damit einhergehende Anpassungs- und Liquiditätskrise auf den internationalen Finanzmärkten nicht unerheblich sind. Die enorme Verteuerung der Ölpreise wirkt sich belastend auf das Wachstum aus.

Die Aussichten für die Immobilienmärkte in Deutschland sind aber trotzdem insgesamt positiv und eine stabile Nachfrage nach Wohnimmobilien ist zu erwarten. Vor allem langfristig gesehen, d. h. in den kommenden Jahrzehnten wird ein sukzessiver Rückgang der Bevölkerungszahlen in Deutschland erwartet. Der Anteil der älteren Bevölkerung nimmt im Hinblick auf die gestiegene Alterserwartung permanent zu, wobei deutliche regionale Unterschiede zu erwarten sind. Die WGF AG als ein Immobilienhandelsunternehmen berücksichtigt bei ihren Einkaufs- und Verkaufsaktivitäten die sich abzeichnende demographische Entwicklung.

### Chancen der künftigen Entwicklung

Ab 2008 plant die WGF AG durch den Immobilienbestandsaufbau 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 die WGF AG, entwickelt Schadensabwehrstrategien und zeigt neue Marktchancen auf.

Die weitere Entwicklung der WGF AG wird dennoch entscheidend von der weiter erfolgreichen Umsetzung des Immobilienhandels beeinflusst. Die Gesellschaft befindet sich in einer Nische des Immobilienhandels, 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 dann entsprechende Mehrerträge zu realisieren.

**Entwicklung der Vermögenslage**

Die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt eröffnet der WGF AG die Chance bundesweit, mit Schwerpunkt auf Nordrhein-Westfalen und die alten Bundesländer, 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 Gelder werden auf ansprechend verzinsten Festgeldern kurzfristig geparkt.

**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 Abverkauf der Immobilien, die aus eigenen Erfahrungen immer im Wesentlichen erst im 2. Geschäftshalbjahr erzielt werden.

**Mitarbeiter**

Die erfolgreiche Entwicklung der WGF AG ist nur durch die hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möglich. Mit Beginn des 2. Quartal 2008 wurde der WGF Strategieprozess 2011 begonnen, an dem das gesamte WGF Team aktiv getreu unserem Motto „Wir leben Ideen" mitwirkt.

**Risiken der künftigen Entwicklung**

Die Entwicklung auf dem weltweiten Finanzmarkt führte am Sommer 2007 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 entwickelt und setzt diese ab dem 2. Halbjahr 2008 ein.

Es kann festgestellt werden, dass Risiken mit besonderem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht bestehen.

## VII. Sonstige Angaben, Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht iSd § 312 Abs. 3 AktG

### Sonstige Angaben

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

Im Geschäftsjahr 2008 erfolgen turnusgemäß wiederkehrende Bewertungsprozesse der Hypothekenanleihen durch die Creditreform Rating AG. Mit diesen Selbstverpflichtungen möchte die WGF AG die hohe Qualität der Hypothekenanleihen wieder einmal bestätigen lassen und dem Substanz- und Sicherungsinteresse ihrer Anleger Rechnung 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 das Management den gestiegenen Anforderungen des Finanz- und Kapitalmarktes nach Transparenz nachkommen. Gerade die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit des Geschäftsmodells und deren Erfolge sind für eine nachhaltige Beurteilung der WGF AG und deren Finanzintrumente durch den Kapitalgeber von großer Bedeutung.

### Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Nach den Umständen, die dem Vorstand zu dem Zeitpunkt, in dem berichtspflichtige Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bekannt waren, hat die WGF AG eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist somit nicht benachteiligt worden. Berichtspflichtige Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr weder getroffen noch unterlassen.

Düsseldorf, den 13. März 2008

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

Pino Sergio
- Vorstandsvorsitzender -

Paul Zimmer
- Vorstand -

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf Anlage 5

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss 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 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 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 und Jahresabschluss 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. 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.

