

RECHENSCHAFTSBERICHT ZUM 31.12.2012

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 649066 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
III.	Ausschüttung je Veranlagung	13
1.	Gesamtvolumen der Veranlagungen	13
2.	Stückelung	13
3.	Jahresüberschuss	13
4.	Ausschüttung je Veranlagung	13
IV.	Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung	14
1.	Gesamtvermögen inklusive Darstellung der Wertermittlung	14
2.	Vermögen je Veranlagung	14
3.	Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode	14
V.	Erläuterungen	15
VI.	Publizitätsbestimmungen	16
VII.	Bestätigungsvermerk	17

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 2012 und Gewinn- und Verlustrechnung 2012 der Veranlagungsgemeinschaft wurde nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

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

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVA

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Anlagevermögen		
<u>Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	29.062.825,38	29.672.672,47
2. Anlagen in Bau	0,00	0,00
	29.062.825,38	29.672.672,47
	29.062.825,38	29.672.672,47
B. Umlaufvermögen		
<u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.058,10	20.936,78
2. sonstige Vermögensgegenstände	377.205,28	503.073,07
	382.263,38	524.009,85
<u>II. Wertpapiere</u>		
sonstige Wertpapiere	886.638,26	886.638,26
	886.638,26	886.638,26
<u>III. Guthaben bei Kreditinstituten</u>		
	784.838,05	181.016,03
	784.838,05	181.016,03
	2.053.739,69	1.591.664,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	349.040,50	408.353,92
	349.040,50	408.353,92
	31.465.605,57	31.672.690,53

PASSIVA

	31.12.2012	31.12.2011
	€	€
A. Eigenkapital		
<u>Kommanditkapital</u>		
1. Kapitalanteile der Kommanditisten	15.830.000,00	15.830.000,00
2. Agio	748.500,00	748.500,00
3. Entnahmen	-5.822.422,55	-5.669.071,94
4. Verlustanteile	-5.111.846,03	-5.187.496,51
	5.644.231,42	5.721.931,55
	5.644.231,42	5.721.931,55
B. Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	4.837.077,91	4.688.969,68
	4.837.077,91	4.688.969,68
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.867.274,96	21.220.600,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.700,50	11.394,87
3. sonstige Verbindlichkeiten	26.755,68	29.794,43
	20.979.731,14	21.261.789,30
D. Rechnungsabgrenzungsposten	4.565,10	0,00
	4.565,10	0,00
	31.465.605,57	31.672.690,53

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

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	2011
	€	€
1. Umsatzerlöse	2.587.762,14	2.539.510,27
2. sonstige betriebliche Erträge	13.896,21	61.355,03
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	609.847,09	609.849,09
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Vorwegvergütungen	55.402,60	69.935,50
b) Kursdifferenzen	228.168,60	726.376,28
c) Verschiedene Aufwendungen	474.833,03	488.006,61
	758.404,23	1.284.318,39
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34,16	924,97
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.046.713,27	1.053.333,63
7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	186.727,92	-345.710,84
8. sonstige Steuern	111.077,44	100.009,92
9. Jahresfehlbetrag/-überschuss	75.650,48	-445.720,76

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 m ²	4.329 m ²	3.909 m ²
Mietfläche	6.269 m ²	6.856 m ²	6.848 m ²
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 649066 und Nebenkosten, oder Herstellungskosten

Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	Anschaffungs-, Herstellungskosten 31.12.2012	€
	€	
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
		34.883.522,98

f) vermietbare Fläche

Flächenübersicht Objekt Hamburg

	Mietfläche
Dachterrasse	233 m ²
Geschosse Büro/Laden	5.920 m ²
Kellergeschoss Lager	137 m ²
	6.290 m²
Stellplätze Tiefgarage	36
Stellplätze Außen	12

Flächenübersicht Objekte Darmstadt

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

	2012	2011	2010
	T€	T€	T€
Instandhaltung	90,5	87,8	78,0
Verbesserungsarbeit			23,3

Der Instandhaltungsaufwand des Berichtsjahres (T€ 90,5) entfällt mit T€ 71,5 auf das Objekt in Darmstadt und mit T€ 19 auf das Objekt in Hamburg.

