

Überseequartier Beteiligungs GmbH

Hamburg

Jahresabschluss vom 01.01.2008 bis zum 31. Dezember 2008

Lagebericht

1 Überblick

Als Joint Venture zwischen drei führenden Projektentwicklungsgesellschaften in Deutschland entwickelt die Überseequartier Beteiligungs GmbH das Herzstück der HafenCity in Hamburg. Ziel ist es, bis 2012 eine hochwertige Mischbebauung aus Büro-, Wohn- und Handelsimmobilien im Herzen von Hamburg zu errichten.

Die Attraktivität des Standorts Hafencity wird durch architektonische und kulturelle Highlights, wie die Elbphilharmonie, das Science Center und das Kreuzfahrtterminal geprägt. Die einzigartige Lage an der Elbe, die fußläufige Nähe zur historischen Speicherstadt und die hervorragende Innenstadtanbindung durch den Neubau der U-Bahn definieren die Qualität des Standorts.

Dabei deckt das Konsortium die gesamte Wertschöpfungskette dieser langjährigen Investition ab. Von der Idee über die Entwicklung bis zum Bau jeder einzelnen Immobilie des Überseequartiers werden sämtliche Phasen dieser Immobilienprojektentwicklung durch das technische und kaufmännische Projektmanagement der beteiligten Partner professionell betreut und abgewickelt.

Der Überseequartier Beteiligungs GmbH kommt dabei die Aufgabe zu, die Koordination der Planung und Errichtung des Gesamtprojektes sicher zu stellen. Sie tritt dabei als Generalübernehmer für die Projektgesellschaften auf, mit denen die einzelnen Bauvorhaben abgewickelt werden. Im Zuge dieser Dienstleistungen weist die Gesellschaft 2008 Umsatzerlöse in Höhe von 46,586 Mio. € aus, die aus der Weiterberechnung ihrer Vorleistungen für Planung und Bebauung an die Projektgesellschaften resultieren.

Bereits vor Baubeginn in 2007 konnte das Konsortium einen Kaufvertrag für die ersten vier Grundstücke mit einem namhaften internationalen Investor, TMW Pramerica Property Investment GmbH, abschließen. Zugleich hat die Überseequartier Beteiligungs GmbH einen Generalübernehmervertrag mit diesem Investor abgeschlossen, der die schlüsselfertige Übergabe des auf diesen Grundstücken zu erstellenden Gebäudekomplexes „Sumatra“ vorsieht. Die Bauleistungen für den Gebäudekomplex sind im Jahr 2008 planmäßig vorangeschritten.

Die Überseequartier Beteiligungs GmbH veröffentlicht für das Geschäftsjahr 2008, wie im Vorjahr einen Konzernabschluss, auf den wir gesondert hinweisen.

2 Gesellschaftsrechtliche Strukturen

Die Gesellschafter der Überseequartier Beteiligungs GmbH sind:

- Überseequartier Project B.V. (43,34 %), Hoewelaken (NL)
- Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (28,33 %), Frankfurt am Main
- ING Real Estate Überseequartier Project B.V. (28,33 %), Gravenhage (NL)

Sitz der Gesellschaft ist Hamburg.

3 Geschäftsverlauf

3.1 Projektbeschreibung

Das Konsortium bestehend aus SNS, Groß & Partner, ING Real Estate hat im Jahr 2005 den internationalen Investorenwettbewerb für das Projekt „Überseequartier“ in Hamburg gewonnen. Bei dem Überseequartier handelt es sich um das Herzstück der Hafen City in Hamburg, einem der derzeit wohl bedeutendsten Immobilienprojekte Europas. Das Überseequartier wird eine Fläche von ca. 275.000 qm BGF umfassen und soll bis 2012 fertig gestellt sein. Der Beginn der Bautätigkeiten erfolgte Anfang September 2007 mit Erdaushub- und Tiefbauarbeiten. Diese waren Ende 2008 fast vollständig abgeschlossen. Weiter wurde im Jahr 2008 der Bau der gesamten Tiefgarage für den Teilbereich Nord des Projektes begonnen und bis zum Jahresende 2008 zu rund 75% fertig gestellt. Die Bauarbeiten für den Rohbau der Gebäudekomplexe „Ceylon“, „Pacamara“, „Arabica“ und „Java“ sind bis zum Ende des Jahres 2008 für die Erdgeschosse und die unteren Obergeschosse erfolgt.

