

## Leistungsbilanz-Basistableau per 31.12.2003

**HGA CAPITAL**  
EIN UNTERNEHMEN DER HSH NORDBANK GRUPPE

**HGA Capital Grundbesitz und Anlage GmbH**  
Rosenstraße 11  
20095 Hamburg

Gegründet: 1972

Gesellschafter: HSH N Real Estate AG, Hamburg (100%)

Gesellschafter der HSH N Real Estate AG: HSH Nordbank AG, Hamburg (100%)

Vorstände der HSH Nordbank AG: Alexander Stuhlmann (Vorsitzender), Hans Berger (stellv. Vorsitzender), Peter Rieck, Franz S. Waas, Hartmut Strauß, Ulrich W. Ellerbeck

Aufsichtsrat der HSH Nordbank AG: Ministerpräsidentin Heide Simonis (Vorsitzende), Olaf Behm (stellv. Vorsitzender)

Geschäftsführer: Angelika Kunath, Dr. Joachim Seeler

Beschäftigte: 21 festangestellte Mitarbeiter

### **Seit 1994 aufgelegte Kapitalanlagen:**

Insgesamt 18 Geschlossene Immobilienfonds, davon:

zwölf Deutschland-Fonds mit einer Gesamtinvestitionssumme von € 769,20 Mio. bei einem Zeichnungskapital von € 370,57 Mio. und Fremdkapital von € 382,61 Mio. sowie CHF 13,00 Mio. und drei USA-Fonds mit einer Gesamtinvestitionssumme (= Zeichnungskapital) von 122,38 US-\$, ein England-Fonds mit einer Gesamtinvestitionssumme (= Zeichnungskapital) GBP 16,10 Mio. sowie ein Österreich-Fonds und ein Ungarn-Fonds mit einer Gesamtinvestitionssumme von € 42,50 Mio. bei einem Zeichnungskapital von € 21,30 Mio. und Fremdkapital von € 21,20 Mio. wovon sich per 31.12.2003 noch zwei Fonds (ein Deutschland-Fonds und ein USA-Fonds) in der Platzierung befanden und zwei Fonds befanden sich per 31.12.2003 noch in der Investitionsphase.

Die Investition der USA-Fonds erfolgte über Limited Partnerships, in diesen wurde auch das Fremdkapital aufgenommen. Die Gesamtinvestitionssumme der Limited Partnerships beträgt US-\$ 672,24 Mio.

### **Vollständigkeits-check:**

Die Leistungsbilanz wurde,  
soweit wir dies erkennen können,  
**vollständig** dokumentiert.

### **Vergleich der zentralen Prospektangaben mit den tatsächlich erwirtschafteten Ergebnissen:**

#### **Hamburgische Grundbesitz Dr. Plett I/94 KG**

Bürogebäude in Dresden

Investitionsvolumen: € 41,85 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 29,14 Mio., ab 2002: € 28,50 Mio.

Fremdkapital: € 13,55 Mio.

- Ausschüttungen 1996-2002: prospektiert 28,63%, tatsächlich 25,57% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Ausschüttung 2003: prospektiert 4,10%, tatsächlich 3,10% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Die reduzierten Ausschüttungen resultieren aus nicht angepasster Indexregelung.
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 2,57% (vor Ausschüttung) bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital über Plan.
- Im Jahr 2002 erfolgte aufgrund der Umstellung des Eigenkapitals auf Euro eine Reduzierung des Eigenkapitals. Der Differenzbetrag in Höhe von T€ 644 wurde in eine Rücklage eingestellt.
- Die Tilgung des Fremdkapitals liegt im Plan.
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase: prospektiert -77,40%, tatsächlich -78,00% bezogen auf ursprüngliches Zeichnungskapital.
- Kumuliertes steuerliches Ergebnis bis 31.12.2003: prospektiert -61,70%, tatsächlich -63,90%

## **Vofü-Fonds I Hamburgische Grundbesitz und Anlage GmbH & Co. KG**

Wohnobjekte mit geringem Gewerbeanteil in Leipzig und Erfurt

Investitionsvolumen: € 30,27 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 15,13 Mio., ab 2002: € 14,80 Mio.

