

# **RECHENSCHAFTSBERICHT ZUM 31.12.2014**

gemäß Kapitalmarktgesetz 1991 – Schema E

**HANNOVER LEASING**

**FONDS NR. 150:**

**DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG,  
Frankfurt am Main**

## Inhalt

<b>I.</b>	<b>Angaben über die Ansprüche des Anlegers</b> .....	<b>3</b>
A.	Jahresüberschussrechnung .....	3
B.	Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften .....	3
<b>II.</b>	<b>Angaben über das Vermögen</b> .....	<b>6</b>
A.	Veranlagung je Immobilie .....	6
a)	Lage .....	6
b)	Größe .....	6
c)	Errichtungsjahr .....	6
d)	Anschaffungsjahr .....	6
e)	Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten .....	7
f)	vermietbare Fläche .....	7
g)	Art der Betriebskostenverrechnung.....	8
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen .....	8
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen .....	8
j)	Kosten der Verwaltung soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden.....	8
k)	baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung.....	9
l)	bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind .....	9
m)	Feuerversicherung deren Versicherungssumme und Deckungsgrad .....	10
B.	Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft .....	10
C.	Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt) ....	10
D.	Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht .....	11
a)	Art des Vermögensrechts.....	11
b)	investiertes Kapital .....	11
c)	Rentabilität des eingesetzten Kapitals .....	11
d)	Kündigungsmöglichkeiten und Kündigungsfristen .....	11
E.	Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form.....	11
F.	Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A erfasst wurden .....	12
<b>III.</b>	<b>Ausschüttung je Veranlagung</b> .....	<b>13</b>
1.	Gesamtvolumen der Veranlagungen .....	13
2.	Stückelung .....	13
3.	Jahresüberschuss .....	13
4.	Ausschüttung je Veranlagung .....	14
<b>IV.</b>	<b>Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung</b> .....	<b>15</b>
1.	Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung.....	15
2.	Vermögen je Veranlagung.....	15
3.	Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode .....	15
<b>V.</b>	<b>Erläuterungen</b> .....	<b>16</b>
<b>VI.</b>	<b>Publizitätsbestimmungen</b> .....	<b>17</b>
<b>VII.</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b> .....	<b>18</b>

### Anlagen

Anlage 1	Liquiditätsvorschau
Anlage 2	Ausblick der Geschäftsführung

## I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

### A. Jahresüberschussrechnung

Alternativ zur Jahresüberschussrechnung wird die Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften dargestellt (siehe I. B.).

### B. Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften

Die nachstehend dargestellte Bilanz zum 31. Dezember 2014 und Gewinn- und Verlustrechnung 2014 der Veranlagungsgemeinschaft wurde nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

**DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG,  
Frankfurt am Main**

### Handelsbilanz zum 31. Dezember 2014

#### AKTIVA

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	27.844.191,20	28.453.508,29
2. Anlagen in Bau	0,00	0,00
	27.844.191,20	28.453.508,29
	<b>27.844.191,20</b>	<b>28.453.508,29</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	86.122,13	0,00
2. sonstige Vermögensgegenstände	212.964,64	261.069,31
	299.086,77	261.069,31
<u>II. Wertpapiere</u>		
sonstige Wertpapiere	886.638,26	886.638,26
	886.638,26	886.638,26
<u>III. Guthaben bei Kreditinstituten</u>		
	430.232,17	891.693,41
	430.232,17	891.693,41
	<b>1.615.957,20</b>	<b>2.039.400,98</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	230.413,66	289.727,08
	<b>230.413,66</b>	<b>289.727,08</b>
	<b>29.690.562,06</b>	<b>30.782.636,35</b>

## PASSIVA

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<u>Kommanditkapital</u>		
1. Kapitalanteile der Kommanditisten	15.630.000,00	15.630.000,00
2. Agio	738.500,00	738.500,00
3. Entnahmen	-6.370.289,47	-6.366.526,58
4. Verlustanteile	-4.986.545,49	-4.692.357,24
	<b>5.011.665,04</b>	<b>5.309.616,18</b>
	<b>5.011.665,04</b>	<b>5.309.616,18</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
sonstige Rückstellungen	5.039.373,55	4.832.104,95
	<b>5.039.373,55</b>	<b>4.832.104,95</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.260.959,13	20.225.300,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.813,85	180.956,45
3. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	231.379,93	211.701,72
3. sonstige Verbindlichkeiten	20.392,96	12.689,95
	<b>19.628.545,87</b>	<b>20.630.648,12</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.977,60	10.267,10
	<b>10.977,60</b>	<b>10.267,10</b>
	<b>29.690.562,06</b>	<b>30.782.636,35</b>

**DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG,  
Frankfurt am Main**

**Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2014**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Umsatzerlöse	2.761.649,01	2.743.026,19
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus Kursdifferenzen	0,00	564.322,96
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	21,85	0,00
c) übrige betriebliche Erträge	298.925,12	72.232,27
	298.946,97	636.555,23
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	609.317,09	609.317,09
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Vorwegvergütungen	77.044,82	53.859,02
b) Kursdifferenzen	562.870,95	142.017,39
c) verschiedene Aufwendungen	1.008.331,81	528.418,10
	1.648.247,58	724.294,51
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16,74	0,00
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	986.771,42	1.580.600,43
<b>7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-183.723,37</b>	<b>465.369,39</b>
8. sonstige Steuern	110.464,88	110.464,88
<b>9. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>294.188,25</b>	<b>354.904,51</b>

## II. Angaben über das Vermögen

### A. Veranlagung je Immobilie

#### a) Lage

##### Die Fondsimmobilie in Hamburg:

Das Objekt liegt im Zentrum in der Hammerbrook-/Ecke Sachsenstraße. Die etablierte Büro- und Geschäftslage wird kurz die „City Süd“ genannt.

Anschrift Hammerbrookstraße 89 / Sachsenstraße 2  
D-20097 Hamburg

##### Die Fondsimmobilien in Darmstadt:

Die beiden Gebäude befinden sich im zum erweiterten Bahnhofsgebiet (Europaviertel) zählenden Technologie-Zentrum (TZ-Gelände) im Darmstädter Westen.

Anschrift Mina-Rees-Straße 10-12  
D-64295 Darmstadt

#### b) Größe

	Gebäude Hamburg	Gebäude Darmstadt (Haus 36)	Gebäude Darmstadt (Haus 37)
Grundstück	1.503 m <sup>2</sup>	4.329 m <sup>2</sup>	3.909 m <sup>2</sup>
Mietfläche	6.280 m <sup>2</sup>	6.856 m <sup>2</sup>	6.848 m <sup>2</sup>
Stellplätze	48	77*)	44

\*) einschließlich des verbücherten Stellplatznutzungsrechtes auf der Liegenschaft Mina-Rees-Straße 4

#### c) Errichtungsjahr

Das Büro- und Geschäftshaus in Hamburg wurde Ende 2002 fertiggestellt. Die Gebäude in Darmstadt wurden 1989 (Haus 36) bzw. 2001 (Haus 37) übergeben.

#### d) Anschaffungsjahr

Die Grundstücke in Hamburg und Darmstadt wurden durch die Fondsgesellschaft mit Vertragsurkunden vom 18. Dezember 2002 und vom 28. August 2003 erworben. Mit Zahlung der jeweiligen Kaufpreise sind Nutzen und Lasten auf die Fondsgesellschaft übergegangen.

e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten

<b>Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten</b>	<b>Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2014</b>	<b>€</b>
	<b>€</b>	
Grund und Boden Hamburg	1.350.000,00	
Gebäude Hamburg	11.733.648,91	
Außenanlagen Hamburg	200.000,00	
Kaufnebenkosten Hamburg	200.799,07	
Baubetreuung u. Konzeption Hamburg	116.644,83	
Grunderwerbsteuer Hamburg	<u>538.171,00</u>	14.139.263,81
Grund und Boden Darmstadt Haus 36	1.787.877,00	
Gebäude Darmstadt Haus 36	7.132.123,00	
Außenanlagen Darmstadt Haus 36	80.000,00	
Kaufnebenkosten Darmstadt Haus 36	32.474,92	
Baubetreuung Darmstadt Haus 36	79.197,79	
Grunderwerbsteuer Darmstadt Haus 36	<u>365.400,00</u>	9.477.072,71
Grund und Boden Darmstadt Haus 37	1.614.417,00	
Gebäude Darmstadt Haus 37	9.015.583,00	
Außenanlagen Darmstadt Haus 37	70.000,00	
Kaufnebenkosten Darmstadt Haus 37	38.609,08	
Baubetreuung Darmstadt Haus 37	94.157,38	
Grunderwerbsteuer Darmstadt Haus 37	<u>434.420,00</u>	11.267.186,46
		<b>34.883.522,98</b>

f) vermietbare Fläche

*Flächenübersicht Objekt Hamburg*

	Mietfläche
Dachterrasse	233 m <sup>2</sup>
Geschosse Büro/Laden	5.920 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss Lager	127 m <sup>2</sup>
	<u>6.280 m<sup>2</sup></u>
Stellplätze Tiefgarage	36
Stellplätze Außen	12

