

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

Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	31.12.2008	31.12.2007	Passiva	31.12.2008	31.12.2007
	€	€		€	€
A. Aufwendungen für die Inangsetzung und Erweiterung des Geschäftsbetriebes	28.870,61	110.606,57	A. Eigenkapital		
B. Anlagevermögen			I. Gezeichnetes Kapital	3.000.000,00	3.000.000,00
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			II. Kapitalrücklage	700.000,00	700.000,00
1. Konzessionen, Lizenzen und sonstige Rechte	93.104,00	64.057,00	III. Gewinnrücklage	0,00	1.501,70
II. Sachanlagen			IV. Gewinnvortrag	0,00	28.532,22
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.488,52	126.107,52	V. Jahresüberschuss	0,00	859.761,63
III. Finanzanlagen			VI. Bilanzverlust	-10.325.177,45	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.034.203,32	3.941.825,01	nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (vgl. Aktivposten E.)	6.625.177,45	0,00
	4.360.795,84	4.131.989,53		0,00	4.589.795,55
C. Umlaufvermögen			B. Rückstellungen		
I. Vorräte			1. Steuerrückstellungen	49.523,00	519.380,89
1. Immobilien	21.621.425,53	17.507.028,25	2. sonstige Rückstellungen	3.837.346,68	1.196.417,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				3.886.869,68	1.715.797,89
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44.493.135,18	9.464.363,51	C. Verbindlichkeiten		
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	18.658.528,76	18.061.233,02	1. Anleihen	99.990.000,00	50.002.000,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	1.948.273,67	4.187.718,86	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54,43	113,79
	65.099.937,61	31.713.315,39	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.306.097,08	1.054.117,79
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	748.879,71	0,00
	14.908.062,24	7.619.916,87	5. sonstige Verbindlichkeiten	3.091.965,77	258.454,65
	101.629.425,38	56.840.260,51		106.136.996,99	51.314.686,23
D. Rechnungsabgrenzungsposten	31.264,03	47.179,25	D. Rechnungsabgrenzungsposten	2.651.666,64	3.509.756,19
E. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	6.625.177,45	0,00			
	112.675.533,31	61.130.035,86		112.675.533,31	61.130.035,86

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

	2008 €	2007 €
	<u> </u>	<u> </u>
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
	<u>-2.849.698,18</u>	<u>-1.010.067,30</u>
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	-23.165.476,55	-5.466.857,33
7. Erträge aus erhaltenen Gewinnen aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags	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	<u>-4.703.148,56</u>	<u>-2.026.817,54</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-11.675.692,19	1.493.331,90
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	469.857,89	-630.840,78
13. sonstige Steuern	<u>-9.138,70</u>	<u>-2.729,49</u>
14. Jahresüberschuss/-fehlbetrag (-)	-11.214.973,00	859.761,63
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	845.305,77	30.033,92
16. Entnahme aus der gesetzlichen Rücklage	44.489,78	0,00
17. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	<u>0,00</u>	<u>-1.501,70</u>
18. Bilanzgewinn/-verlust (-)	<u>-10.325.177,45</u>	<u>888.293,85</u>

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.

Dieser geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde geändert.

Mit Schreiben vom 19. April 2011 haben wir der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Karl Berg GmbH, Düsseldorf, den Auftrag erteilt, den geänderten Jahresabschluss erneut zu prüfen, soweit es die Änderungen erfordern.

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 Abs. 2 i. V. m. § 279 Abs. 1 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										
1. 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										
1. 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										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	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.

Jahresfehlbetrag

Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von € 11.214.973,00.

Der Jahresfehlbetrag resultiert im Wesentlichen aus den vorgenommenen Änderungen des Jahresabschlusses 2008. Die Änderungen betreffen Wertberichtigungen auf Forderungen gegen drei geschlossene Immobilienfonds in Höhe von T€ 14.253. Diese Fonds wurden im letzten Quartal 2008 aufgelegt und waren bedingt durch die Ende 2008 einsetzende weltweite Finanz- und Immobilienkrise trotz intensiver Bemühungen nicht absetzbar.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen wurden in Höhe von € 44.489,78 zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags verwendet.

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€						
Art der Verbindlichkeit	31.12.2008			31.12.2007		
	Restlaufzeit			Restlaufzeit		
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	gesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	gesamt
1. Verbindlichkeiten gegenüber Anleihezeichnern	20.000	79.990	99.990	0	50.002	50.002
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen	9	12.922	12.931	0	384	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.	749	0	749	0	0	0
5. Sonstige Verbindlichkeiten	3.092	0	3.092	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	26.147	79.990	106.137	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 Mietgaranziesagen. 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 setzen 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 erhaltenen Gewinnen aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags

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.

V. Sonstige Angaben

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie beträgt € -3,74.

