RECHENSCHAFTSBERICHT ZUM 31.12.2011

gemäß Kapitalmarktgesetz 1991 – Schema E

HANNOVER LEASING
FONDS NR. 150:

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

Inhalt

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers ... 3

A. Jahresüberschussrechnung ... 3

B. Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften ... 3

II. Angaben über das Vermögen ... 6

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
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung ... 8
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind ... 8
m) Feuerversicherung deren Versicherungssumme und Deckungsgrad ... 9

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 ... 10

a) Art des Vermögensrechts ... 10
b) investiertes Kapital ... 10
c) Rentabilität des eingesetzten Kapitals ... 10
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 ... 11

III. Ausschüttung je Veranlagung ... 12

1. Gesamtvolumen der Veranlagungen ... 12
2. Stückelung ... 12
3. Jahresüberschuss ... 12
4. Ausschüttung je Veranlagung ... 12

IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung ... 13

1. Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung ... 13
2. Vermögen je Veranlagung ... 13
3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode ... 13

V. Erläuterungen ... 13

VI. Publizitätsbestimmungen ... 14

VII. Bestätigungsvermerk ... 15

Anlagen

Anlage 1 Liquiditätsvorschau

Anlage 2 Ausblick der Geschäftsführung (September 2011)

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

A. Jahresüberschussrechnung

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

B. Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften

Die nachstehend dargestellte Bilanz zum 31. Dezember 2011 und Gewinn- und Verlustrechnung 2011 der Veranlagungsgemeinschaft wurde nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

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

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

		31.12.2011	31.12.2010
		€	€
A.	**Anlagevermögen**		
	Sachanlagen		
	1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	29.672.672,47	30.282.521,56
	2. Anlagen in Bau	0,00	23.319,75
		29.672.672,47	30.305.841,31
		29.672.672,47	**30.305.841,31**
B.	**Umlaufvermögen**		
	I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.936,78	26.318,00
	2. sonstige Vermögensgegenstände	503.073,07	628.940,86
		524.009,85	655.258,86
	II. Wertpapiere		
	sonstige Wertpapiere	886.638,26	1.307.025,00
		886.638,26	1.307.025,00
	III. Guthaben bei Kreditinstituten	181.016,03	77.408,74
		181.016,03	77.408.74
		1.591.664,14	**2.039.692,60**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	408.353,92	467.667,34
		408.353,92	**467.667,34**
		31.672.690,53	**32.813.201,25**

PASSIVA

	31.12.2011	31.12.2010
	€	€
A. Eigenkapital		
Kommanditkapital		
1. Kapitalanteile der Kommanditisten	15.830.000,00	15.830.000,00
2. Agio	748.500,00	748.500,00
3. Entnahmen	-5.669.071,94	-4.878.783,85
4. Verlustanteile	-5.187.496,51	-4.741.775,75
	5.721.931,55	6.957.940,40
	5.721.931,55	**6.957.940,40**
B. Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	4.688.969,68	4.057.910,24
	4.688.969,68	**4.057.910,24**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.220.600,00	21.697.100,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.394,87	40.720,20
3. sonstige Verbindlichkeiten	29.794,43	59.530,41
	21.261.789,30	**21.797.350,61**
	31.672.690,53	**32.813.201,25**

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

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

		2011	2010
		€	€
1.	Umsatzerlöse	2.539.510,27	2.559.475,22
2.	sonstige betriebliche Erträge	61.355,03	44.537,32
3.	Abschreibungen auf Sachanlagen	609.849,09	609.849,09
4.	sonstige betriebliche Aufwendungen		
	a) Vorwegvergütungen	69.935,50	65.269,12
	b) Kursdifferenzen	726.376,28	3.273.218,97
	c) Verschiedene Aufwendungen	488.006,61	537.791,05
		1.284.318,39	3.876.279,14
5.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	924,97	2.050,68
6.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.053.333,63	1.029.329,52
7.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**	**-345.710,84**	**-2.909.394,53**
8.	sonstige Steuern	100.009,92	100.009,94
9.	**Jahresfehlbetrag/-überschuss**	**-445.720,76**	**-3.009.404,47**