3.2 Branchenentwicklung

Im Jahre 2008 ist ein lang anhaltender Aufschwung der Weltwirtschaft zu Ende gegangen. Ab dem zweiten Quartal 2008 haben sich die Folgen der Finanzmarktkrise und der daraus entstandenen Weltwirtschaftskrise auch in Deutschland bemerkbar gemacht, so dass die zweite Jahreshälfte 2008 in Quartalen negativen Wachstums mündete. Im ersten Halbjahr 2009 wird aufgrund drastischer Auftragsrückgänge, insbesondere in der deutschen Exportwirtschaft, mit einem Sinken der gesamtwirtschaftlichen Leistung um bis zu 5% gegenüber dem Vorjahr gerechnet. Eine wirtschaftliche Erholung ist erst

wieder ab dem Jahr 2010 zu erwarten.

Der Immobilienmarkt Hamburgs ist als Standort des Überseequartiers mit seiner Logistik- und Dienstleistungsbranche aufgrund der sich beschleunigenden Globalisierung naturgemäß stark von der weltwirtschaftlichen Entwicklung abhängig.

Das Jahr 2008 ist in der Hansestadt wirtschaftlich relativ gut verlaufen: Die Arbeitslosenquote war Ende 2008 noch auf einem vergleichsweise niedrigem Niveau (7,7%), obgleich sich in 2009 bereits ein Anstieg der Arbeitslosenzahlen abzeichnet (Stand 02/2009: 8,7%). Aktuell wirkt sich der Rückgang im Welthandel schon direkt auf die Hamburger Wirtschaft aus. So sind die Charraten spürbar gesunken und Containerschiffe ohne Ladung liegen im Hamburger Hafen vor Anker.

Auf den Hamburger Büroimmobilienmarkt hatte die Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2008 noch wenig Einfluss. Mehr als 600 Vertragsabschlüsse bei einem Umsatzvolumen von 546.300 qm im Jahr 2008 führten zum drittbesten Umsatzvolumen der letzten zehn Jahre.⁰ Die Leerstandsquote ist im Jahr 2008 nochmals leicht auf 7,1% (2007: 7,2%) gesunken.¹ Für 2009 ist ein Rückgang von großflächigen Anfragen bei Büroflächen zu erwarten. Insgesamt lässt die breit und gut aufgestellte Hamburger Wirtschaft jedoch für 2009 keinen starken Einbruch am Büromarkt erwarten. Der Flächenumsatz und die Spitzenmieten werden sich im Bereich des langjährigen Mittel bewegen, da die Hamburger Wirtschaft auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien hat.² Jedoch wird mit einem überdurchschnittlichen Anstieg der Leerstandsquote gerechnet.³

Für die kommenden Jahre sollen folgende Flächen fertiggestellt werden: 2009: 276.000 qm, 2010: 138.100 qm. Der Großteil dieser Flächen wird spekulativ errichtet.

Die Nachfrage von Seiten der Einzelhändler nach erstklassigen Handelsflächen in Hamburg ist weiterhin hoch. Es ist zu erwarten, dass im laufenden Jahr trotz der aktuell noch schlechten Wirtschaftslage sowohl die Nachfrage nach hochwertigen Handelsflächen als auch die hierfür zu erzielende Spitzenmiete stabil bleibt.⁴

3.3 Beschaffungsmarkt

Die Gesellschaft hat 2008 weitere Bauleistungen an leistungsstarke Unternehmen vergeben. Auch im Bereich der Architekten- und Ingenieurleistungen hat die Gesellschaft auf namhafte und leistungsfähige Unternehmen zurückgegriffen.

Viele Bauunternehmen haben in den vergangenen Jahren umfangreiche Kostensenkungsmaßnahmen durchführen müssen und dadurch Kapazitäten abgebaut. Die auch im Jahr 2008 weiterhin starke Baukonjunktur hat noch nicht zu deutlichen Entlastungen bei den Preisen auf der Einkaufsseite geführt.