Düsseldorf, den 1. August 2008

Karl Berg 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 |
| **Sitz** | Düsseldorf |
| **Gründung** | Gegründet mit Satzung vom 9. April 2003 (UR-Nr. 1580/2003 des Notars Alfons Jungsberger). |
| **Handelsregister** | Amtsgericht Düsseldorf, HRB 48963. Der letzte uns vorliegende Handelsregisterauszug datiert vom 29. Mai 2008. |
| **Satzung** | Es gilt die Satzung in der Fassung vom 29. Mai 2008. |
| **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.<br><br>Die Gesellschaft darf alle mit dem Gesellschaftszweck im Zusammenhang stehenden Geschäfte betreiben.<br><br>Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen, auch unter Übernahme der persönlichen Haftung.<br><br>Sie darf auch Zweigniederlassungen errichten. |
| **Geschäftsjahr** | Kalenderjahr |
| **Stammkapital** | € 3.000.000,00, voll eingezahlt. Mit Beschlüssen der Hauptversammlung vom 21. August 2007 sowie 11. Oktober 2007 erfolgten Erhöhungen des Grundkapitals um T€ 1.300 und T€ 1.500 von T€ 200 auf nunmehr insgesamt T€ 3.000. |

| | |
|---|---|
| **Aktionär** | WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung Holding GmbH, Düsseldorf<br>Anteil: 100 % |
| **Ergebnisverteilung** | Die Gewinnverteilung richtet sich grds. nach §§ 150 ff. AktG sowie nach dem Gesellschaftsvertrag. |
| **Dauer der Gesellschaft** | Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Zeit errichtet. |
| **Vorstand** | Herr Pino Sergio, Düsseldorf, Vorstandsvorsitzender<br>Herr Paul Zimmer, Kandern |
| **Prokura** | Herr Hans-Jürgen Friedrich, Mönchengladbach<br>Herr Oliver Schneider, Berlin<br>Herr Lars Ternien, St. Gallen/Schweiz<br>Herr Bernd Erlingheuser, Odenthal<br>Herr Christian Wagner, Duisburg<br>Herr Marc Wirtz, Köln |
| **Unternehmensverträge** | Mit der Ilse Wohnungsbau GmbH, Uslar, besteht ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 14. November 2007. |

## 2. Regularien

In der Hauptversammlung vom 21. August 2007 wurde der Jahresabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2006 zum 31. Dezember 2006 festgestellt. Den Mitgliedern des Vorstandes wurde für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung erteilt.

Der Bilanzgewinn in Höhe von € 28.532,22 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, aber auch zum Teil in den alten Bundesländern erworben. Die Finanzierung des Immobilienhandelsgeschäftes erfolgte durch die Ausgabe der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen A0JRUK (Laufzeit 2006 bis 2001) und A0QSM (Laufzeit 2004 bis 2009).

### 4.2. Standort

Die Gesellschaft übt ihre Tätigkeit in angemieteten Büro- und Foyerräumen sowie Archivräumen im Vogelsanger Weg 111, Düsseldorf aus.

Die Gesellschaft betreibt eine Betriebsstätte in Berlin.

### 4.3. Mitarbeiter

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

| | 31.12.2007 | 31.12.2006 | Durchschnitt 2007 | Durchschnitt 2006 |
|---|---|---|---|---|
| Angestellte | 26 | 19 | 21 | 19 |
| Auszubildende | 11 | 4 | 8 | 4 |
| **insgesamt** | **39** | **23** | **29** | **23** |

Anlage 7

# WGF
# Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung Aktiengesellschaft Düsseldorf

Bericht über die Prüfung
des Berichts des Vorstandes gemäß § 312 AktG
über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen
im Geschäftsjahr 2007
(Abhängigkeitsbericht)

