

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

Bilanz zum 31. Dezember 2009	1
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2009	3
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009	4
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	5

Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA

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

PASSIVA

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2009

I. Erklärung des Vorstandes

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

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

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

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

II. Allgemeine Grundlagen

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

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

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

III. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

Aufwendungen für das Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

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

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

Das Anlagevermögen beinhaltet im Wesentlichen Beteiligungen an Tochterunternehmen.

Nachfolgend verweisen wir hinsichtlich des Finanzanlagevermögens auf den Beteiligungsspiegel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit dem Gesellschaftsvertrag vom 12.12.2009 wurden die beiden Gesellschaften

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

gegründet.

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

Die WGF AG ist jeweils alleinige Kommanditistin der gegründeten Gesellschaften.

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

Aktive Rechnungsabgrenzung

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

Eigenkapital

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

Das Genussrechtskapital resultiert in voller Höhe aus dem laufenden Geschäftsjahr. Insgesamt wurden im laufenden Geschäftsjahr T€ 223,0 in die Kapitalrücklage eingestellt.

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

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

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

Jahresüberschuss

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

Gewinnrücklagen

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

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel in T€							
Art der Verbindlichkeit	31.12.2009			31.12.2008			
	Restlaufzeit		gesamt	Restlaufzeit		gesamt	
	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Anleihezeichnern	0	130.000	10.937	140.937	20.000	79.990	99.990
- davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0	2.664	0	2.664	9	12.922	12.931
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten *	53	0	0	53	0	0	0
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.157	0	0	2.157	2.306	0	2.306
4. Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unt.	3.901	0	0	3.901	3.146	0	3.146
5. Sonstige Verbindlichkeiten	2.731	0	0	2.731	3.197	0	3.197
- davon aus Steuern	105	0	0	105	183	0	183
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3	0	0	3	0	0	0
- davon Zinszahlungsverbindlichkeiten	2.354	0	0	2.354	2.370	0	2.370
Summe	8.842	130.000	10.937	149.779	28.649	79.990	108.639
* Hierbei handelt es sich um durchlaufende Posten aus den Mietsonderverwaltungskonten der WGF AG und der Belastung der Bank zum Jahresende, die zum Jahresanfang ausgeglichen wurden.							
Die Verbindlichkeiten gegenüber Anleihezeichnern sind durch Grundpfandrechte sowie durch Barliquidität auf den Treuhandkonten gesichert.							

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

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

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

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

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

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

Gesamtleistung

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

Erträge und Aufwendungen aus Beteiligungen

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

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

V. Sonstige Angaben

Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie beträgt € 0,70.

Sonstiges

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

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

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

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

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

Im Jahr 2009 setzte sich der Aufsichtsrat wie folgt zusammen:

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

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

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

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

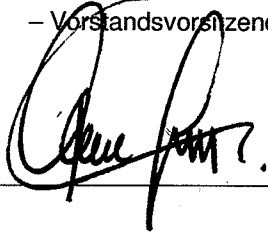
Prof. Dr. Hans-Peter Schwintowski (Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Handels-, Wirtschafts- und Europarecht, Humboldt-Universität zu Berlin), Aufsichtsratsmitglied vom 01.01.2009 bis 31.12.2009,

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

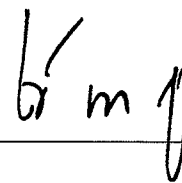
Düsseldorf, den 02. Juni 2010

WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG

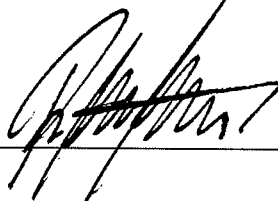
Pino Sergio
– Vorstandsvorsitzender –



Paul Zimmer
– Vorstand –



Raffaele Lino
– Vorstand –



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009

I. Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

Der Inflationsdruck blieb im Jahresverlauf gering.

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

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

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

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

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

II. Darstellung der WGF AG und des Geschäftsverlaufs

1. Darstellung der WGF AG

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

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

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

bestätigten die Ratinganalysten das Unternehmen mit dem Ratingergebnis „BBB–“ und damit wie im Jahr 2007 den Investment-Grade. Die WGF AG hat zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2010 erneut den Ratingprozess bei der Creditreform Rating gestartet und wird im Sommer 2010 das Ergebnis öffentlich bekanntgeben.

