

# **RECHENSCHAFTSBERICHT ZUM 31.12.2016**

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 .....	9
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 .....	11
C.	Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt) ....	11
D.	Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht .....	11
E.	Veranlagungsreserve getrennt nach der jeweiligen Form .....	11
F.	Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II. A erfasst wurden .....	11
<b>III.</b>	<b>Ausschüttung je Veranlagung</b> .....	<b>12</b>
1.	Gesamtvolumen der Veranlagungen .....	12
2.	Stückelung .....	12
3.	Jahresüberschuss .....	12
4.	Ausschüttung je Veranlagung .....	13
<b>IV.</b>	<b>Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung</b> .....	<b>14</b>
1.	Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung .....	14
2.	Vermögen je Veranlagung .....	14
3.	Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode .....	14
<b>V.</b>	<b>Erläuterungen</b> .....	<b>15</b>
<b>VI.</b>	<b>Publizitätsbestimmungen</b> .....	<b>16</b>
<b>VII.</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b> .....	<b>17</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 2016 und Gewinn- und Verlustrechnung 2016 der Veranlagungsgemeinschaft wurde nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

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

#### Handelsbilanz zum 31. Dezember 2016

##### AKTIVA

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	26.625.557,02	27.234.874,11
2. Anlagen in Bau	0,00	0,00
	26.625.557,02	27.234.874,11
	<b>26.625.557,02</b>	<b>27.234.874,11</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.956,09	3.759,12
2. sonstige Vermögensgegenstände	120.168,88	151.292,12
	167.124,97	155.051,24
<u>II. Guthaben bei Kreditinstituten</u>	1.044.282,54	1.496.411,61
	<b>1.211.407,51</b>	<b>1.651.462,85</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>171.100,24</b>
	<b>27.948.751,35</b>	<b>29.057.432,20</b>

**PASSIVA**

	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
<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	-6.374.083,98	-6.374.083,98
4. Verlustanteile	-6.731.053,22	-6.607.446,18
	<b>3.263.362,80</b>	<b>3.386.969,84</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
sonstige Rückstellungen	<b>6.549.876,85</b>	<b>6.771.591,90</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.083.507,79	18.790.892,68
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	440,30	9.636,33
3. sonstige Verbindlichkeiten	41.020,01	93.381,17
	<b>18.124.968,10</b>	<b>18.893.910,18</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>10.543,60</b>	<b>4.965,28</b>
	<b>27.948.751,35</b>	<b>29.057.437,20</b>

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

**Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Umsatzerlöse	2.803.284,89	2.788.161,98
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus Kursdifferenzen	135.416,05	116.307,74
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	290,00
c) übrige betriebliche Erträge	4.758,81	11.467,69
	<b>140.174,86</b>	<b>128.065,43</b>
3. Aufwendungen für bez. Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	898.916,57	335.752,02
4. Abschreibungen auf Sachanlagen	609.317,09	609.317,09
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Vorwegvergütungen	8.001,96	21.909,90
b) Kursdifferenzen	341.144,10	2.249.515,46
c) verschiedene Aufwendungen	98.038,62	183.146,43
	<b>447.184,68</b>	<b>2.454.571,79</b>
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,94	3,95
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	991.438,11	979.720,55
<b>8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-3.391,76</b>	<b>-1.463.130,09</b>
9. sonstige Steuern	120.215,28	157.770,60
<b>10. Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>-123.607,04</b>	<b>-1.620.900,69</b>

## II. Angaben über das Vermögen

### A. Veranlagung je Immobilie

#### a) Lage

##### Die Fondsimmoblie 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 31.12.2016</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>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Instandhaltung	96,1	106,8	516,4	94,0	90,5	87,8

Der Instandhaltungsaufwand des Berichtsjahres (T€ 96,1) entfällt mit T€ 74,8 auf die Objekte in Darmstadt und mit T€ 21,3 auf das Objekt in Hamburg.

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

Gemäß Ertrags- und Liquiditätsprognose waren für das Wirtschaftsjahr 2016 insgesamt T€ 150 für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Der tatsächliche Gesamtaufwand für Instandhaltungen und Instandsetzungen lag 2016 mit insgesamt T€ 96,1 wieder deutlich unter den im Prospekt getroffenen Annahmen, nachdem im Vorvorjahr dieser Aufwand wegen einer Dachsanierung in Darmstadt beträchtlich über dem prognostizierten Wert lag. Für die Wirtschaftsjahre 2017 und 2018 sind Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 150 bzw. T€ 168 vorgesehen. Die Instandhaltungspauschalen Darmstadt betragen rd. TEUR 75 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€ 33,2 im Geschäftsjahr 2016 wurden zur Gänze auf die Mieter umgelegt. Daneben betrug der nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwand T€ 71,5 (GMG Generalmietgesellschaft mbH-Kostenersatz).