Inhaltsübersicht Seite


| | | |
|---|---|---|
| 1 | PRÜFUNGSAUFTRAG | 1 |
| 2 | RECHTLICHE VERHÄLTNISSE | 2 |
| 3 | PRÜFUNGSERGEBNIS | 3 |


Anlagen


1 BERICHT DES VORSTANDES DER WGF WESTFÄLISCHE GRUNDBESITZ UND FINANZVERWALTUNG AG, DÜSSELDORF, ÜBER DIE BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN IM GESCHÄFTSJAHR 2007
*(siehe Anlage 8 dieses Prüfungsberichtes)*

## 1 Prüfungsauftrag

Durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 13.03.2008 der

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung Aktiengesellschaft,
Düsseldorf

- nachstehend auch kurz "WGF AG" oder "Gesellschaft" genannt -

wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2007 gewählt. Der Aufsichtsrat hat uns auf Grund dieses Beschlusses den Auftrag zur Durchführung einer Abschlussprüfung gemäß § 317 HGB für das Geschäftsjahr 2007 erteilt.

Gemäß § 313 Abs. 1 Satz 1 AktG wurde uns gleichzeitig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der Bericht des Vorstandes der Gesellschaft über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2007 (§ 312 AktG) zur Prüfung vorgelegt.

Die Prüfung erstreckte sich gemäß § 313 Abs. 1 Satz 2 AktG darauf, ob

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die im Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war; soweit sie dies war, ob die Nachteile ausgeglichen worden sind,

3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen.

Die Vollständigkeit des Abhängigkeitsberichtes ist nicht unmittelbar Prüfungsgegenstand.

Die Prüfung wurde von uns im Monat Juli 2008 durchgeführt.

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir die Stellungnahme 3/1991 des Hauptfachausschusses (HFA) des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) beachtet.

Für die Durchführung des Auftrags und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, gelten die als Anlage beigefügten "Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 1. Januar 2002.

## 2 Rechtliche Verhältnisse

Die WGF AG hat ein voll eingezahltes Grundkapital von TEUR 3.000. Sitz der Gesellschaft ist Düsseldorf. Sie ist unter der Nummer HR B 48963 beim Amtsgericht Düsseldorf eingetragen.

100,00 % des Grundkapitals der Gesellschaft werden von der WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf, gehalten.

Die WGF AG ist somit gemäß § 17 AktG ein von der WGF Finanzgruppe Holding GmbH, Düsseldorf, abhängiges Unternehmen.

Bezüglich der rechtlichen Verhältnisse der WGF AG verweisen wir auf unseren Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2007.

## 3 Prüfungsergebnis

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung sind Einwendungen gegen den Bericht des Vorstands über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nicht zu erheben.

Wir haben daher dem Bericht des Vorstandes der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG, Düsseldorf, über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2007 in der Fassung der Anlage 1 gemäß § 313 Abs. 3 AktG den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

"Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war,

3. bei den im Bericht aufgeführten Maßnahmen keine Umstände für eine wesentlich andere Beurteilung als die durch den Vorstand sprechen."

Düsseldorf, den 1. August 2008

Karl Berg GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Karl Berg GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT
SIEGEL
Düsseldorf