## Flächenübersicht Objekte Darmstadt

	<u>Haus 36</u>	<u>Haus 37</u>
	Mietfläche	Mietfläche
Büroflächen	5.740 m <sup>2</sup>	6.811 m <sup>2</sup>
Lagerflächen	419 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
Lager (Schutzräume)	576 m <sup>2</sup>	
Technik	121 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
	6.856 m <sup>2</sup>	6.848 m <sup>2</sup>
Stellplätze Tiefgarage	0	40
Stellplätze Außen	77*)	4

\*) einschließlich des verbücherten Stellplatznutzungsrechtes auf der Liegenschaft Mina-Rees-Straße 4

### g) Art der Betriebskostenverrechnung

Ermittlung der erwarteten Betriebskosten anhand Wirtschaftsplans. Jährliche Abrechnung mit Umlage der Betriebskosten auf die jeweiligen Mietanteile zu den relevanten Gesamtflächen.

### h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	T€	T€	T€	T€
Instandhaltung	516,4	94,0	90,5	87,8
Verbesserungsarbeit				

Der Instandhaltungsaufwand des Berichtsjahres (T€ 516,4) entfällt mit T€ 493,1 auf die Objekte in Darmstadt (Dachsanierung, Geb. 36) und mit T€ 23,3 auf das Objekt in Hamburg.

### i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen

Gemäß Ertrags- und Liquiditätsprognose waren für das Wirtschaftsjahr 2014 insgesamt T€ 150 für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Der tatsächliche Gesamtaufwand für Instandhaltungen und Instandsetzungen lag 2014 mit insgesamt T€ 516,4 beträchtlich über den im Prospekt getroffenen Annahmen, nachdem in Vorjahren dieser Aufwand deutlich unter dem prognostizierten Wert lag. Für die Wirtschaftsjahre 2015 und 2016 sind Instandhaltungskosten in Höhe von jeweils T€ 150 vorgesehen. Die Instandhaltungspauschalen Darmstadt betragen rd. TEUR 72 netto p.a.

### j) Kosten der Verwaltung soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden

Die Kosten der Objekt-Verwaltung (inkl. Hausmeister) der Immobilie Darmstadt in der Höhe von T€ 34,3 im Geschäftsjahr 2014 wurden zur Gänze auf die Mieter umgelegt. Daneben betrug der nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwand T€ 71,5 (Dachsanierung, GMG Generalmietgesellschaft mbH-Kostenersatz).

Die Objektverwaltungskosten (inkl. Hausmeister) der Immobilie Hamburg betragen 2014 T€ 61,0 und konnten in Höhe von T€ 48,9 umgelegt werden. Der nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwand betrug hier T€ 23,3.

k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung

Es liegen keine baubehördlichen Auflagen vor.

l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind

Die Beteiligungsgesellschaft finanziert einen Teil des Gesamtinvestitionsvolumens mit langfristigen Fremdmitteln. Es wurden drei Darlehen mit einem Volumen von anfänglich insgesamt T€ 24.000 aufgenommen. Für die jeweiligen Darlehen wurden Grundpfandrechte von der Beteiligungsgesellschaft bestellt und in den Grundbüchern in Höhe von insgesamt T€ 29.683 eingetragen. Davon entfallen auf das Grundstück in Hamburg T€ 11.100 zugunsten der Helaba sowie auf das Grundstück in Darmstadt T€ 18.583 zugunsten der Eurohypo AG, Frankfurt am Main. Seit der Umschuldung eines der beiden Kredite der EuroHypo AG im April 2014 auf die Barmenia Krankenversicherung a.G. ist in Höhe von T€ 5.250 zusätzlich eine Briefgrundschuld zu deren Gunsten eingetragen. Damit betragen die gewährten Grundpfandrechte ab dem Jahr 2014 insgesamt T€ 34.933.

Das Darlehen und der Zins-Währungsswap der Hamburger Liegenschaft sind durch Grundpfandrechte von insgesamt 11,1 Millionen Euro besichert. Der Anteil für den Zins-Währungsswap erstreckte sich mit 2,1 Millionen Euro zunächst auf den freien Teil der Nominalgrundschuld. Wegen des sich für den Zins-Währungsswap aufgrund des aktuellen Marktumfeldes errechnenden negativen Marktwertes veranlasst die finanzierende Bank regelmäßig, die Sicherungsvereinbarung auf den jeweilig rechnerisch freien Teil der Nominalgrundschuld auszuweiten.

Für die Liegenschaft in Hamburg, Hammerbrookstraße 89/ Sachsenstraße 2, Gemarkung St. Georg Süd, Flurstück 1578. ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung einer Netzstation sowie die Verlegung der dazu erforderlichen Kabel zugunsten der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG eingetragen.