Sonstiges

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

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

Im Geschäftsjahr 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,

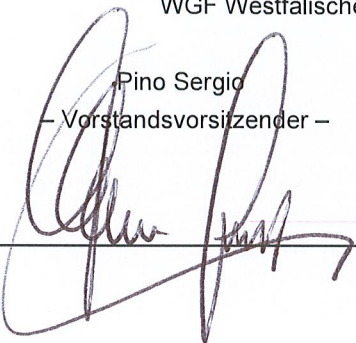
Dr. Josef Fritz (Vorstandsmitglied der IPO Beteiligungs-Management AG, Wien), Aufsichtsratsmitglied vom 04.06.2008 bis 31.12.2008.

Düsseldorf, den 6. März 2009

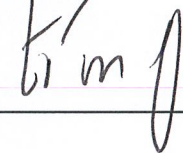
Düsseldorf, den 11. Mai 2011

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

Pino Sergio
– Vorstandsvorsitzender –



Paul Zimmer
– Vorstand –



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	A0JRUJ	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 A0JRUJ 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	112.675	61.130
Gesamtleistung	64.948	16.114

Die Gesamtleistung im Geschäftsjahr 2008 konnte gegenüber dem Vorjahr vervierfacht 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. Diese wurden jedoch wegen teilweiser Uneinbringlichkeit zum Teil wertberichtigt.

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	65.100	31.713
Flüssige Mittel/Wertpapiere	14.908	7.620
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	31	47
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	6.625	0
Summe	112.675	61.130

Die WGF AG konnte die Bilanzsumme von 61,1 Mio. € auf 112,7 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 wertberichtigte Forderungen aus dem Verkauf diverser Immobilien und verzeichneten einen Zuwachs von 33,4 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.

Der nicht durch Eigenkapital gedeckte Fehlbetrag resultiert aus der Änderung des Jahresabschlusses 2008. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Forderungen gegen drei geschlossene Immobilienfonds in Höhe von T€ 14.253. Diese Fonds wurden im letzten Quartal 2008 aufgelegt und waren bedingt durch die Ende 2008 einsetzende weltweite Finanz- und Immobilienkrise trotz intensiver Bemühungen nicht absetzbar.

Die Kapitalstruktur ergibt folgendes Bild:

	T€	T€
	31.12.2008	31.12.2007
Eigenkapital	0	4.590
Rückstellungen	3.887	1.716
Anleiheverbindlichkeiten	99.990	50.002
Lieferverbindlichkeiten	2.306	1.054
Verbundverbindlichkeiten	748	0
Sonstige Verbindlichkeiten	3.092	258
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2.652	3.510
Summe	112.675	61.130

Der Vorstand plant, 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	45,61	266,88
(Bar-)Liquidität 2. Grades	244,78	1.014,76

Die Vermögens- und Finanzlage der WGF AG verzeichnet durch das 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/-fehlbetrag	-11.215	860
Bilanzgewinn/-verlust	-10.325	888

Die WGF AG erzielte im Geschäftsjahr 2008 einen Rohertrag in Höhe von 17,5 Mio. €. Das Geschäftsjahr endet mit einem Jahresfehlbetrag von 10,325 Mio. €. Dieser resultiert im Wesentlichen aus der teilweisen Wertberichtigung uneinbringlicher Forderungen.

Der Jahresfehlbetrag 2008 resultiert im Wesentlichen aus der vorgenommenen Änderung des Jahresabschlusses 2008 aufgrund von Wertberichtigungen auf Forderungen gegen drei geschlossene Immobilienfonds. Wir verweisen auch auf unsere vorstehenden Erläuterungen zu „1. Vermögenslage“.

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 % Hypothekendarlehen 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 Prioritäten 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.

VII. Sonstige Angaben

Auch im Geschäftsjahr 2009 erfolgen die turnusgemäß wiederkehrenden Bewertungsprozesse der Hypothekendarlehen durch die Creditreform Rating AG. Mit diesen Selbstverpflichtungen möchte die WGF AG die Qualität der Hypothekendarlehen 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 Darlehen 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.

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, Düsseldorf, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung 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.

Diese Bestätigung erteilen wir aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 28. April 2009 abgeschlossenen Abschlussprüfung und unserer Nachtragsprüfung, die sich auf die Änderung des Jahresabschlusses hinsichtlich der Wertberichtigung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und auf den nicht durchgeführten Ergebnisabführungsvertrag mit der NVG Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft mbH bezieht. Die Nachtragsprüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

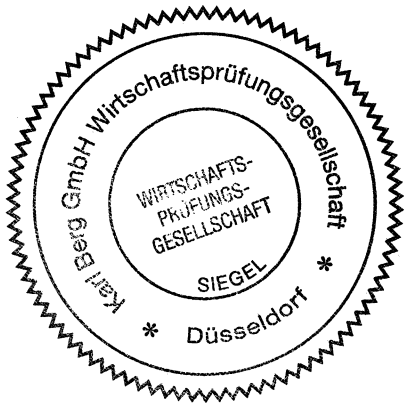
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage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

Düsseldorf, 28. April 2009

Düsseldorf, 13. Mai 2011

Karl Berg GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Kai Udo Pawelzik
Wirtschaftsprüfer

Dr. Hans-Jürgen Eschen
Wirtschaftsprüfer