3.4 Vorräte

Die Vorräte betreffen im Wesentlichen noch unfertige Leistungen aus dem GÜ-Vertrag mit TMW Pramerica Property Investment GmbH sowie noch nicht abgerechnete Leistungen aufgrund der intensivierten Bautätigkeit für die Tiefgarage und der Gebäude des nördlichen Bauabschnitts, der fortgeschrittenen Entwicklungs- und Planungsphase des südlichen Bauabschnitts und der dafür angefallenen Finanzierungskosten.

3.5 Finanzierung

Die Finanzierung des Projektes wird durch Eigenkapital sowie einen Kreditvertrag mit einem namhaften dt. Kreditinstitut (Eurohypo AG) sichergestellt. Der Darlehensvertrag sieht flexible Kreditlinien vor, um auf die Fälligkeiten während der einzelnen Bauabschnitte reagieren zu können. Durch den flexiblen Kapitalabruf ist die Liquiditätsversorgung des Unternehmens jederzeit gesichert.

3.6 Personal

Die Gesellschaft beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter.

3.7 Vermögenslage

Das Eigenkapital ist infolge des Jahresüberschusses 2008 leicht von 30,032 Mio. € auf 30,040 Mio. € gestiegen.

Die Vorräte haben sich aufgrund der stark angestiegenen Bauarbeiten um 27,458 Mio. € auf 28,654 Mio. € erhöht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen (insbesondere gegenüber den Überseequartier Projektgesellschaften) haben sich aufgrund der stark angestiegenen Bauarbeiten um 8,684 Mio. € auf 22,067 Mio. € erhöht.

Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich infolge der mit TMW Pramerica Property Investment GmbH abgerechneten Leistungen um 23,548 Mio. € auf 23,657 Mio. € erhöht. Die mit TMW Pramerica Property Investment GmbH abgerechneten Leistungen führten zu einer Erhöhung der erhaltenen Anzahlungen auf 30,128 Mio. €.

Die Intensivierung der beauftragten und durchgeführten Planungs- und Bauleistungen findet entsprechend ihren Niederschlag in einem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 7,317 Mio. € auf 8,960 Mio. €, sowie der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 9,222 Mio. € auf 11,872 Mio. € und der sonstigen Verbindlichkeiten um 10,927 Mio. € auf 12,686 Mio. €.

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen von T€ 47 im Vorjahr auf T€ 2.203 im laufenden Geschäftsjahr geht im Wesentlichen auf die Erhöhung der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen zurück.

Insgesamt ist die Bilanzsumme zum Stichtag auf T€ 95.902 (Vorjahr: T€ 36.131) angestiegen.

3.8 Finanzlage

Die Zahlungszuflüsse resultieren im Wesentlichen aus den gegenüber TMW abgerechneten Leistungen gemäß Generalübernehmervertrag.

3.9 Ertragslage

Der Gewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 2008 T€ 9.

4 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

4.1 Risikomanagement

Das eingerichtete Risikomanagementsystem hat zum Ziel, die Identifikation und Bewertung von Risiken rechtzeitig vorzunehmen. Insbesondere die Überwachung der Baukosten hat oberste Priorität bei der Risikosteuerung. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit zwischen dem kaufmännischen und technischen Projektmanagement notwendig.

Risiken können sich insbesondere aus einzelnen Projektentwicklungsmaßnahmen ergeben. Diesbezüglich verfügt die Gesellschaft über ein Projektcontrollingsystem, das negative Entwicklungen, beispielsweise Kostenüberschreitungen, bereits frühzeitig in Planungs- und Verhandlungsphasen identifiziert, um geeignete Gegenmaßnahmen rechtzeitig, d.h. noch vor entsprechenden Beauftragungen, einleiten zu können.

Durch die vorhandene Eigenkapitalausstattung sowie die zur Verfügung stehenden Kreditlinien wird Liquiditätsrisiken vorgebeugt.

Um Zinsänderungsrisiken zu minimieren, wurden 2008 Zinssicherungsgeschäfte durchgeführt.

4.2 Ausblick – Chancen und Risiken

Für die Jahre 2009 und 2010 erwarten wir aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise einen deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung, was sich auch spürbar auf die Immobilienmärkte auswirkt. Dennoch zieht die anhaltend hohe Attraktivität des Immobilienstandorts Deutschland - und hier insbesondere Hamburg - ausländische Investoren an und eröffnet Chancen für Projektentwickler.