Für die Liegenschaften in Darmstadt Am Kavalleriesand, Flurstücke 1/45, 1/46 und 1/47 sind Dienstbarkeiten und Reallasten eingetragen. Es handelt sich dabei im Einzelnen um:

- Grunddienstbarkeiten in Form von Leitungs- und Nebenrechten
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form von Kabel- und Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG
- Pflichten zur Duldung von Bau- und Erstbegrünungsmaßnahmen entsprechend dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Deutschen Telekom und der Stadt Darmstadt
- Pflichten zur Duldung von Maßnahmen der Grünflächenpflege entsprechend dem Vertrag zwischen der GMG Generalmietgesellschaft mbH und der DeTe Immobilien Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH
- Reallast bezüglich der Grünflächenpflege der öffentlichen und privaten Grünflächen für DeTe Immobilien Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines auflösend bedingten Nutzungsrechtes zugunsten der GMG Generalmietgesellschaft mbH

- Rückauflassungsvormerkung für die Deutsche Telekom AG zur Sicherung des bedingten Anspruches auf Eigentumsrückübertragung hinsichtlich des Flurstückes 1/45

m) Feuerversicherung deren Versicherungssumme und Deckungsgrad

*Versicherungsschutz für das Investitionsobjekt in Hamburg*

Immobilienversicherung zum Neuwert € 11.040.219,-- mit Wertzuschlag folgenden Umfangs: Feuer einschließlich Überspannungsschäden, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementar, Innere Unruhen, Haustechnik, Unbenannte Gefahren, Glas – jeweils einschließlich Mietverlustschäden. Firmen Sachversicherung GSV 70/0038/2703972/502 und Firmen Sachversicherung GSV 70/0038/2704387/502 bei der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft.

Haus und Grundstückshaftpflicht-Versicherung bis zu € 5.000.000,-- für Personen- und Sachschäden für folgendes Risiko: Gesetzliche Haftpflicht des Eigentümers/Verwalters. Haftpflicht-Versicherung AS-0471839613 bei der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft.

*Versicherungsschutz für die Investitionsobjekte in Darmstadt*

Haus 37:

Immobilienversicherung zum Neuwert € 9.032.907,-- mit Wertzuschlag folgenden Umfangs: Feuer einschließlich Überspannungsschäden, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementar, Innere Unruhen, Haustechnik, Unbenannte Gefahren, Glas – jeweils einschließlich Mietverlustschäden.

Immobilienversicherung GSV 70/0330/2703974/502 und Immobilienversicherung GSV 70/0330/2704389/502 bei der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft.

Haus 36:

Immobilienversicherung zum Neuwert € 7.267.396,-- mit Wertzuschlag folgenden Umfangs: Feuer einschließlich Überspannungsschäden, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementar, Innere Unruhen, Haustechnik, Unbenannte Gefahren, Glas – jeweils einschließlich Mietverlustschäden.

Immobilienversicherung GSV 70/0330/2703973/502 und Immobilienversicherung GSV 70/0330/2704388/502 bei der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft.

Beide Häuser:

Haftpflicht-Versicherung bis zu € 5.000.000,-- für Personen- und Sachschäden für folgendes Risiko: Gesetzliche Haftpflicht des Eigentümers/Verwalters. Haftpflicht-Versicherung AS-0471840358 bei der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft.

**B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft**

Es wurde nicht in Veranlagungsgemeinschaften veranlagt.

**C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)**

Es wurden keine Beteiligungen gehalten.

#### **D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht**

Es besteht eine im Umlaufvermögen gehaltene Veranlagung in Anteilen an dem Geldmarktfonds DWS Institutional Money plus IC (ISIN LU0099730524) bei der DWS Investment S.A., Luxembourg.

a) Art des Vermögensrechts

Anteil an geldmarktnahem Fonds mit unbefristeter Laufzeit

b) investiertes Kapital

EUR 886.638,26

c) Rentabilität des eingesetzten Kapitals

Es besteht eine Mindestanteilwertgarantie zum Stichtag 30.12.2015 von € 14.058,72 Euro je Anteil. Die Jahresabrechnung des Depots weist 71,3277 Anteile aus. Davon abgesehen hängt die Rendite von der wirtschaftlichen Entwicklung der im Fonds gehaltenen Wertpapiere (Anleihen, Wandelanleihen, sonstigen fest- bzw. variabelverzinsliche Wertpapieren sowie Genussscheine) ab.

d) Kündigungsmöglichkeiten und Kündigungsfristen

Die Anteilinhaber sind an keine festen Laufzeiten oder Kündigungsfristen gebunden, die Fondsanteile, welche einer Kursfeststellung unterliegen, können börsentäglich gekauft und verkauft werden, wobei zu festgelegten Stichtagen eine Mindestanteilwertgarantie gegeben ist, siehe oben.