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

Gemäß Ertrags- und Liquiditätsprognose waren für das Wirtschaftsjahr 2012 insgesamt T€ 134 für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Der tatsächliche Gesamtaufwand für Instandhaltungen und Instandsetzungen lag 2012 mit insgesamt T€ 91 erneut deutlich unter den im Prospekt getroffenen Annahmen. Für die Wirtschaftsjahre 2013 und 2014 sind Instandhaltungskosten in Höhe von jeweils T€ 150 vorgesehen.

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

Die Kosten der Objekt-Verwaltung der Immobilie Darmstadt in der Höhe von T€ 34,3 im Geschäftsjahr 2012 wurden zur Gänze auf die Mieter umgelegt. Daneben betrug der nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwand T€ 71,5.

Die Objektverwaltungskosten der Immobilie Hamburg betrugen 2012 T€ 37,4 und konnten zur Gänze umgelegt werden. Der nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwand betrug hier T€ 19,0.

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.

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 2012 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 886.638,26

c) Rentabilität des eingesetzten Kapitals

Es besteht eine Mindestanteilwertgarantie zum Stichtag 28.12.2012 von € 13.979,86 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	2012 €	2011 €
Komplementärvergütung	2.511,12	2.500,00
Geschäftsführung	37.066,52	30.377,99
Vermittlungsprovision	15.824,96	37.057,51
Raumkosten	102.561,14	116.358,43
Wartung	9.817,96	4.704,75
Hausmeister	35.911,92	32.910,08
Versicherungen	14.504,71	14.466,38
Instandhaltungen	90.545,63	87.838,16
Jahresabschluss, Rechts- und Beratungskosten	6.150,91	20.298,47
Geschäftsbesorgung und Treuhandgebühr	154.684,68	155.141,14
Objektverwaltung	49.794,58	49.036,55
Kursdifferenzen	228.168,60	726.376,28
Sonstiges	10.861,50	7.252,65
Summe	758.404,23	1.284.318,39

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 und für das Geschäftsjahr 2012 eine von 4% vorgeschlagen. Diese liegt um 3 Prozentpunkte unter dem angenommenen Prognosewert von 7 Prozent.

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 31.12.2012

2. Vermögen je Veranlagung

Vermögen zum 31.12.2012	€
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	29.062.825,38
Anlagen im Bau	0,00
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	382.263,38
Wertpapiere	886.638,26
Guthaben bei Kreditinstituten	784.838,05
Rechnungsabgrenzungsposten	349.040,50
Bruttovermögen	31.465.605,57
Rückstellungen	-4.837.077,91
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-20.867.274,96
Übrige Verbindlichkeiten	-112.456,18
Rechnungsabgrenzungsposten	-4.565,10
Nettovermögen	5.644.231,42

Sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten basieren auf dem Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 31.12.2012 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 16. März 2015

Die Emittentin:

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

Die geschäftsführenden Kommanditisten:

DIV Deutsche Immobilienfonds GmbH

Friedrich Wilhelm Patt

Michael Kindt Michael Stüber (bis 31.07.2012)

jeweils als Geschäftsführer

VII. Bestätigungsvermerk

Als Ergebnis unserer Prüfung des

**Rechenschaftsberichtes
für den Zeitraum vom 1. Jänner 2012 bis 31. Dezember 2012**

der

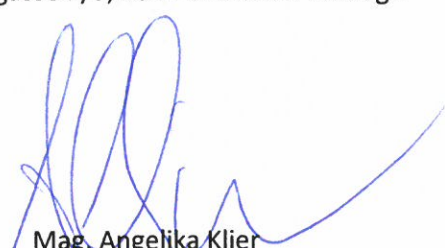
DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG

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 16. März 2015

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 31.12.2012

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				Zinsen auf Zwischenanlage (3%)	Fremdkapital			Brutto Cash Flow		Ausschüttungen	
		Mietausfall-Wagnis (nur Hamburg)	Instandhaltungskosten	Betriebskosten nicht umlegbar	Gesellschaftskosten		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 2012 wurden die vertraglich vereinbarten Mieten für das Hamburger Objekt in Höhe von 669.198 Euro und für die beiden Telekom-Liegenschaften in Darmstadt in Höhe von 1.648.096 Euro seitens der Fondsgesellschaft vereinnahmt. Der in der Prospektprognose für 2012 angenommene Wert 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 Wilson, reduzierten Mietkonditionen, dem Leerstand einer Teilfläche im 3. Obergeschoss sowie der nicht prognosegemäß verlaufenden Indexentwicklung. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss von 75.650 Euro.

Der Wechselkurs des Schweizer Franken lag zum Bewertungsstichtag mit 1 Euro = 1,2074 Schweizer Franken (2011 = 1,2162) um ca. 23 Prozent unterhalb des Referenzkurses bei Darlehensaufnahme von 1 Euro = 1,5560 Schweizer Franken. Dieser Sachverhalt führte zu einem gegenüber der Prognose um ca. 124.532 Euro höheren Zinsaufwand, zu weiteren Aufwendungen aus Kursdifferenzen bezüglich der Tilgungsleistungen in Höhe von ca. 81.168 Euro und zu einem bilanziellen, nicht realisierten Währungsverlust, für den 2012 eine weitere Drohverlustrückstellung von 147.208,23 Euro (insgesamt 4.818.577,80 Euro) gebildet wurde (siehe Bilanz, Position B Rückstellungen).

Die steuerliche Einnahmen- Überschussermittlung weist ein Ergebnis von 575.739,38 Euro aus. Dies entspricht einer steuerlichen Ergebnisuweisung von 3,64 Prozent bezogen auf das Festkapital von nominal 15.830.000 Euro (Prospektprognose 6,70 Prozent). Die Abweichungen ergeben sich im Wesentlichen aus der zuvor aufgezeigten, geänderten Ertragslage und den höheren Finanzierungskosten. Aufgrund der stabilen Vermietungssituation und einer gegenüber dem Vorjahr leichten Verbesserung des Fondsergebnisses erfolgte zum 30.06. 2013 für das Geschäftsjahr 2012 eine Barausschüttung von 4 Prozent. Diese lag um 3 Prozentpunkte unter dem angenommenen Prognosewert von 7 Prozent.

Die Fondsgesellschaft verfügte nach Abzug der Ende Juni 2013 vorgenommenen Ausschüttung von 633.200 Euro zum 31.12.2012 über eine rechnerisch freie Liquidität von ca. 930.000 Euro (Drohverlustrückstellungen und auch Gewinne in Höhe von derzeit ca. 113.000 Euro aus der Position »sonstige Wertpapiere« sind hierbei nicht berücksichtigt). Erfreulicherweise konnte die Liquiditätsreserve trotz einer gegenüber dem Vorjahr deutlich höheren Ausschüttung in 2012 um ca. 60.000,00 Euro aufgestockt werden.