Dr. Kai Udo Pawelzik
Wirtschaftsprüfer

Dr. Hans-Jürgen Eschen
Wirtschaftsprüfer

- diese Seite wurde absichtlich frei gelassen –

## 11.6 Anhang VI. Finanz- und Immobilienglossar

| | |
|---|---|
| ***Abgeltungssteuer*** | Die Abgeltungssteuer wird in Deutschland ab dem 1. Januar 2009 gültig und besteuert beispielsweise Zinserträge und Kursgewinne pauschal mit 25 %. |
| ***Act./Act.*** | Eine Zinsberechnungsmethode bei der die Zinsen taggenau berechnet werden. Es wird bei der Zinsberechnung die exakte<br>Zahl der Tage, die seit dem letzten Zinstermin vergangen sind und die genaue Zahl der Tage der laufenden Zinsperiode berücksichtigt. |
| ***Anleihe*** | Sammelbegriff für festverzinsliche Wertpapiere mit fester Verzinsung und vertraglich festgelegter Rückzahlung des Kapitals.<br>Der Gläubiger (Anleger) überlässt dem Schuldner (Emittent) langfristig einen Geldbetrag und erhält hierfür eine Verzinsung. Der Gesamtbetrag einer Anleihe ist gestückelt in Teilbeträge (siehe auch Teilschuldverschreibung), die von verschiedenen Gläubigern gehalten werden können. |
| ***Ausgabebetrag*** | Der Ausgabebetrag ist der Betrag vom Nominalbetrag der ausgezahlt wird (beispielsweise 100 %). |
| ***Beleihungsgrenze*** | Mit der Beleihungsgrenze wird der Höchstbetrag in Prozent festgelegt, bis zu dem der Verkehrswert bzw. der Beleihungswert einer zur Sicherung dienenden Immobilie für ein Darlehen bzw. eine Anleihe dienen darf. |
| ***Beleihungswert*** | Der Beleihungswert gibt den auf lange Sicht erzielbaren Wiederverkaufswert einer Immobilie wieder. Bei der Ermittlung werden ein Sicherheitsabschlag, alle maßgebenden Risiken und möglichen Marktschwankungen berücksichtigt. Ausgangspunkt für die Ermittlung des Beleihungswertes ist der von einem vereidigten Sachverständigen per Gutachten ermittelte Verkehrswert.<br>Die Beleihung einer Immobilie durch ein Grundpfandrecht soll nur bis zu dem Beleihungswert erfolgen, um so die Werthaltigkeit der Sicherheit für den Gläubiger zu gewährleisten. |

| | |
|---|---|
| ***Bonität*** | Die Bonität gibt die Qualität der Zahlungsfähigkeit eines Schuldners bzw. die Sicherheit einer Geldforderung wieder. Es werden alle Faktoren der Kreditwürdigkeit zusammengefasst. Das Rating eines Unternehmens kann die Basis für die Einschätzung der Bonität sein. |
| ***Clearing*** | Clearing (Abrechnen) ist die zentrale Verrechnung von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Wertpapiertransaktionen mit dem Ergebnis, dass nur die sich zu Gunsten oder zu Lasten eines jeden Teilnehmers ergebenden Salden gutgeschrieben bzw. belastet werden. Über eine Clearingstelle wird die effiziente und sichere Abwicklung von Wertpapiergeschäften sowie die Wertpapierverwahrung und -verwaltung vorgenommen.<br><br>Die Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main, ist die bedeutendsten Clearingstellen für den deutschen Wertpapierhandel. |
| ***Diversifikation (=Streuung)*** | Diversifikation bezeichnet die Verteilung der Geldanlage auf mehrere Regionen bzw. Länder, Branchen und Anlageformen. Hierbei wird das Ziel einer möglichst hohen Rendite bei einem gleichzeitig möglichst geringem Risiko in folge der Streuung der Investition verfolgt. |
| ***DRS 2*** | Deutscher Rechnungslegungs Standard<br><br>Die DRS werden vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee (DRSC) heraus gegeben. Das DRSC ist die vom Bundesministerium der Justiz anerkannte privatrechtlich organisierte Einrichtung zur Entwicklung von Empfehlungen zur Anwendung der Grundsätze über die Konzernrechnungslegung (§ 342 Abs. 1 Nr. 1 HGB). |
| ***Emission*** | Die Ausgabe und Platzierung neuer Wertpapiere (Aktien, Anleihen usw.) auf einem Kapitalmarkt durch einen öffentlichen Verkauf wird als Emission bezeichnet. Sie kann durch die Vermittlung einer Bank (Emissionsbank) oder auch als Eigenemission ohne zu Hilfenahme eines Intermediärs durchgeführt werden.<br><br>Die Emission von Wertpapieren dient der Beschaffung von Kapital für das emittierende Unternehmen. |