Die Objektverwaltungskosten (inkl. Hausmeister) der Immobilie Hamburg betragen 2016 T€ 60,3 und konnten in Höhe von T€ 48,2 umgelegt werden. Der nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwand betrug hier T€ 24,6.

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 zusätzlich eine Briefgrundschuld in Höhe von T€ 5.250 zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen 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
- Rückauffassungsvormerkung 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 € 11.220.398,-- 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.

Gewerbliche Inhaltsversicherung von technischer und kaufmännischer Betriebseinrichtung für Gefahren aus Feuer, Einbruch, Leitungswasser, Sturm und Hagel bis zur Versicherungssumme von € 14.000,00. Inhaltsversicherung GSV 70/0220/5596884/502 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 € 9.180.323,-- 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 € 7.386.000,-- 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 bestand eine im Umlaufvermögen gehaltene Veranlagung in Anteilen an dem Geldmarktfonds DWS Institutional Money plus IC (ISIN LU0099730524) bei der DWS Investment S.A., Luxembourg. Sämtliche Anteile wurden im Geschäftsjahr 2015 in zwei Schritten gewinnbringend verkauft.

**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>2016</b>	<b>2015</b>
	€	€
Komplementärvergütung	2.500,00	2.500,00
Geschäftsführung	5.501,96	19.409,90
Vermittlungsprovision	111.727,93	0,00
Raumkosten	124.013,60	109.750,92
Wartung	7.426,95	9.487,36
Hausmeister	27.756,64	23.045,03
Versicherungen	14.824,96	14.707,75
Instandhaltungen	546.479,38	106.841,65
Jahresabschluss, Rechts- und Beratungskosten	21.966,75	27.816,00
Geschäftsbesorgung und Treuhandgebühr	73.850,00	152.000,00
Objektverwaltung kfm.	65.617,12	70.619,66
Objektmanagement	945,00	0,00
Kursdifferenzen	341.144,10	2.249.515,46
Sonstiges	2.346,86	4.630,08
<b>Summe</b>	<b>1.346.101,25</b>	<b>2.790.323,81</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 2016 ist keine Ausschüttung erfolgt. Der ursprünglich angenommene Prognosewert für 2016 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 31.12.2016

##### 2. Vermögen je Veranlagung

<b>Vermögen zum 31.12.2016</b>	<b>€</b>
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	26.625.557,02
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	167.124,97
Guthaben bei Kreditinstituten	1.044.282,54
Rechnungsabgrenzungsposten	111.786,82
<b>Bruttovermögen</b>	<b>27.948.751,35</b>
Rückstellungen	-6.549.876,85
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-18.083.507,79
Übrige Verbindlichkeiten	-41.460,31
Rechnungsabgrenzungsposten	-10.543,60
<b>Nettovermögen</b>	<b>3.263.362,80</b>

Sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten basieren auf dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 31.12.2016 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 30. April 2019

Die Emittentin:

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

Die Komplementärin:

**GAMBIT Verwaltungsgesellschaft mbH**

**Marcus Menne      Klaus Steixner      Michael Kitzing (ab 12.10.2016)**

**jeweils als Geschäftsführer**

Die geschäftsführenden Kommanditisten:

**DIV Deutsche Immobilienfonds GmbH**

**Friedrich Wilhelm Patt**

**Dirk-Oliver Schäfer (bis 05.12.2016)   Michael Kitzing (ab 05.12.2016)   Kira Weißbach**

**als Geschäftsführer**



## **VII. Bestätigungsvermerk**

Als Ergebnis unserer Prüfung des

**Rechenschaftsberichtes  
für den Zeitraum vom 1. Jänner 2016 bis 31. Dezember 2016**

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 30. April 2019

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



Mag. Angelika Klier  
Wirtschaftsprüferin

## Anlage 1

zum Rechenschaftsbericht

DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2016

### 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	Mietträge	kalkulatorisch			Gesellschafts- kosten	Zinsen auf Zwischenanlage (3%)	Fremdkapital			Brutto Cash Flow		Ausschüttungen	
		Mietausfall- Wagnis (nur Hamburg)	Instandhaltungs- kosten	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 Jahr 2015 konnten die vertraglich vereinbarten Mieten für das Hamburger Objekt und für die beiden Telekom Liegenschaften in Darmstadt seitens der Fondsgesellschaft vollständig vereinnahmt werden. Die Umsatzerlöse im Berichtsjahr 2015 betrugen insgesamt 2.788.161,98 Euro, davon 2.477.287,92 Euro Kaltmiete und 310.874,06 Euro Nebenkostenvorauszahlungen. Der in der Prospektprognose für 2015 ursprünglich kalkulierte Wert in Höhe von 2.943.000 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 im Jahr 2010, marktbedingt reduzierten Mietkonditionen, sowie der nicht prognosegemäß verlaufenden Indexentwicklung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich gegenüber 2014 deutlich reduziert. Dies lag vor allem an der im Jahr 2014 erhaltenen Kostenbeteiligung der Strabag für die Dachsanierung bei den Objekten in Darmstadt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen/ Gesellschaftskosten setzen sich zusammen aus den Aufwendungen für die Objektbewirtschaftung inklusive Instandhaltung in Höhe von 335.752,02 Euro, den Gesellschaftskosten in Höhe von 201.486,96 Euro und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2.253.084,83 Euro. Diese sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind fast ausschließlich auf die Erhöhung der Drohverlustrückstellung auf Grund des gestiegenen Schweizer Franken Kurses zurück zu führen (2.249.515,46 Euro).

Nachdem die Schweizer Nationalbank im Januar 2015 die Stützung des Schweizer Franken Kurses aufhob, führte die deutliche Aufwertung des Schweizer Franken gegenüber dem Euro zu einem erhöhtem Finanzierungsaufwand für die beiden Schweizer Franken Finanzierungen. Der Wechselkurs des Schweizer Franken lag zum 31. Dezember 2015 bei 1 Euro = 1,08 Schweizer Franken und somit ca. 30 Prozent unterhalb des Referenzkurses bei Darlehensaufnahme von 1 Euro = 1,556 Schweizer Franken. Die zukünftige Entwicklung des Schweizer Franken Kurses wird maßgeblich die zukünftigen Ergebnisse der Fondsgesellschaft beeinflussen, wobei aus heutiger Sicht eine grundlegende Änderung des Kurses mittelfristig bis zum Auslaufen der Zinsbindung nicht zu erwarten ist.

Die im Jahr 2015 gezahlten Zinsen in Höhe von 979.720,55 Euro lagen oberhalb der ursprünglichen Prognose, was ausschließlich auf die im Jahr 2015 realisierten Währungsverluste zu den Zinszahlungsterminen für die Schweizer Franken Darlehen zurück zu führen ist.

Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 1.620.900,69 Euro, bei Währungsverlusten (Zuführung zu Drohverlustrückstellung und realisierte Währungsverluste) für die Schweizer Franken Darlehen von mehr als 2.500.000 Euro.

Im Berichtsjahr 2015 erzielte die Gesellschaft nach österreichisch-rechtlicher Maßgabe ein steuerliches Ergebnis in Höhe von 408.493,94 Euro nach Vorwegvergütungen. Dies entspricht einer steuerlichen Ergebnisuweisung von 2,61 % Prozent bezogen auf das Festkapital in Höhe von 15.630.000 Euro.

Wie bereits im Vorjahresbericht aufgeführt, ist auch für das Geschäftsjahr 2015 keine Ausschüttung erfolgt. Gründe hierfür liegen in der Entwicklung des Euro/Schweizer Franken Wechselkurses und den damit verbundenen Mehraufwendungen, sowie den im Jahr 2018 auslaufenden Mietverträgen in den Objekten in Darmstadt, die mit Nachvermietungsinvestitionen verbunden sein werden.

## Finanzierung

Die Gesamtfinanzierung der Objekte stellt sich wie folgt dar:

Objekt	Mina Rees 10, Darmstadt
Bank	Barmenia Bausparkasse
Datum Darlehensbeginn	22.04.2014
Betrag nominal	5.250.000,00 €
Zins p.a.	3,75%
Tilgung p.a.	4,00%
Zahlung	monatlich
Laufzeit	31.03.2019

Objekt	Mina Rees 12, Darmstadt
Bank	Commerzbank AG
Datum Darlehensbeginn	31.01.2004
Betrag ursprünglich	7.500.000 €
Zinsen	3 Monats Euribor zzgl. 1,15 % Marge p.a.
Tilgung nach Tilgungsplan, quartalsweise (aktuell)	47.500,00 €
Zahlung	quartalsweise
Zinssicherung durch	Schweizer Franken Zins- und Währungs Swap
Abschlusskurs	1,556 CHF/EUR
Zins in CHF p.a. (fest)	3,90%