Die weiterhin hohe Immobiliennachfrage im Jahr 2008 führte dazu, dass in Hamburg nur wenige Objekte die hohen Anforderungskriterien von Mietern und Investoren erfüllen, wodurch die Marktchancen von Neuentwicklungen weiterhin gut sind. In der Entwicklung des Überseequartiers mit seiner einzigartigen Lage geprägt durch den internationalen Tourismus und als Anziehungspunkt für alle Hamburger sehen wir daher gute Renditemöglichkeiten. Risiken ergeben sich aus höheren Baupreisen, die nicht an den Markt durch erhöhte Nettomieten weitergegeben werden können. Weiter hatte der anhaltende Kapazitätsabbau der Baubranche während der letzten Jahre auf eine steigende Nachfrage mit Preiserhöhungen reagiert.

Für das Jahr 2009 erwarten wir weiterhin und parallel zu den fortschreitenden Bauarbeiten einen weiterhin kontinuierlichen Anstieg der Vorräte. Entsprechend des typischen Verlaufes und Struktur einer solchen langfristigen Projektentwicklung erwarten wir wie in 2008 erneut einen leichten Jahresüberschuss bei der Überseequartier Beteiligungs GmbH und einen Jahresfehlbetrag im Konzernabschluss der Gesellschaft.

Die Finanzierung ist sowohl durch die darlehensgebende Bank, als auch durch das Eigen- und Fremdkapital der Gesellschafter im Rahmen der bisherigen Verträge sichergestellt. Die Liquidität des Unternehmens wird durch die Verpflichtung der Gesellschafter gemäß Joint-Venture Vertrag sichergestellt. Durch die Finanzkrise kann es jedoch zu Auswirkungen auf die Finanzierungskosten kommen.

Wir gehen davon aus, dass der Projektfortschritt sich weiterhin positiv im Rahmen unserer Planungen bewegen wird.

Hamburg, August 2009

Die Geschäftsführung

¹ Jones Lang LaSalle, Der Hamburger Büromarkt Q4 2008, S. 4

² Jones Lang LaSalle, Der Hamburger Büromarkt Q4 2008, S. 4

³ Jones Lang LaSalle, Der Hamburger Büromarkt Q4 2008, S. 4

⁴ Jones Lang LaSalle, Germany, Retail Ticker Hamburg, I. Quartal 2009, S. 2

Bilanz

Aktiva

	31.12.2008	31.12.2007
	€	€

A. Anlagevermögen		
I. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.125.000,00	21.125.000,00
	21.125.000,00	21.125.000,00
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Bauten und Leistungen	20.919.163,14	0,00
2. Fertige Bauten und Leistungen	7.734.848,65	1.195.545,54
	28.654.011,79	1.195.545,54
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	410,55	410,55
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	22.066.858,59	13.383.222,33
3. Sonstige Vermögensgegenstände	398.495,44	317.741,69
	22.465.764,58	13.701.374,57
III. Guthaben bei Kreditinstituten		
	23.657.172,23	109.151,08
	0,00	15.006.071,19
	95.901.948,60	36.131.071,19
Passiva		
	31.12.2008	31.12.2007
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	252.000,00	252.000,00
II. Kapitalrücklage	29.748.000,00	29.748.000,00
III. Gewinnvortrag	32.083,41	13.195,11
IV. Jahresüberschuss	7.906,60	18.888,30
	30.039.990,01	30.032.083,41
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	2.203.410,00	47.000,00
	2.203.410,00	47.000,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.248,30	0,00
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 12.248,30; Vorjahr € 0,00)		
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	30.128.402,57	0,00
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 30.128.402,57; Vorjahr € 0,00)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.960.295,33	1.642.704,86
(davon gegenüber Gesellschaftern € 2.656.887,38; Vorjahr € 0,00)		
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 8.960.295,33; Vorjahr € 1.642.704,86)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.872.029,34	2.650.227,62
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 11.872.029,34; Vorjahr € 2.650.227,62)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	12.685.573,05	1.759.055,30
(davon gegenüber Gesellschaftern € 8.234.778,36; Vorjahr € 0,00)		
(davon aus Steuern € 1.146.885,36; Vorjahr € 709.055,30)		
(davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 12.685.573,05; Vorjahr € 1.759.055,30)		
	63.658.548,59	6.051.987,78
	95.901.948,60	36.131.071,19