| | |
|---|---|
| ***Emittent*** | Als Emittent wird derjenige bezeichnet, der ein neues Wertpapier am Markt zum Verkauf anbietet. Bei der Eigenemission ist das Unternehmen, welches sich Kapital am Markt beschaffen möchte, selbst der Emittent. |
| ***Ertragswert*** | Der Ertragswert stellt den wirtschaftlichen Wert einer Immobilie dar und berechnet sich aus dem Bodenwert und den auf Dauer nachhaltig erzielbaren abgezinsten jährlichen Reinerträgen des Gebäudes (Mieteinnahmen abzüglich der Bewirtschaftungskosten). Er bildet die Grundlage für die Berechnung des Beleihungswertes. |
| ***Festverzinsliche Wertpapiere*** | Festverzinsliche Wertpapiere werden während ihrer gesamten Laufzeit zu einem fest vereinbarten unveränderlichen Satz verzinst.<br><br>Sie können sowohl von der öffentlichen Hand als auch von privaten Unternehmen emittiert werden. Sie dienen der Kapitalbeschaffung. Festverzinsliche Wertpapiere verbinden eine gesicherte Rendite mit geringem oder sogar gar keinem Risiko. Das Risiko ergibt sich aus der Bonität des begebenden Unternehmens bzw. Hoheitsträgers. Festverzinsliche Wertpapiere werden auch als Rentenwerte, Anleihen, Obligationen oder Schuldverschreibungen bezeichnet. |
| ***Freie Mittel*** | 15 % der eingezahlten Anleihegelder. |
| ***Gebundene Mittel*** | 85 % der eingezahlten Anleihegelder. |
| ***Geschlossene Immobilienfonds*** | Ein geschlossener Immobilienfonds ist ein Finanzinstrument, bei dem der Investor in der Regel eine Direktbeteiligung an einer Unternehmung eingeht (beispielweise Kommanditist). Die Investoren sind direkt an den Erträgen aus den Immobilien beteiligt. |
| ***Girosammelverwahrung*** | Die Girosammelverwahrung bezeichnete die Art der Aufbewahrung von Wertpapieren bei einer depotführenden Bank. Jeweils gleiche Wertpapiere sind in einer Globalurkunde vereinigt, an der den Anlegern ein entsprechender Miteigentumsanteil am Gesamtbestand<br><br>zusteht. Diese Form der Wertpapierverwaltung hat sich wegen des geringen Verwaltungsaufwands und niedrigerer<br><br>Kosten weitgehend durchgesetzt. |