Fremdkapital: € 15,13 Mio.

- Ausschüttungen 1996-2002: prospektiert 86,13%, tatsächlich 84,57% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Ausschüttung 2003: prospektiert 20,30%, tatsächlich 20,30% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Im Jahr 2002 erfolgte aufgrund der Umstellung des Eigenkapitals auf Euro eine Reduzierung des Eigenkapitals. Der Differenzbetrag in Höhe von T€ 334 wurde in eine Rücklage eingestellt.
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 0,38% bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital über Plan.
- Die Tilgung des Fremdkapitals ist prospektgemäß erst ab dem Jahr 2007 vorgesehen.
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase: prospektiert -305,60%, tatsächlich -301,00% bezogen auf ursprüngliches Zeichnungskapital.
- Kumuliertes steuerliches Ergebnis bis 31.12.2003: prospektiert -571,10%, tatsächlich -562,70%

---

## **Hamburgische Grundbesitz und Anlage GmbH & Co. Objekt Berlin-Mitte KG**

Büro- und Geschäftshaus in Berlin

Investitionsvolumen: € 70,05 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 40,39 Mio., ab 2002: € 39,50 Mio.

Fremdkapital: € 29,65 Mio.

- Ausschüttungen 1998-2002: prospektiert 20,45%, tatsächlich 20,45% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Ausschüttung 2003: prospektiert 4,10%, tatsächlich 4,10% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Im Jahr 2002 erfolgte aufgrund der Umstellung des Eigenkapitals auf Euro eine Reduzierung des Eigenkapitals. Der Differenzbetrag in Höhe von T€ 892 wurde in eine Rücklage eingestellt.
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 3,05% (vor Ausschüttung) bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital über Plan.
- Es besteht ein Tilgungsvorsprung in Höhe von 5,48% bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital.
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase: prospektiert -79,90%, tatsächlich -79,90% bezogen auf ursprüngliches Zeichnungskapital.
- Kumuliertes steuerliches Ergebnis bis 31.12.2003: prospektiert -71,30%, tatsächlich -66,20%

---

## **Hamburgische Grundbesitz und Anlage GmbH & Co. Objekte Hamburg und Potsdam KG**

Bürogebäude in Hamburg, Hotel in Potsdam

Investitionsvolumen: € 47,81 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 25,31 Mio., ab 2002: € 24,75 Mio.

Fremdkapital: € 22,50 Mio.

- Ausschüttungen 1999-2002: prospektiert 16,40%, tatsächlich 19,40% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Ausschüttung 2003: prospektiert 4,35%, tatsächlich 4,35% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Im Jahr 2002 erfolgte aufgrund der Umstellung des Eigenkapitals auf Euro eine Reduzierung des Eigenkapitals. Der Differenzbetrag in Höhe von T€ 559 wurde in eine Rücklage eingestellt.
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 0,51% bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital über Plan.
- Die Tilgung des Fremdkapitals liegt im Plan.
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase: prospektiert -67,00%, tatsächlich -65,40% bezogen auf ursprüngliches Zeichnungskapital.
- Kumuliertes steuerliches Ergebnis bis 31.12.2003: prospektiert -61,30%, tatsächlich -57,40%

---

## **Hamburgische Grundbesitz und Anlage GmbH & Co. (England I) London-St. Georges House KG**

Bürogebäude in London

Investitionsvolumen = Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): GBP 16,10 Mio.