Gewinn- und Verlustrechnung

	2008	2007
	€	€
1. Umsatzerlöse	46.586.403,96	13.082.624,14
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Bauten und Leistungen	27.458.466,25	1.195.545,54
3. Gesamtleistung	74.044.870,21	14.278.169,68
4. Sonstige betriebliche Erträge	45.000,00	8,99
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Erzeugnisse und Leistungen	-74.044.870,21	-14.278.169,68

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-179.508,87	-7.934,18
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 119.318,86; Vorjahr € 89.407,00)	308.977,18	112.821,58
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon verbundene Unternehmen € 42.772,76; Vorjahr € 0,00)	-43.701,98	-134,17
9. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-121.430,73	-87.284,85
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	9.335,60	17.477,37
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.429,00	1.410,93
12. Jahresüberschuss	7.906,60	18.888,30

Anhang

1. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU BESONDERHEITEN DER FORM, INSBESONDERE DER GLIEDERUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

1.1. Angabe und Begründung der Darstellungsform von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gesellschaft ist nach den Umschreibungen der Größenklassen des § 267 HGB eine "mittelgroße Kapitalgesellschaft" im Sinne des § 267 Abs. 2 HGB.

Die Bilanz ist nach den Vorschriften des § 266 HGB gegliedert. Auf die größenabhängige Erleichterung für die Gliederung der Bilanz ist verzichtet worden.

Für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Gliederung entspricht § 275 HGB. Auf die größenabhängige Erleichterung des § 276 HGB für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde verzichtet.

2. ALLGEMEINE ANGABEN ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG EINSCHLIESSLICH DER VORNAHME STEUERRECHTLICHER MASSNAHMEN

2.1. Angabe der auf die Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes zu beachten. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Im Einzelnen waren dies folgende Grundsätze und Methoden:

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Gründe für den Ansatz eines niedrigeren beizulegenden Wertes ergaben sich zum Bilanzstichtag nicht.

Vorräte

Die aktivierten Leistungen wurden unter Berücksichtigung des bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungsumfanges zu Herstellungskosten bewertet. Sofern zulässig wurden Finanzierungskosten als Teil der Herstellungskosten aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte grundsätzlich zum Nennwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert angesetzt. Sie bestehen zum Stichtag nur in EURO.

Rückstellungen

Die Rückstellungen wurden für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte in Höhe der geschätzten oder erwarteten Kostenbelastung, wobei diese, wenn möglich, rechnerisch ermittelt wurde. Bei vergleichbaren Vorjahresaufwendungen wurden diese als Hilfsgröße herangezogen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zum Rückzahlungsbetrag angesetzt.

3. ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSTEN DER BILANZ UND DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital ist voll eingezahlt.

3.2. Angabe des Vorschlages über die Verwendung des Ergebnisses

Der Jahresüberschuss wird gemeinsam mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorgetragen.

3.3. Erläuterung der sonstigen Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückst. noch nicht abgerechnete Bauleistungen	TEUR	2.181
Rückst. Kosten Prüfung/Bilanz/Steuererklärungen	TEUR	22

3.4. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Bauten und Leistungen

Die Erhöhung des Bestandes an unfertigen Bauten und Leistungen resultiert aus aktivierten Herstellungskosten.

3.5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beziehen sich in voller Höhe auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

3.6. Entwicklung des Anlagevermögens

Die Darstellung der Entwicklung des Anlagevermögens erfolgt umstehend.

4. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

4.1. Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen

Gegenüber der IGB Dreizehnte ÜSQ GmbH & Co. KG wurde eine Beteiligung an Investitionskosten bis zur Höhe von TEUR 1.597 zugesagt. Darüber hinaus bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

4.2. Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern, Angabe nach § 42 Abs. 3 GmbHG

Unter den "Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen" in Höhe von Euro 8.960.295,33 sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von Euro 2.656.887,38 enthalten.