| | |
|---|---|
| ***Grundbuch*** | Das Grundbuch ist ein öffentliches Register das alle Grundstücke eines Grundbuchbezirks enthält. Es genießt öffentlichen Glauben. Bei einem berechtigten Interesse kann jedermann Einsicht in das Grundbuch nehmen. Das Grundbuch besteht aus drei Abteilungen, wobei in der ersten Abteilung die Eigentumsverhältnisse des jeweiligen Grundstücks, in der zweiten die Lasten und Beschränkungen, und in der Dritten Grundpfandrechte wie Hypotheken und Grundschulden aufgeführt sind. |
| ***Grundpfandrechte*** | Grundstücke können mit Grundpfandrechten belastet werden, die in der dritten Abteilung des Grundbuches einzutragen sind.<br><br>Grundpfandrechte dienen der Absicherung von Ansprüchen, zum Beispiel aus Darlehen. Werden die Ansprüche nicht erfüllt, kann der Inhaber des Grundpfandrechtes die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betreiben, die vom Eigentümer zu dulden ist. Zu den Grundpfandrechten zählen insbesondere die Hypothek und die Grundschuld. Ein erstrangiges Grundpfandrecht bedeutet, dass es im ersten Rang im Grundbuch eingetragen ist und damit die höchste Sicherheit bietet. |
| ***Grundschuld*** | Eine Grundschuld ist eine dingliche Belastung eines Grundstücks, aus der eine bestimmte Geldsumme an den Grundschuldgläubiger zu zahlen ist. Die Grundschuld ist, im Gegensatz zur Hypothek, vom Bestand einer Forderung unabhängig und besteht auch nach vollständiger Tilgung einer Verbindlichkeit weiter. |
| ***Grundstücksgleiche Rechte*** | Sie werden wie Grundstücke behandelt (beispielweise Erbbaurecht). |
| ***Hypothek*** | Eine Hypothek ermöglicht einem Gläubiger, sich im Fall der Nichterfüllung einer der Hypothek zu Grunde liegenden Forderung, die Befriedigung aus dem Grundstück. Die Hypothek ist im Gegensatz zur Grundschuld akzessorisch, d.h. ihr Bestehen ist vom Bestand der zu Grund liegenden Forderung abhängig. Nach der Erfüllung der Verbindlichkeit erlöscht das Recht aus der Hypothek automatisch |
| ***Hypothekenanleihe*** | Grundpfandrechtlich besicherte Inhaberschuldverschreibung (Teilschuldverschreibungen oder Hypothekenanleihe 2006/2011 oder |

| | |
|---|---|
| | Hypothekenanleihe) |
| ***Inhaberschuldverschreibung*** | Die Inhaberschuldverschreibung ist eine Schuldverschreibung (festverzinsliches Wertpapier), die auf den Inhaber lautet. Das Recht aus dem Wertpapier ist allein an den Besitz des Papiers gebunden. Das Gegenstück zu den Inhaberpapieren sind Namenspapiere, bei denen die Rechte den namentlich im Wertpapier genannten Person zu stehen. |
| ***Insolvenz*** | Unter Insolvenz ist die dauerhafte Zahlungsunfähigkeit eines Schuldners zu verstehen, die meist zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens führt. |
| ***Institutionelle Anleger*** | Institutionelle Anleger sind auf die Verwaltung von Kundengeldern in oft mehrstelliger Millionenhöhe spezialisiert. Zu ihnen zählen Versicherungen, Pensions- und Investmentfonds, Bausparkassen usw. |
| ***Investmentgrade*** | Rating: „Rating ist die Beurteilung und Einstufung der zukünftigen Entwicklung des gerateten Objektes". Die Ratingstufen werden eingeteilt in Bonitätsklassen die die Ratingunternehmen unterschiedlich definieren. Die Investmentgrade-Einstufung ist eine bestimmte Qualitätseinstufung eines Wertpapiers in eine Ratingskala. Bekannte Ratingagenturen teilen ihre Ratingskala in zwei große Abschnitte auf: in den Qualitätsabschnitt oder auch Investment-Grade und in den spekulativen Abschnitt. |
| ***ISIN (International Securities Identification Number)*** | Die ISIN ist eine Internationale Wertpapieridentifikationsnummer. |
| ***ISMA-Methode*** | International Securities Market Association. |
| ***Kommanditanteil*** | Kommanditeinlage (auch *Kommanditanteil* oder *Pflichteinlage*) drückt die Höhe der Beteiligung eines Kommanditisten an einer Kommanditgesellschaft aus. |
| ***Liquidität*** | Liquidität sind die flüssigen Zahlungsmitteln die einem Unternehmen unmittelbar zur Verfügung stehen, sowie die Fähigkeit eines |