- Ausschüttungen 1997-2002: prospektiert 40,32%, tatsächlich 42,53% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Ausschüttung 2003: prospektiert 6,74%, tatsächlich 9,00% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
  - Im Jahr 2002 erfolgte aufgrund der Umstellung des DM-Anteils des Eigenkapitals auf Euro eine Reduzierung des Eigenkapitals um € 55.000. Dieser Betrag wurde in eine Rücklage eingestellt.
  - Zusätzlich zur Ausschüttung wurde eine Erhöhung der anfänglich zur Sicherheit gebildeten Liquiditätsreserve (Bankguthaben) erwirtschaftet, diese liegt mit 1,32% bezogen auf das Zeichnungskapital über Plan.
- 

#### **Hamburgische Grundbesitz und Anlage GmbH & Co. Zweite Berlin-Mitte KG**

Hotel in Berlin

Investitionsvolumen: € 62,89 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 26,59 Mio., ab 2002: € 26,00 Mio.

Fremdkapital: € 36,30 Mio.

- Ausschüttung 2000-2002: prospektiert 15,34%, tatsächlich 15,84% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
  - Ausschüttung 2003: prospektiert 5,10%, tatsächlich 5,10% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
  - Im Jahr 2002 erfolgte aufgrund der Umstellung des Eigenkapitals auf Euro eine Reduzierung des Eigenkapitals. Der Differenzbetrag in Höhe von T€ 587 wurde in eine Rücklage eingestellt.
  - Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 0,63% bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital über Plan.
  - Die Tilgung des Fremdkapitals liegt im Plan.
  - Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase: prospektiert -72,70%, tatsächlich -71,30% bezogen auf ursprüngliches Zeichnungskapital.
  - Kumuliertes steuerliches Ergebnis bis 31.12.2003: prospektiert -66,90%, tatsächlich -65,10%
- 

#### **Hamburgische Grundbesitz und Anlage GmbH & Co. Objekte Hamburg und Cottbus KG**

Bürogebäude in Hamburg und Cottbus

Investitionsvolumen: € 48,32 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 19,43 Mio., ab 2002: € 19,00 Mio.

Fremdkapital: € 30,10 Mio.

- Ausschüttung 2000-2002: prospektiert 18,42%, tatsächlich 20,46% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
  - Ausschüttung 2003: prospektiert 6,10%, tatsächlich 6,10% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
  - Im Jahr 2002 erfolgte aufgrund der Umstellung des Eigenkapitals auf Euro eine Reduzierung des Eigenkapitals. Der Differenzbetrag in Höhe von T€ 429 wurde in eine Rücklage eingestellt.
  - Zusätzlich zur Ausschüttung wurde eine Erhöhung der anfänglich zur Sicherheit gebildeten Liquiditätsreserve (Bankguthaben) erwirtschaftet, diese liegt mit 1,19% (vor Ausschüttung) bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital über Plan.
  - Die Fondsgesellschaft erwarb den 2. Bauabschnitt des Objektes in Cottbus. Die Finanzierung erfolgte weitgehend durch zusätzliches Fremdkapital. Die Tilgungen erfolgen planmäßig.
  - Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase: prospektiert -48,80%, tatsächlich -48,20% bezogen auf ursprüngliches Zeichnungskapital.
  - Kumuliertes steuerliches Ergebnis bis 31.12.2003: prospektiert -36,60%, tatsächlich -33,40%
- 

#### **HGA Objekte Hamburg und Hannover GmbH & Co. KG**

Bürogebäude und Cargo-Center in Hamburg, Hotel in Hannover

Investitionsvolumen: € 78,48 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 35,79 Mio., ab 2002: € 35,00 Mio.

Fremdkapital: € 43,20 Mio.

- Ausschüttung 2000-2002: prospektiert 16,86%, tatsächlich 16,86% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Ausschüttung 2003: prospektiert 5,60%, tatsächlich 5,60% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Im Jahr 2002 erfolgte aufgrund der Umstellung des Eigenkapitals auf Euro eine Reduzierung des Eigenkapitals. Der Differenzbetrag in Höhe von T€ 790 wurde in eine Rücklage eingestellt.
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 0,50% bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital über Plan.
- Es sind nachträgliche Kaufpreisanpassungen geleistet worden, die durch zusätzliches Fremdkapital finanziert wurden. Die Tilgungen erfolgen planmäßig.
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase: prospektiert -29,30%, tatsächlich -29,30% bezogen auf ursprüngliches Zeichnungskapital.