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 Hammerbrookstr. 89 / Sachsenstr. 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 m²	4.329 m²	3.909 m²
Mietfläche	6.269 m²	6.856 m²	6.848 m²
Stellplätze	48	46	44

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

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	**Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2011**	
	€	**€**
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	538.171,00	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	365.400,00	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	434.420,00	11.267.186,46
		34.883.522,98

f) vermietbare Fläche

Flächenübersicht Objekt Hamburg

	Mietfläche
Dachterrasse	233 m²
Geschosse Büro/Laden	5.920 m²
Kellergeschoss Lager	137 m²
	6.290 m²
Stellplätze Tiefgarage	35
Stellplätze Außen	13

Flächenübersicht Objekte Darmstadt

	Haus 36	Haus 37
	Mietfläche	Mietfläche
Büroflächen	5.740 m²	6.811 m²
Lagerflächen	419 m²	25 m²
Lager (Schutzräume)	576 m²	
Technik	121 m²	12 m²
	6.856 m²	6.848 m²
Stellplätze Tiefgarage	0	
Stellplätze Außen	46	44

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

	2011	**2010**	**2009**
	T€	T€	T€
Instandhaltung	87,8	78,0	72,4
Verbesserungsarbeit		23,3	

Der Instandhaltungsaufwand des Berichtsjahres (T€ 87,8) entfällt mit T€ 71,5 auf das Objekt in Darmstadt und mit T€ 16,3 auf das Objekt in Hamburg.

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

Gemäß Ertrags- und Liquiditätsprognose waren für das Wirtschaftsjahr 2011 insgesamt T€ 134 für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Dieses Budget wurde nicht überschritten. Für die Wirtschaftsjahre 2012 und 2013 sind Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 137 bzw. T€ 140 vorgesehen.

k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung

Es liegen keine baubehördlichen Auflagen vor.

l) bücherliche 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.

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 wurde auf Veranlassung der finanzierenden Bank die Sicherungsvereinbarung 2011 auf den mit aktuell 2.607.500 Euro rechnerisch freien Teil der Nominalgrundschuld ausgeweitet.

Für die Liegenschaft in Hamburg, Hammerbrookstraße 89/ Sachsenstraße 2, Gemarkung St. Georg Süd, Flurstück 1578. ist die 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 3, Flurstücke 1/45, 1/46 und 1/47 sind Dienstbarkeiten und Reallasten eingetragen. Es handelt sich dabei im Einzelnen um:

- 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 des Grünflächenmanagements entsprechend dem Vertrag zwischen der GMG Generalmietgesellschaft mbH und der DeTe Immobilien Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH
- Verpflichtung zur laufenden anteiligen Kostentragung bezüglich des Grünflächenmanagements der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Grunddienstbarkeiten in Form von Leitungs- und Nebenrechten
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit 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,-- 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.

Haftpflicht-Versicherung bis zu € 5.000.000,-- für Personen- und Sachschäden für folgendes Risiko: Gesetzliche Haftpflicht des Eigentümers/Verwalters. Haftpflicht-Versicherung GHA 70/0411/2208954/502 bei der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft.

Versicherungsschutz für die Investitionsobjekte in Darmstadt

Haus 37:
Immobilienversicherung zum Neuwert € 9.032.907,-- 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,-- 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 GHA 70/0411/2209102/502 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 (ISIN LU0099730524) bei der DWS Investment S.A., Luxembourg.

a) Art des Vermögensrechts
Anteil an geldmarktnahem Fonds mit unbefristeter Laufzeit

b) investiertes Kapital
EUR 1.150.000,00

c) Rentabilität des eingesetzten Kapitals
Es besteht eine Mindestanteilwertgarantie zum Stichtag 30.12.2011 von € 13.830,06 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:

Aufwand	**2011**	**2010**
	€	**€**
Komplementärvergütung	2.500,00	2.500,00
Geschäftsführung	30.377,99	62.769,12
Vermittlungsprovision	37.057,51	0,00
Raumkosten	116.358,43	93.460,30
Wartung	4.704,75	9.875,23
Hausmeister	32.910,08	31.816,40
Versicherungen	14.466,38	14.393,93
Instandhaltungen	71.514,60	64.950,40
Instandsetzungen (neuer Kto-Plan)	16.323,56	13.025,22
Jahresabschluss, Rechts- und Beratungskosten	20.298,47	20.861,48
Geschäftsbesorgung und Treuhandgebühr	155.141,14	154.000,00
Objektverwaltung	49.036,55	134.409,00
Kursdifferenzen	726.376,28	3.273.218,97
Sonstiges	7.252,65	999,09
Summe	**1.284.318,39**	**3.876.279,14**

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	T€ 870
	T€ 38.300

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 beträgt nunmehr T€ 14.970.

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.

Für das Geschäftsjahr 2011 wurde per 30.06.2012 eine Barausschüttung von 1% beschlossen.

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 31.12.2011

2. Vermögen je Veranlagung

Vermögen zum 31.12.2011	**€**
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	29.672.672,47
Anlagen im Bau	0,00
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	524.009,85
Guthaben bei Kreditinstituten	181.016,03
Wertpapiere	886.638,26
Rechnungsabgrenzungsposten	408.353,92
Bruttovermögen	**31.672.690,53**
Rückstellungen	-4.688.969,68
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-21.220.600,00
Übrige Verbindlichkeiten	-41.189,30
Nettovermögen	**5.721.931,55**

Sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten basieren auf dem Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 31.12.2011 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 7.Mai 2013

Die Emittentin:

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

Die geschäftsführenden Kommanditisten:

DIV Deutsche Immobilienfonds GmbH

Friedrich Wilhelm Patt

Michael Kindt

als Geschäftsführer

VII. Bestätigungsvermerk

Als Ergebnis unserer Prüfung des

Rechenschaftsberichtes
für den Zeitraum vom 1. Jänner 2011 bis 31. Dezember 2011

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 7. Mai 2013

PWB Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
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 31.12.2011

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 Finanzierungskonditionen - 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 wurden für das Hamburger Objekt Mieten in Höhe von 641.242 Euro und für die beiden Telekom-Liegenschaften in Darmstadt Mieten in Hohe von 1.648.096 Euro von der Fondsgesellschaft vereinnahmt. Die Mietzahlungen erfolgten jeweils termingerecht und in vertraglich vereinbarter Höhe, ebenso die Vorauszahlungen auf Betriebskosten. Die Mieterträge liegen um 407.662 Euro unter dem mit 2.697.000 Euro angenommenen Prognosewert, was den bei Prolongation des Mietvertrages mit Geodis Wilson geänderten Mietkonditionen, der mietfreien Zeit, die durch Geodis Wilson 2010 mit 2,83 Monatsmieten in Anspruch genommen wurde, und dem Leerstand der EG-Flache geschuldet ist. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresfehlbetrag von -445.720,76 Euro. Dieser Jahresfehlbetrag hat zur Folge, dass die Kapitalkonten auf einen Wert von 5.721.931 gemindert sind, der um 64 Prozent unterhalb des ursprünglichen EK-Wertes liegt.

Die Einnahmen- Überschussermittlung weist einen unterhalb der Prognose liegenden steuerlichen Gewinn in Höhe von 353.786 Euro aus, der einer Ergebniszuweisung von 2,23 Prozent entspricht (ursprüngliche Prognose 5,80 Prozent).