Unter den "sonstige Verbindlichkeiten" in Höhe von Euro 12.685.573,05 sind Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhen von Euro 8.234.778,36 enthalten.

Weitere Ausleihungen, Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

4.3. Angabe der Namen der Mitglieder des Geschäftsführungsorgans

Geschäftsführer der Überseequartier Beteiligungs GmbH waren während des Berichtszeitraumes:

Herr Nikolaus Bieber,
Geschäftsführer der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, zuständig für den Verkauf
Herr Lucas Johan Theodoor Ruinen,
Senior Manager Participations der SNS Property Finance B.V., zuständig für die Mezzanine Finanzierung
Herr Thomas Suhr,
Ingenieur (bis 2. Juli 2008).

Herr Thomas Suhr wurde im Kalenderjahr 2008 als Geschäftsführer abberufen. Zum weiteren Geschäftsführer wurde bestellt:

Herr Bas Menheere,
Ingenieur (ab 2. Juli 2008 und bis 11. August 2009)
Herr Jan Miller,
Geschäftsführer zuständig für Vermietung Einzelhandel/Gastronomie und kaufmännisches Projektmanagement/Controlling
(ab 11. August 2009).

Der bestellte Beirat besteht aus folgenden Personen:

Herr Jürgen Groß
Herr Wilhelmus Hendricus Antonius van der Have (bis 13. November 2008)
Herr Johannes Maria Jacobus van Haarlem (ab 25. Februar 2009)
Herr Michiel Alexander van Loon (bis 25. Februar 2009)

Herr Wilhelmus Hendricus Antonius van der Have wurde im Kalenderjahr 2008 als Beiratsmitglied abberufen. Zum neuen

Beiratsmitglied wurde bestellt.

Menno Maas (ab 13. November 2008).

4.4. Angabe der Gesamtbezüge für die Tätigkeit im Berichtsjahr

An die Mitglieder des Geschäftsführungsorgans sowie des Beirates wurden im Berichtsjahr keine Bezüge gezahlt.

4.5. Angabe der durchschnittlichen Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Während des Geschäftsjahres wurden keine Arbeitnehmer im Unternehmen beschäftigt:

4.6. Name und Sitz anderer Unternehmen, von denen die Gesellschaft mindestens 20 % der Anteile besitzt

An den nachfolgend aufgeführten Unternehmen besteht ein Anteilsbesitz von mindestens 20 % aller Anteile:

Name des Unternehmens:	Überseequartier Holding GmbH
Sitz des Unternehmens:	Hamburg
Höhe des Anteils:	Euro 25.000,00
Eigenkapital des Unternehmens per 31.12.2008:	TEUR 21.125
Ergebnis des Geschäftsjahres 2008:	Euro 0,00

4.7. Angabe zum Einbezug in den Konzernabschluss

Die Gesellschaft ist quotal in den Konzernabschluss folgender Gesellschaften einzubeziehen:

- ING Real Estate B.V., NL-Den Haag
(Veröffentlichung NL-Den Haag)
- SNS Property Finance, NL-Hoewelaken
(Veröffentlichung NL-Utrecht)
- Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt/Main
(Veröffentlichung Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt/Main)

Hamburg, den 20. August 2009

Überseequartier Beteiligungs GmbH

Nikolaus Bieber, Geschäftsführer

Lucas Johan Theodoor Ruinen, Geschäftsführer

Jan Miller, Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens

	01.01.2008 €	Anschaffungskosten			31.12.2008 €
		Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
A. Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.125.000,00	0,00		0,00	21.125.000,00
	21.125.000,00	0,00		0,00	21.125.000,00
	01.01.2008 €	Abschreibungen			31.12.2008 €
		Zugänge €	Abgänge €		
A. Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		0,00	0,00	0,00	0,00
		0,00	0,00	0,00	0,00
	Buchwerte				
		31.12.2008 €			31.12.2007 €
A. Anlagevermögen					
I. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen			21.125.000,00		21.125.000,00

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Überseequartier Beteiligungs GmbH, Hamburg, für das Geschäftsjahr 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 Geschäftsführer 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 Geschäftsführer 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 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.

Frankfurt am Main, den 20. August 2009

**PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Michael Rohkämper, Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Oliver Fliess, Wirtschaftsprüfer