- Kumuliertes steuerliches Ergebnis bis 31.12.2003: prospektiert -17,60%, tatsächlich -15,10%

---

#### **HGA Dritte Berlin-Mitte Hofgarten GmbH & Co. KG**

Hotel in Berlin

Investitionsvolumen: € 100,21 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 60,59 Mio., ab 2002: € 59,25 Mio.

Fremdkapital: € 39,63 Mio.

- Ausschüttungen 2001-2002: prospektiert 5,12%, tatsächlich 5,12% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Ausschüttung 2003: prospektiert 4,10%, tatsächlich 0,00% (bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital)
- Aufgrund der schwierigen Vermietungssituation konnten in 2003 keine Ausschüttungen ausgeleistet werden. Zudem wurde die Mietgarantie in 2003 komplett aufgebraucht.
- Im Jahr 2002 erfolgte aufgrund der Umstellung des Eigenkapitals auf Euro eine Reduzierung des Eigenkapitals. Der Differenzbetrag in Höhe von T€ 1.338 wurde in eine Rücklage eingestellt.
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 0,45% bezogen auf das herabgesetzte Zeichnungskapital über Plan.
- Die Tilgung des Fremdkapitals liegt im Plan.
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase: prospektiert -90,00%, tatsächlich -90,80% bezogen auf ursprüngliches Zeichnungskapital.
- Kumuliertes steuerliches Ergebnis bis 31.12.2003: prospektiert -85,90%, tatsächlich -91,60%

---

#### **HGA New York GmbH & Co. KG**

Wohn- und Geschäftshaus in New York, Investition über eine Limited Partnership

Investitionsvolumen = Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): US-\$ 37,83 Mio.

Investitionsvolumen der gesamten Limited Partnership: US-\$ 169,50 Mio.

Fremdkapital: wird in der Limited Partnership aufgenommen.

- Ausschüttung 2003: prospektiert 27,10%, tatsächlich 0,00%
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 0,16% bezogen auf das Zeichnungskapital unter Plan.
- Die prospektierten Angaben verschieben sich auf die Folgejahre, da aufgrund der Situation seit dem 11. September 2001 der Vertrieb der Eigentumswohnungen nicht planmäßig eingehalten werden konnte.

---

#### **HGA USA II GmbH & Co. KG**

Apartment Anlage in Tampa/Florida, Investition über eine Limited Partnership

Investitionsvolumen = Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): US-\$ 13,35 Mio.

Investitionsvolumen der gesamten Limited Partnership: US-\$ 43,34 Mio.

Fremdkapital: wird in der Limited Partnership aufgenommen.

- Ausschüttungen 2001-2002: prospektiert 18,00%, tatsächlich 18,50%
- Ausschüttung 2003: prospektiert 9,00%, tatsächlich 9,50%
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 2,74% bezogen auf das Zeichnungskapital über Plan.

---

#### **HGA Objekt München GmbH & Co. KG**

Büroräume, Produktion und Lagerräume in München

Investitionsvolumen: € 76,47 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 30,47 Mio.

Fremdkapital: € 46,00 Mio.

- Ausschüttungen erst ab 2007 vorgesehen\*  
\* Die erste planmäßige Ausschüttung erfolgt im Jahr 2008 für 2007. In den Jahren 2002-2006 nimmt der Kunde an am "Schütt aus, hol´zurück"-Verfahren teil, wodurch das noch ausstehende Eigenkapital in Höhe von 20% angespart wird.
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 0,53% bezogen auf das Zeichnungskapital über Plan.
- Die Tilgung des Fremdkapitals liegt im Plan.
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase: prospektiert -27,1%, tatsächlich -28,8%
- Kumuliertes steuerliches Ergebnis bis 31.12.2003: prospektiert -24,40%, tatsächlich -26,10%

## HGA / Campus Kronberg Fonds

Bürogebäude

Investitionsvolumen: € 101,25 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 48,50 Mio.