#### **E. Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form**

Es wurde das gesamte geplante Investitionsvolumen veranlagt. Liquiditätsüberschüsse aufgrund tatsächlich geringerer als geplanter Erwerbsnebenkosten in Höhe von T€ 200 wurden gemäß Gesellschafterbeschluss vom 19.12.2005 an die Gesellschafter ausgeschüttet. Somit bestehen keine Veranlagungsreserven.

**F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A erfasst wurden**

Die Aufwendungen sind zusammengefasst unter Kapitel I. B dargestellt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gliedern sich wie folgt:

<b>Aufwand</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	€	€
Komplementärvergütung	2.500,00	2.359,02
Geschäftsführung	74.544,82	51.500,00
Vermittlungsprovision	0,00	0,00
Raumkosten	120.460,93	120.648,42
Wartung	8.418,94	6.871,82
Hausmeister	30.582,55	37.698,72
Versicherungen	14.707,75	14.514,40
Instandhaltungen	516.397,13	94.003,08
Jahresabschluss, Rechts- und Beratungskosten	92.105,60	37.274,65
Geschäftsbesorgung und Treuhandgebühr	152.675,79	153.680,23
Objektverwaltung kfm.	61.267,91	59.244,97
Objektmanagement	4.315,78	0,00
Kursdifferenzen	562.870,95	142.017,39
Sonstiges	7.399,43	4.481,81
<b>Summe</b>	<b>1.648.247,58</b>	<b>724.294,51</b>

### III. Ausschüttung je Veranlagung

#### 1. Gesamtvolumen der Veranlagungen

Im Rahmen dieses Beteiligungsangebotes und des Beteiligungsanbotes in Deutschland werden die Fondsobjekte entsprechend dem Emissionsprospekt von 09/2003 nebst Prospektergänzung von 02/2005 wie folgt finanziert:

Langfristiges Fremdkapital (saldiert mit Upfront-Payments / Disagien)	T€ 21.600
Fondseigenkapital	
Gründungs- bzw. geschäftsführende Kommanditisten	T€ 860
zu platzierendes Kommanditkapital	T€ 14.970
Mietüberschuss während der Investitions-/ Platzierungsphase	<u>T€ 870</u>
	<b>T€ 38.300</b>

In Folge der damals noch nicht vollständigen Platzierung des Kommanditkapitals, der Mehrmietüberschüsse in der Investitionsphase und niedrigerer Erwerbs-, Zwischenfinanzierungs- und Bewirtschaftungskosten werden im Ergänzungsprospekt vom Februar 2005 um T€ 600 höhere Mietüberschüsse ausgewiesen. Das zu platzierende Kommanditkapital wurde um diesen Betrag entsprechend reduziert und betrug dann T€ 14.970. Im Geschäftsjahr 2012 schied ein Gesellschafter gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages aus der Veranlagung aus und wurde 2013 mit seinem eingesetzten Kommanditkapital in Höhe von € 200.000,00 abzüglich der anteiligen, bislang erfolgten Entnahmen und Ergebnisvorträge gemäß § 23 des Gesellschaftsvertrages abgefunden. Das platzierte Kommanditkapital beträgt nunmehr T€ 14.770.

Das Emissionsvolumen für Anleger in Österreich ist auf maximal T€ 7.000 beschränkt.

#### 2. Stückelung

Die Mindestbeteiligungssumme betrug EUR 10.000,- zzgl. 5% Agio. Höhere Beteiligungsbeträge mussten durch 5.000 teilbar sein (§ 4 Nr. 8 des Gesellschaftsvertrages).

#### 3. Jahresüberschuss

siehe I. B

#### **4. Ausschüttung je Veranlagung**

Gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages entscheiden über die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen und Entnahmen die Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Die geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt, einen Vorschlag zu unterbreiten und können Ausschüttungen auch vor einem Gesellschafterbeschluss vornehmen, jeweils zum 30.06. des Folgejahres.

Die Ertrags- und Liquiditätsprognose der Beteiligungsgesellschaft sieht für die Wirtschaftsjahre 2006 bis 2011 jährliche Entnahmen von 6,5% p.a., bezogen auf den Kapitalanteil, vor, die ab dem Jahr 2012 kontinuierlich ansteigen sollten.

Zuletzt wurde für das Geschäftsjahr 2012 eine Barausschüttung vorgenommen. Für das Geschäftsjahr 2014 ist keine Ausschüttung erfolgt. Der ursprünglich angenommene Prognosewert für 2014 lag bei 7 Prozent, siehe Anlage 1.

#### IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

##### 1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung

Die Bewertung im handelsrechtlichen Jahresabschluss erfolgt nach den anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Rechts.