Objekt	Hamburg Hammerbrook Straße 89
Bank	Helaba
Datum	31.01.2004
Betrag ursprünglich	7.500.000 €
Zinsen	3 Monats Euribor zzgl. 1,66 % Marge p.a.
Tilgung nach Tilgungsplan, quartalsweise (aktuell)	47.500,00 €
Zahlung	quartalsweise
Zinssicherung durch	Schweizer Franken Zins- und Währungs Swap
Abschlusskurs	1,556 CHF/EUR
Zins in CHF p.a. (fest)	4,00%

Die Darlehensvaluta zum 31.12.2015 zum damaligen Schweizer Franken Kurs belief sich auf ca. 18.790.891,00 Euro, wobei noch nicht realisierte Währungsverluste von ca. 6.439.000 Euro bei unverändertem Schweizer Franken Kurs von 1 Euro = 1,0875 Schweizer Franken für die Zukunft zu berücksichtigen sind. Dieser Betrag ist Bestandteil der in der Bilanz abgebildeten Rückstellungen. Wir haben Gespräche mit verschiedenen Banken und Finanzinstituten zu einer möglichen Umfinanzierung der Schweizer Franken Darlehen geführt. Auf Grund der derzeit unklaren zukünftigen Vermietungssituation für das Objekt in Darmstadt sehen wir hier für eine Umfinanzierung jedoch zurzeit keine Möglichkeit.

## Anlage 2

### **zum Rechenschaftsbericht**

**DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2016**

### **Ausblick der Geschäftsführung**

Die erfolgte Verlängerung des Mietvertrages für das Hamburger Objekt durch den Hauptmieter Geodis Wilson hat die finanzielle Situation des Objektes für die nächsten Jahre stabilisiert.

Die bis Ende 2018 für die beiden Darmstädter Objekte bzw. der Flächen des Hamburger Objektes abgeschlossenen Mietverträge sichern nach heutiger Einschätzung die Ertragslage der Gesellschaft bis zu diesem Zeitpunkt. Die weitere Entwicklung der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von den Konditionen und Kosten der Nachvermietung der Flächen in den beiden Darmstädter Telekom Objekten abhängig. Die Telekom muss bis April 2017 mietvertragliche Optionsrechte für die Objekte zur Verlängerung der Mietverträge ausüben. Erfahrungsgemäß ist damit zu rechnen, dass der Mieter Mietvertragsverhandlungen über die Verlängerung der Mietverträge aufnimmt, um bessere Konditionen für die Anmietung zu erreichen. Die Entwicklung ist derzeit ungewiss. Erste Gespräche mit Maklern zur ggf. notwendigen externen Vermietung der Objekte in Darmstadt wurden bereits geführt, um nach Möglichkeit rechtzeitig Alternativen für die Vermietung an die Telekom zu haben. Im Jahr 2014 wurde im Technologie-Zentrum Rhein-Main in Darmstadt eine neue Büroimmobilie für die Telekom fertiggestellt, die gegenwärtig noch mit mehr als 10.000 Quadratmeter leer steht. Eine Prognose über die Erfolgsaussichten für die Verlängerung der Mietverträge kann daher nicht abgegeben werden.

Ungewiss bleibt darüber hinaus die Entwicklung des Schweizer Franken Kurses. Allein die realisierten Währungsverluste der Schweizer Franken Finanzierung für die Gesellschaft lagen im Jahr 2015 bei mehr als 420.000 Euro.

Vor diesem Hintergrund wird die Fondsgesellschaft auch in den kommenden Jahren keine Ausschüttungen leisten können. Erst nach Klarheit über die weitere Mietvertragsituation für die beiden Darmstädter Objekte und der erfolgten Ablösung/ Umfinanzierung der Schweizer Franken Finanzierungen spätestens im Jahr 2018 ist mit Auszahlungen an die Anleger zu rechnen.

Gegenwärtig gehen wir davon aus, dass die Mietverträge in Darmstadt verlängert werden können und spätestens mit Auslaufen der Finanzierungen im Jahr 2018 die Fondsobjekte verkauft werden. Nach heutigen Prognosen ist dabei mit Auszahlungen an die Anleger zu rechnen. Eine Entscheidung über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich des Verkaufes einzelner oder aller Objekte der Fondsgesellschaft soll nach abschließender Klärung der zukünftigen Vermietung der Fondsobjekte in Darmstadt erfolgen. Wir werden dazu informieren und im Rahmen einer Gesellschafterversammlung darüber diskutieren und beschließen.

Pullach, im November 2016