| | |
|---|---|
| | Unternehmens, alle fälligen Verbindlichkeiten fristgerecht zu erfüllen. |
| ***MiFID*** | MiFID (Markets in Financial Instruments Directive, deutsch: Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente, ebenso amtlich als Kurzform auch: Finanzmarktrichtlinie) ist eine Richtlinie der Europäischen Union (EU) zur Harmonisierung der Finanzmärkte im europäischen Binnenmarkt. |
| ***Mittelverwendungskontrolleur*** | Der Mittelverwendungskontrolleur ist ein unabhängiger Dritter (in unserem Fall ein Rechtsanwalt) der mit der Emittentin gemeinsam das Sonderkonto, auf dem die Anleihegelder eingehen, führt. Der Mittelverwendungskontrolleur gibt die Anleihegelder nur zweckgebunden frei. Diese Zweckgebundenheit überprüft er vor der Freigabe, bzw. vor Ablehnung der Freigabe. |
| ***Mündelsicher*** | Das von einem Vormund für sein Mündel verwaltete Kapitalvermögen muss nach §§ 1806 ff. BGB besonders sicher (mündelsicher) angelegt werden. Um eine Kapitalanlage als mündelsicher zu bezeichnen, muss sie vom Gesetzgeber ausdrücklich dazu erklärt werden.<br><br>Anlageklassen können von Amtsgerichten jedoch als mündelgeldtauglich gemäß § 1811 BGB ernannt werden. Dies geschieht in Einzelfallentscheidungen für einen bestimmten Mündel. |
| ***Nominalbetrag (auch Nennwert genannt)*** | An dem Nominalbetrag eines festverzinslichen Wertpapiers bemessen sich der Ausgabebetrag, der Zinssatz, sowie der Rückzahlungsbetrag. |
| ***Nominalzins*** | Der Zins, der auf den Nominalbetrag gezahlt wird ohne eventuell entstehende Kosten, Gebühren, Provisionen etc. |
| ***Platzierung*** | Die Platzierung bezeichnet den Verkauf von Wertpapieren an der Börse oder direkt beim Anlagepublikum. |
| ***Portfolio*** | Ein Portfolio ist der Gesamtbestand an Anlage in Wertpapieren, Immobilien und sonstigen Vermögensarten, über den eine Person oder ein Unternehmen verfügt. |
| ***Prospekthaftung*** | Die Haftung des Emittenten für Schäden, die dem Anleger wegen fahrlässiger, fehlerhafter, unvollständiger oder absichtlich irreführender Angaben im Verkaufsprospekt entstehen, wird als |

| | |
|---|---|
| | Prospekthaftung bezeichnet. |
| ***Rahmenurkunde (Art einer Globalurkunde)*** | In einer Globalurkunde als Rahmenurkunde werden die Rechte aus einer Vielzahl von Wertpapieren, insbesondere Anleihen und Aktien, verbrieft. Globalurkunden als Rahmenurkunden dienen der Vereinfachung der Verwahrung und Verwaltung von Wertpapieren und haben inzwischen die effektiven Stücke praktisch vollständig abgelöst. |
| ***Rangordnung*** | Sind im Grundbuch mehrere Rechte (zum Beispiel Grundpfandrechte) in einer Abteilung eingetragen, so wird der Rang nach der Reihenfolge der Eintragung bestimmt. Eine erstrangig eingetragene Sicherheit ist ranghöher als sämtliche sonstigen im Grundbuch verzeichneten Rechte. Die Reihenfolge der Befriedigung der im Grundbuch eingetragenen Rechte im Falle der zwangsweisen Verwertung einer Immobilie richtet sich nach deren Rangfolge. |
| ***Rating*** | Als Rating wird eine standardisierte Beurteilung der Bonität eines Emittenten oder eines Wertpapiers durch eine Rating-Agentur bezeichnet. Es wird im Ratingverfahren beurteilt, inwieweit ein Unternehmen wirtschaftlich in der Lage ist, seine finanziellen Verpflichtungen fristgerecht und vollständig zu erfüllen. |
| ***Rückzahlungsbetrag*** | Der Rückzahlungsbetrag bemisst sich vom Nominalwert in Prozent und sagt aus wie viel vom Nominalwert zurückgezahlt wird (beispielsweise 100 %) |
| ***Sekundärmarkt*** | Der Sekundärmarkt ist der Finanzmarkt zum Handel von schon emittierten Wertpapieren. |
| ***Sicherungszweckerklärung*** | Hiermit wird vereinbart, dass die Bestellung der Sicherheit nur zur Besicherung der Anleihegläubiger dient. Sie sichert sozusagen die bestellte Besicherung (Grundpfandrecht) einem Zweck zu. |
| ***Stückzinsen*** | Stückzinsen gleichen den Vorteil eines Anlegers beim Erwerb einer Anleihe innerhalb der laufenden Zinsperiode aus. Dem Anleger steht der volle Zinsanspruch für die Zinsperiode zu, obwohl dem Unternehmen das Kapital nur teilweise zur Verfügung steht. Den bis zum Kauf der Anleihe entstandenen Zinsanspruch hat der Käufer mit |