Zur Vermögensdarstellung siehe I. B.: Handelsbilanz DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2014

##### 2. Vermögen je Veranlagung

<b>Vermögen zum 31.12.2014</b>	<b>€</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	27.844.191,20
Anlagen im Bau	0,00
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	299.086,77
Wertpapiere	886.638,26
Guthaben bei Kreditinstituten	430.232,17
Rechnungsabgrenzungsposten	230.413,66
<b>Bruttovermögen</b>	<b>29.690.562,06</b>
Rückstellungen	-5.039.373,55
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-19.260.959,13
Übrige Verbindlichkeiten	- 367.586,74
Rechnungsabgrenzungsposten	-10.977,60
<b>Nettovermögen</b>	<b>5.011.665,04</b>

Sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten basieren auf dem Jahresabschluss zum 31.12.2014 gemäß dHGB.

Die Gesellschafter sind gemäß § 15 Gesellschaftsvertrag im Verhältnis ihrer Kapitalanteile am Vermögen und am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Das Ergebnis der Gesellschaft ist den Gesellschaftern in dem Verhältnis zuzurechnen, in dem sie am 31.12.2014 an der Gesellschaft beteiligt waren. Allen Gesellschaftern werden Anteile am Jahresfehlbetrag auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kommanditeinlage übersteigen.

##### 3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Zur Berechnungsmethode siehe Anlage 1: Liquiditätsvorschau  
DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG

## **V. Erläuterungen**

Die Erläuterungen zu den einzelnen Immobilien wurden jeweils bei der Projekt- bzw. Objektbeschreibung (Abschnitt II, S. 6) abgegeben.

Die Liquiditätsvorschau gem. Prospekt liegt dem Rechenschaftsbericht als Anlage 1 bei.

Der Ausblick der Geschäftsführung liegt dem Rechenschaftsbericht als Anlage 2 bei.

## **VI. Publizitätsbestimmungen**

Die Veröffentlichung des Rechenschaftsberichtes erfolgt gemäß § 14 Z 5 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Z 3 KMG durch vollständigen Abdruck des Berichtes auf der Homepage des Emittenten und durch Kundmachung des Erscheinungsdatums und der Internetadresse im Amtsblatt zur Wiener Zeitung.

Frankfurt, am 3. Mai 2016

Die Emittentin:

**DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG**

Die Komplementärin:

GAMBIT Verwaltungsgesellschaft mbH

Marcus Menne                      Klaus Steixner

jeweils als Geschäftsführer

Die geschäftsführenden Kommanditisten:

DIV Deutsche Immobilienfonds GmbH

Friedrich Wilhelm Patt

Dirk-Oliver Schäfer              Kira Weißbach

als Geschäftsführer

## VII. Bestätigungsvermerk

Als Ergebnis unserer Prüfung des

**Rechenschaftsberichtes  
für den Zeitraum vom 1. Jänner 2014 bis 31. Dezember 2014**

der

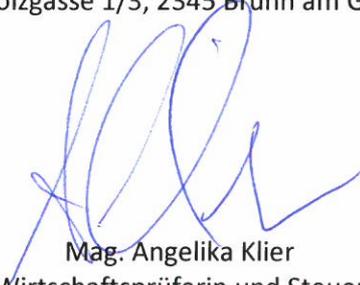
**DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG**

erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk gemäß § 14 Z 4 KMG:

„Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Prospekt und im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.“

Brunn am Gebirge, am 3. Mai 2016

PWB Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Wolfholzgasse 1/3, 2345 Brunn am Gebirge



Mag. Angelika Klier  
beeidete Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

## Anlage 1

### zum Rechenschaftsbericht

### DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2014

#### Liquiditätsvorschau

Die folgende Liquiditätsvorschau stellt die ursprünglich prognostizierte wirtschaftliche Entwicklung der Veranlagung bis zum Jahr 2018 dar. Basis sind die am Beginn des Prognosezeitraumes getroffenen längerfristigen Vereinbarungen – insbesondere die für das gesamte Fremdkapital für 10 bzw. 15 Jahre festgeschriebenen Finanzierungsbedingungen - und die Annahme, dass der Verbraucherpreisindex durchschnittlich um 2,3 % p.a. steigt. Die Mieterträge und die laufenden Aufwendungen werden mit diesem Satz indiziert, sofern nicht davon abweichende Vereinbarungen getroffen wurden.