Die langfristige Fremdfinanzierung der Fondsgesellschaft für das Hamburger Objekt in Höhe von ursprünglich 9 Mio. Euro erfolgte durch die Landesbank Hessen-Thüringen. Durch die Gesellschaft wurde zunächst ein variabel verzinsliches Roll-over-Euro-Darlehen mit fester Laufzeit bis zum 30. Dezember 2018 in Anspruch genommen. Zur Sicherung der Zinskonditionen wurde ein Zins-Währungs-Swap auf Schweizer Franken Basis mit gleicher Laufzeit abgeschlossen. Die Gesellschaft hat faktisch ein CHF-Darlehen mit festen Zins- und Tilgungssätzen zu bedienen und trägt das Währungsrisiko. Der Referenzkurs lag bei Darlehensaufnahme bei 1 Euro = 1,5560 Schweizer Franken. Die beiden weiteren Darlehen für die Darmstädter Objekte von anfänglich 15.000.000 Euro wurden je zur Hälfte auf Euro- bzw. Schweizer-Franken-Basis abgeschlossen. Der Wechselkurs des Schweizer Franken lag zum Bewertungsstichtag mit Euro = 1,2074 Schweizer Franken (2010 = 1,2524) um ca. 25 Prozent unterhalb des Einstandskurses. Dieser Sachverhalt führte zu einem gegenüber der Prognose um ca. 115.152 Euro höheren Zinsaufwand und zu einem bilanziellen, nicht realisierten Währungsverlust, für den 2011 eine weitere Drohverlustrückstellung von 654.292 Euro (insgesamt 4.671.370 Euro)gebildet worden ist.

Die Fondsgesellschaft kann bisher auf eine zufriedenstellende Liquiditätsentwicklung blicken, auch wenn diese von den Planzahlen abweicht. Wegen der im Berichtsjahr nicht prognosegerecht verlaufenden Erträge und Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2011 ist eine Barausschüttung von nur 1% erfolgt.

Anlage 2

zum Rechenschaftsbericht
DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2011

Ausblick der Geschäftsführung (März 2013)

Aufgrund der für die Darmstädter Objekte bis 2018 langfristig abgeschlossenen Mietverträge und der Verlängerung des Mietvertrages in der Hamburger Liegenschaft mit dem Hauptmieter, Geodis Wilson, über eine Bürofläche von 4.165 Quadratmeter bis Ende 2017 können die Ertrage der Fondsgesellschaft in den kommenden Jahren als stabil und gesichert angenommen werden. Die indexierten Hauptmietverträge bieten zudem eine Perspektive auf steigende Erträge.

Die aktuellen Unsicherheiten in der Eurozone und die daraus resultierende deutliche Aufwertung des Schweizer Franken gegenüber dem Euro, der aktuell (Stand März 2013) bei 1 Euro =1,22 Schweizer Franken liegt, werden auch im Jahr 2013 im Bereich der Fremdkapitalfinanzierung zu höheren Aufwendungen führen. Je nach Marktentwicklung können diese, wie auch weitere Drohverluste, für die Folgejahre nicht ausgeschlossen werden.

Die Ertragssituation der Gesellschaft ist nach heutiger Mietvertragslage in den kommenden Jahren auf einem um ca. 15 - 18 Prozent (Schwankungen sind je nach Entwicklung des Lebenshaltungskostenindexes möglich) unterhalb des der im Prospekt getroffenen Annahmen liegenden Niveaus gesichert. In der außerordentlichen Gesellschafterversammlung im schriftlichen Verfahren vom 08. Februar 2010 war im Zusammenhang mit der Prolongation des Mietvertrages mit Geodis Wilson bei ansonsten unveränderten Parametern künftig eine um anfänglich ca. 2 Prozentpunkte unterhalb der Prognose liegende Barausschüttung von 5 Prozent in Aussicht gestellt.

Unsicherheiten ergeben sich auch aus den bestehenden Währungsrisiken. Eine weiter anhaltende Euroschwäche mit einem gegenüber der Prognose deutlich höheren Kapitaldienst wird dazu führen, dass die Ausschüttungen künftig deutlich zu reduzieren sind, da das Fondsmanagement unter anderem auch gehalten ist, angemessene Reserven zu bilden. Die Geschäftsführung beobachtet ständig die Zins- und Währungsentwicklung. Maßnahmen empfehlen sich derzeit nicht, werden jedoch ergriffen werden, sobald diese im Marktumfeld sinnvoll erscheinen.

Für das Geschäftsjahr 2011 wurde preisgeschützt per 30.06.2012 eine Barausschüttung von 1% beschlossen.