| | |
|---|---|
| | dem Erwerb zu erstatten. |
| ***Teilschuldverschreibung*** | Schuldverschreibungen werden im Rahmen einer Emission in der Regel mit hohen Gesamtnennbeträgen (mehrere Millionen Euro) ausgegeben. Zeichnet ein Anleger nicht die gesamte Emission sondern einen Teil hiervon, spricht man von einer Teilschuldverschreibung. |
| ***Treuhänder*** | Der Treuhänder bestellt und verwaltet die grundpfandrechtliche Absicherung. Im Außenverhältnis ist er Begünstigter der Grundpfandrechte/Hypotheken. Im Innenverhältnis jedoch treten an seine Stelle di Anleihegläubiger. Eine weitere Aufgabe des Treuhänders ist die Freigabe der Grundpfandrechte, wenn beispielsweise ein Sicherheitentausch vorgenommen wird. |
| ***„Underlying“*** | Die Unterlegung der Hypothekenanleihe durch Grundpfandrechte/Hpotheken |
| ***Verbriefung*** | Verbriefung bedeutet die Schaffung von handelbaren Wertpapieren. |
| ***Verkehrswert*** | Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Wert, der unter normalen Umständen bei einem Verkauf erzielt werden könnte. Neben dem Ertragswert ist er ein wichtiger Ansatzpunkt für die Bewertung von Immobilien und die Bestimmung des Beleihungswertes. |
| ***Wertpapier*** | Eine Urkunde, die bestimmte Rechte (zum Beispiel Mitgliedschaft) an einem Unternehmen oder den Anspruch auf Zins- und Tilgungszahlungen verbrieft, wird als Wertpapier bezeichnet. |
| ***Wertpapierkennnummer (WKN)*** | Die WKN ist eine nationale Kennziffer, die Wertpapieren zugeordnet werden kann und so die eindeutige Identifizierung eines Wertpapiers ermöglicht. Die nationale WKN wurde zwischenzeitlich durch einen internationalen Standard (ISIN) abgelöst, ist aber noch gebräuchlich. |
| ***Wertpapierprospekt*** | Ein Wertpapierprospekt ist eine in Deutschland für alle Kapitalmarktemissionen von Wertpapieren vorgeschriebene Informationsgrundlage für die Anleger. Er enthält alle für die Beurteilung einer Anlage wesentlicher Faktoren. Der Wertpapierprospekt wird von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auf Vollständigkeit aber nicht auf |

| | |
|---|---|
| | Richtigkeit der Angaben geprüft und genehmigt. |
| ***Zeichnung*** | Als Zeichnung bezeichnet man das Stellen eines Kaufantrags für Wertpapiere aus einer Neuemission durch einen Anleger. |

## 12 Unterschriftenseite

Düsseldorf, den 11. September 2009

**WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG**

vertreten durch den Vorstand

gezeichnet

Pino Sergio Paul Zimmer