#### Übersicht Liquiditätsvorschau (gem. Prospekt)

Alle Beträge in T€

Jahr	Mieterträge	kalkulatorisch			Gesellschaftskosten	Zinsen auf Zwischenanlage (3%)	Fremdkapital			Brutto Cash Flow		Ausschüttungen	
		Mietausfall-Wagnis (nur Hamburg)	Instandhaltungskosten	Betriebskosten nicht umlegbar			Zinsen	Tilgung	Währungs-Reserve	absolut	in % der Einlage	absolut	in % d. Einlage p.a.
(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(j)	(k)	(l)	(m)	(n)
2006	2.395	-9	-97	-24	-200	60	-818	-268	-19	1.020	6,45%	1.029	6,50%
2007	2.465	-10	-97	-25	-204	65	-810	-276	-19	1.089	6,88%	1.029	6,50%
2008	2.614	-10	-134	-26	-223	68	-798	-327	-20	1.144	7,23%	1.029	6,50%
2009	2.614	-10	-134	-26	-224	72	-786	-451	-23	1.032	6,52%	1.029	6,50%
2010	2.668	-10	-134	-27	-228	72	-770	-464	-23	1.085	6,86%	1.029	6,50%
2011	2.697	-11	-134	-27	-230	75	-753	-477	-23	1.117	7,06%	1.029	6,50%
2012	2.833	-11	-134	-28	-239	79	-737	-486	-23	1.255	7,93%	1.108	7,00%
2013	2.893	-11	-150	-29	-255	85	-735	-509	-25	1.265	7,99%	1.108	7,00%
2014	2.943	-12	-150	-29	-246	91	-1.018	-557	-30	992	6,27%	1.108	7,00%
2015	2.943	-12	-150	-29	-247	87	-989	-579	-30	995	6,29%	1.108	7,00%
2016	3.096	-12	-150	-31	-258	86	-958	-602	-30	1.142	7,22%	1.108	7,00%
2017	3.206	-12	-150	-32	-265	89	-925	-627	-29	1.253	7,91%	1.266	8,00%
2018	3.206	-12	-168	-32	-279	90	-936	-599	-25	1.245	7,86%	1.266	8,00%

## **Aktuelle Entwicklung der Ertragssituation und Liquidität gegenüber der ursprünglichen Liquiditätsvorschau**

Im Berichtsjahr 2014 wurden die vertraglich vereinbarten Mieten für das Hamburger Objekt in Höhe von 817.870 Euro (Vorjahr: 811.213 Euro) und für die beiden Telekom-Liegenschaften in Darmstadt in Höhe von 1.648.096 Euro seitens der Fondsgesellschaft vereinnahmt. Die Gesamtmieteinnahmen lagen somit bei 2.465.966 Euro. Der in der Prospektprognose für 2014 ursprünglich kalkulierte Wert in Höhe von 2.833.000 Euro konnte nicht erreicht werden. Die Abweichungen resultieren im Wesentlichen aus den bei der Prolongation des Mietvertrages mit dem Hauptmieter des Hamburger Objektes, Geodis KG, marktbedingt reduzierten Mietkonditionen, sowie der nicht prognosegemäß verlaufenden Indexentwicklung.

Deutliche Mehraufwendungen sind für die Fondsgesellschaft in 2014 im Rahmen der Instandhaltung der Objekte angefallen. Statt der prognostizierten 150.000 Euro musste die Fondsgesellschaft im Berichtsjahr 554.319 Euro aufbringen (Erläuterungen hierzu im Absatz »Der Objektzustand«).

Wie im Vorjahr berichtet, führte die weitere Aufwertung des Schweizer Franken gegenüber dem Euro auch im Jahr 2014 zu einem erhöhten Finanzierungsaufwand. Der Wechselkurs des Schweizer Franken lag zum 31. Dezember 2014 bei 1 Euro = ca. 1,2027 Schweizer Franken und somit ca. 23 Prozent unterhalb des Referenzkurses bei Darlehensaufnahme von 1 Euro = 1,5560 Schweizer Franken. Dieser Sachverhalt führte zu weiteren Aufwendungen aus Kursdifferenzen in Höhe von 562.870,95 Euro. Darin enthalten ist der bilanzielle, nicht realisierte Währungsverlust, für den 2014 eine weitere Drohverlustrückstellung von 281,318,60 Euro (insgesamt auf 4.536,073,55 Euro) gebildet wurde. Der Gesamtaufwand für die annuitätische Zins- und Tilgungsleistungen lag im Berichtsjahr jedoch, trotz der deutlich erhöhenden Effekte aus den Währungsschwankungen, im Rahmen der Prospektprognose. Grund hierfür ist im Wesentlichen die günstigere Entwicklung der Zinsen bei der Darlehensprolongation gegenüber der Ursprungsprognose. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 294.188,25 Euro.