Die Fondsgesellschaft hat zur Finanzierung der beiden Darmstädter Objekte zwei Darlehen über jeweils 7,5 Millionen Euro bei der Hypothekbank Frankfurt, vormals EuroHypo AG, abgeschlossen. Laufzeit und Zinsbindung für eines dieser Darlehen endeten zum 31.12.2013. Zur Ablösung dieses mit noch 5,61 Millionen Euro valutierenden Darlehens wurde im Februar 2014 mit der Barmenia Krankenversicherung ein Darlehensvertrag über 5,25 Millionen Euro und einer Laufzeit von 212 Monaten geschlossen. Die Annuität ist mit 7,75 % (Zinssatz 3,75 % und anfängliche Tilgung 4 %) bis zum 31. März 2019 fest vereinbart. Die Auszahlung des Darlehens erfolgte Ende April 2014. Der zur vollständigen Ablösung bestehende Differenzbetrag von 360.000 wurde unmittelbar durch die Fondsgesellschaft zu Lasten der Liquiditätsreserve ausgeglichen. Der Zinssatz von 3,75 % liegt deutlich unter dem mit 6,5 % angenommenen Prognosewert und führt bezüglich der Eurofinanzierung der einen Darmstädter Fondsimmoblie zu einem gegenüber der Prospektprognose geringeren Aufwand. Der Währungs- und Zinssicherungsswap des bestehenbleibenden Darlehens weist einen hohen negativen Marktwert aus. Im Rahmen einer Konditionenvereinbarung zum 01. Januar 2014 hat sich die Gesellschaft zum Ausgleich der Währungsrisiken verpflichtet, monatlich einen Betrag

von zunächst 25.000 Euro (ab Mai 2014 monatlich 20.000 Euro) einem an das Finanzierungsinstitut verpfändeten Reservekonto zuzuführen.

Finanzierungspartner der Hamburger Fondsimmoblie über anfänglich 9 Millionen Euro ist die Helaba. Die Festschreibung des Zinses für den Zins-Swap endete zum 30.09.2013 mit der Folge, dass im Hinblick auf das bestehende Roll-over-Darlehen seitens der Helaba der variable Zinssatz (Basis 3-Monats-Euribor) im Kontext der Gesamtfinanzierung mit banküblicher Marge und Funding Spread (Refinanzierungsaufschlag) von insgesamt 1,38 % belegt wurde. Für die Gesellschaft hat dies zur Folge, dass sich die Finanzierungskosten der Hamburger Fondsimmoblie künftig um diese Position erhöhen und den positiven Effekt aus den günstigen Konditionen der Darmstädter Anschlussfinanzierung nahezu vollständig aufzehren werden. Der Gesamtaufwand für Zins- und Tilgungsleistungen liegt - ungeachtet der die Finanzierungskosten derzeit deutlich erhöhenden Effekte aus den Währungsschwankungen - jedoch im Rahmen der Prospektprognose.

Anlage 2

zum Rechenschaftsbericht

DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2012

Ausblick der Geschäftsführung

Die noch langfristig 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 in den kommenden Jahren auf einem um ca. 15 - 18 Prozent (abhängig von dem Eintreten der jeweiligen Indexierung) unter der Propektprognose liegenden Niveau.

Die Aufwertung des Schweizer Franken gegenüber dem Euro, Stand November 2013 1 Euro = ca. 1,23 Schweizer Franken, führte auch im Jahr 2013 zu einem deutlich höheren Finanzierungsaufwand. Die Drohverlustrückstellungen können für das Geschäftsjahr 2013 aufgrund der jährlichen Bewertung der Marktwerte der Swaps durch die beiden Finanzierungsinstitute von denen des Jahres 2012 abweichen.

In den kommenden Jahren ist wegen der in den Jahren 2017 und 2018 in allen Fondsimmobilien auslaufenden Mietverträge die Aufstockung der durch die Teilablösung des Darlehens bei der Hypothekenbank Frankfurt im Jahr 2014 ohnedies geschmälerte Liquiditätsreserve von besonderer Bedeutung, da in diesen Phasen erfahrungsgemäß erhebliche Investitionen zum Mietererhalt oder aber im Rahmen der Anschlussvermietung zu tätigen sind. Hinzu kommt der näher rückende Auslauf der Finanzierungen mit den darin bestehenden Währungsrisiken. Die bei der Hypothekenbank Frankfurt zu bildende Reserve schränkt die verfügbare Liquidität der Gesellschaft in den kommenden Jahren zudem in erheblichem Maße ein. Vor diesem Hintergrund wird die Fondsgesellschaft in den kommenden Jahren voraussichtlich keine Ausschüttungen leisten können.

Pullach, im Mai 2014