Fremdkapital: € 52,75 Mio.

Beitritt 2002

- Ausschüttung 2003: prospektiert 6,00%, tatsächlich 6,00%
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 0,73% bezogen auf das Zeichnungskapital über Plan.
- Die Tilgung des Fremdkapitals ist für das Jahr 2003 prospektgemäß noch nicht vorgesehen.
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase (bei 80% Einzahlung): prospektiert -24,30%, tatsächlich -106,70%
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase (bei 100% Einzahlung): prospektiert -19,50%, tatsächlich -84,50%

Beitritt 2003

- Ausschüttung 2003: prospektiert 6,00%, tatsächlich 6,00%
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 0,05% bezogen auf das Zeichnungskapital unter Plan.
- Die Tilgung des Fremdkapitals ist für das Jahr 2003 prospektgemäß noch nicht vorgesehen.
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase (bei 100% Einzahlung): prospektiert -24,20%, tatsächlich -22,60%

---

## HGA / Hamburg HafenCity Fonds

Büro- und Schulungsgebäude in Hamburg

Investitionsvolumen: € 46,50 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 20,00 Mio.

Fremdkapital: € 13,50 Mio.

Fremdkapital: CHF 13,00 Mio.

- Ausschüttungen erst ab 2006 vorgesehen\*  
\* Im Jahr 2002 sind 40% zzgl. Agio des Eigenkapitals wie prospektiert eingezahlt. Die ausstehende Rate für 2003 in Höhe von 45% wurde bis Juni 2003 geleistet. Die 15% Eigenkapital werden im "Schütt aus, hol´zurück"-Verfahren in den Jahren 2003 bis 2005 angespart.
- Die anfänglich zu Sicherheit gebildete Liquiditätsreserve (Bankguthaben) liegt mit 0,35% bezogen auf das Zeichnungskapital über Plan.
- Die Tilgung des Fremdkapitals ist für das Jahr 2003 prospektgemäß noch nicht vorgesehen.
- Verlustzuweisung  
in der Investitionsphase: prospektiert -47,9%, tatsächlich -48,9%
- Kumuliertes steuerliches Ergebnis bis 31.12.2003: prospektiert -45,90%, tatsächlich -61,30%

---

## HGA / USA III Fonds

Bürogebäude in New York, Investition über eine Limited Partnership

Investitionsvolumen= Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): US-\$ 71,20 Mio.

Investitionsvolumen der gesamten Limited Partnership: US-\$ 459,40 Mio.

Fremdkapital: wird in der Limited Partnership aufgenommen.

- Der Fonds befindet sich per 31.12.2003 noch in der Platzierungsphase.

---

## HGA / Mitteleuropa I Fonds

Einkaufszentrum in Pécs/Ungarn

Investitionsvolumen: € 25,10 Mio.

Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 12,60 Mio.

Fremdkapital: € 12,50 Mio.

- Der Fonds befindet sich per 31.12.2003 noch in der Investitionsphase.

---

## HGA / Österreich I Fonds

Büro- und Geschäftshaus in Wien/Österreich  
Investitionsvolumen: € 17,40 Mio.  
Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 8,70 Mio.  
Fremdkapital: € 8,70 Mio.

- Der Fonds befindet sich per 31.12.2003 noch in der Investitionsphase.
- 

#### **HGA / Frankfurt Fonds**

Bürokomplex in Frankfurt  
Investitionsvolumen: € 65,10 Mio.  
Zeichnungskapital (ohne Ausgabeaufschlag): € 24,80 Mio.  
Fremdkapital: € 40,30 Mio.

- Der Fonds befindet sich per 31.12.2003 noch in der Platzierungsphase.