Im Berichtsjahr 2014 erwirtschaftete die Gesellschaft ein steuerliches Ergebnis in Höhe von 121.572,74 Euro. Dies entspricht einer steuerlichen Ergebniszuweisung von 0,78 Prozent bezogen auf das Festkapital in Höhe von 15.630.000 Euro. Die Abweichung zur Prospektprognose ergibt sich im Wesentlichen aus der zuvor aufgeführten geänderten Ertragslage und der im Berichtsjahr erhöhten Kosten der Instandsetzung.

Wie bereits im Vorjahresbericht aufgeführt, ist auch für das Geschäftsjahr 2014 keine Ausschüttung erfolgt. Gründe hierfür sind die im Berichtsjahr erhöhten Instandsetzungsaufwendungen, die aktuelle Entwicklung des Euro/Schweizer Franken Wechselkurses und der damit verbundenen Mehraufwendungen, sowie die in 2017/2018 auslaufenden Mietverträge, die mit Nachvermietungsinvestitionen verbunden sein werden.

## Finanzierung

Die Fondsgesellschaft hat zur Finanzierung der beiden Darmstädter Objekte zwei Darlehen über jeweils 7,5 Millionen Euro bei der Hypothekenbank Frankfurt, vormals Eurohypo AG, abgeschlossen. Laufzeit und Zinsbindung für eines dieser Darlehen endeten zum 31. Dezember 2013. Wie in den Vorjahresberichten ausführlich beschrieben, konnte im Februar 2014 mit der Barmenia eine Anschlussfinanzierung für diese Tranche über 5,25 Millionen Euro und einer Laufzeit von 212 Monaten vereinbart werden. Die Annuität ist mit 7,75 Prozent (Zinssatz 3,75 Prozent und anfängliche Tilgung 4 Prozent) bis zum 31. März 2019 fest vereinbart. Der zur vollständigen Ablösung des mit noch 5,61 Millionen Euro valutierenden Darlehens bei der Hypothekenbank Frankfurt bestehende Differenzbetrag von 360.000 Euro wurde unmittelbar durch die Fondsgesellschaft zu Lasten der Liquiditätsreserve ausgeglichen. Der Zinssatz von 3,75 Prozent p.a. liegt deutlich unter dem mit 6,5 Prozent p.a. angenommenen Prognosewert.

## Anlage 2

### **zum Rechenschaftsbericht**

**DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2014**

### **Ausblick der Geschäftsführung**

Die bis Ende 2018 für die beiden Darmstädter Objekte bzw. bis Ende 2017 für einen Großteil der Flächen des Hamburger Objektes abgeschlossenen Mietverträge sichern nach heutiger Einschätzung die Erträge der Gesellschaft bis zu diesem Zeitpunkt. Die weitere Ertragslage ist im Wesentlichen von den Konditionen und Kosten der Nachvermietung dieser Flächen abhängig.

Anfang Januar 2015 hat die Schweizerische Nationalbank den Mindestkurs unerwartet von 1,20 Schweizer Franken pro Euro aufgegeben; dies hatte eine starke Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro zur Folge. Seit den Tiefständen von Mitte Januar 2015 hat sich der Euro/Schweizer Franken-Kurs wieder leicht erholt und notiert mit 1 Euro = 1,09 Schweizer Franken im Oktober 2015 in der Nähe seines Hochs nach der Aufhebung des Mindestkurses. Von der erhöhten Nervosität der Finanzmärkte profitiert eher der Euro. Die deflatorische Tendenz in der Schweiz verschärfte sich. Das Schweizer Wirtschaftswachstum bleibt zwar flau, bricht aber nicht ein. Der Euro-Franken Kurs dürfte sich Analystenberichten zu Folge nur leicht erhöhen und soll sich auf 1 Euro = 1,10 Schweizer Franken einpendeln (Quelle: Devisenfokus der Helaba vom 07. September 2015). Deswegen ist im Jahr 2015 mit einem gegenüber dem Vorjahr erhöhten Aufwand aus Kursdifferenzen zu rechnen. Selbst bei einem unterstellten Wechselkurs von 1 Euro = 1 Schweizer Franken ist die Fondsgesellschaft bis zum Auslauf der Mietverträge in 2017/2018 in der Lage, die anfallenden Aufwendungen zu bedienen.

Vor diesem Hintergrund wird die Fondsgesellschaft auch in den kommenden Jahren voraussichtlich keine Ausschüttungen leisten können. Erwirtschaftete Überschüsse sind aufgrund des näher rückenden Auslaufs der CHF-Finanzierung im Jahr 2018 und der damit verbundenen Währungsrisiken, den Leerständen im Hamburger Objekt, sowie der ab 2017/2018 unsicheren Vermietungssituation beider Fondsliegenschaften, vollständig der Liquiditätsreserve zuzuführen.

Pullach, im November 2015