Dem starken Wachstum des Unternehmens Rechnung tragend, wurde im Geschäftsjahr 2009 die bestehende Aufbau- und Ablauforganisation der WGF AG rechtzeitig und funktionell angepasst.

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

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

2. Geschäftsverlauf

2.1 Immobiliengeschäft

Der unter anderem durch die Finanz- und Bankenkrise verursachte Rückgang der Immobilientransaktionen in Deutschland um weitere 40 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum hat sich für die WGF AG im Rahmen ihrer Immobilienhandelsaktivitäten in unterschiedlicher Ausprägung bemerkbar gemacht. Bemerkenswert erfreulich war die Tatsache, dass bei Immobilienkäufen die bankenunabhängige Refinanzierung durch die WGF 6,35 % Hypothekenanleihe ein wesentliches Verhandlungsplus war. Dadurch hat sich die WGF AG im Markt als ein handlungsfähiger Immobilieninvestor etabliert. Nach eigenen Recherchen und Berechnungen wurden der WGF AG 2009 Immobilien mit einem Gesamtwert von 15,7 Mrd. € (inkl. vorbekannte Immobilien) zum Erwerb angeboten.

Demgegenüber stellte sich der Verkauf von Immobilien schwierig dar. Insbesondere die internationalen Investoren sind fast völlig vom Markt verschwunden. Erschwerend kam hinzu, dass die Banken in Folge der Finanzkrise ihre Parameter für eine Kreditvergabe drastisch verschärft haben und eine viel höhere Eigenkapitalunterlegung bei Investitionen vom Kreditnehmer verlangen.

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

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

2.2 Emissionsgeschäft

2.2.1 Absatz der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen

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

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

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

2.2.2 Nachhaltigkeit der WGF 6,35 % Hypothekenanleihen

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

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

Nachstehend die WGF 6,35 % Hypothekenanleihen auf einen Blick

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

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

2.2.3 Emission des WGF Premium-Genussrechtskapitals

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

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

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

Das Genussrechtskapital entwickelte sich wie folgt:

	T€	T€
	31.12.2009	31.12.2008
Genussrechtskapital WGF H90	128	0

2.3 Entwicklungen der Bilanzsumme und der Gesamtleistung

Die Entwicklungen stellen sich wie folgt dar:

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

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

III. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

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

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage entwickelte sich wie folgt:

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

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

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

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

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

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

Die Kapitalstruktur ergibt folgendes Bild:

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

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

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

Die Bestandsentwicklung der Hypothekenanleihen ist wie folgt:

	T€	T€
	31.12.2009	31.12.2008
Anleihen	140.937	99.990

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

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

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

2. Finanzlage

Besondere Kennzahlen der Finanzwirtschaft sind folgender Übersicht zu entnehmen:

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

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

3. Ertragslage

Die Entwicklung der Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

IV. Risikobericht

Grundsätzliches

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

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

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

Strategische Risiken/Marktrisiken

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

Immobilienrisiken

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

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

Liquiditätsrisiken

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

Operationelle Risiken

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

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

Rechtliche Risiken

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

Personelle Risiken

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

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

V. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

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

VI. Prognosebericht/Ausblick

Erwartete Entwicklung/Einschätzung der wirtschaftlichen Lage

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

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

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

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

Entwicklung der strategischen Geschäftsfelder

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

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

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

Mittelfristplanung

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

Entwicklung der Vermögenslage

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

Entwicklung der Finanzlage

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

Entwicklung der Ertragslage

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

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

Mitarbeiter

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

Zusammenfassung/Gesamtaussage

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

VII. Sonstige Angaben

Auch im Geschäftsjahr 2010 erfolgen die turnusgemäß wiederkehrenden Bewertungsprozesse der 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.

VIII. Schlussbemerkung

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

Düsseldorf, den 28. Mai 2010

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der WGF Westfälische Grundbesitz und Finanzverwaltung AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2009 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Düsseldorf, den 10. Juni 2010



Karl Berg GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Kai Udo Pawelzik
Wirtschaftsprüfer

Dr. Hans-Jürgen Eschen
Wirtschaftsprüfer