

RECHENSCHAFTSBERICHT ZUM 31.12.2010

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 |
| 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 | 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..... | I |
| Anlage 2 | Ausblick der Geschäftsführung (September 2011)..... | II |

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 2010 und Gewinn- und Verlustrechnung 2010 der Veranlagungsgemeinschaft wurde nach deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt.

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

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|----------------------|----------------------|
| | € | € |
| A. Anlagevermögen | | |
| <u>Sachanlagen</u> | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 30.282.521,56 | 30.892.370,65 |
| 2. Anlagen in Bau | 23.319,75 | 0,00 |
| | 30.305.841,31 | 30.892.370,65 |
| | 30.305.841,31 | 30.892.370,65 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| <u>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 26.318,00 | 18.991,02 |
| 2. sonstige Vermögensgegenstände | 628.940,86 | 754.808,64 |
| | 655.258,86 | 773.799,66 |
| <u>II. Wertpapiere</u> | | |
| sonstige Wertpapiere | 1.307.025,00 | 1.307.025,00 |
| | 1.307.025,00 | 1.307.025,00 |
| III. Guthaben bei Kreditinstituten | 77.408,74 | 504.639,33 |
| | 77.408,74 | 504.639,33 |
| | 2.039.692,60 | 2.585.463,99 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 467.667,34 | 526.981,16 |
| | 467.667,34 | 526.981,16 |
| | 32.813.201,25 | 34.004.815,80 |

PASSIVA

| | 31.12.2010 | 31.12.2009 |
|---|----------------------|----------------------|
| | € | € |
| 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 | -4.878.783,85 | -3.849.171,81 |
| 4. Verlustanteile | -4.741.775,75 | -1.732.371,28 |
| | 6.957.940,40 | 10.996.956,91 |
| | 6.957.940,40 | 10.996.956,91 |
| B. Rückstellungen | | |
| sonstige Rückstellungen | 4.057.910,24 | 816.298,00 |
| | 4.057.910,24 | 816.298,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 21.697.100,00 | 22.160.600,00 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 40.720,20 | 11.738,44 |
| 3. sonstige Verbindlichkeiten | 59.530,41 | 19.222,45 |
| | 21.797.350,61 | 22.191.560,89 |
| | 32.813.201,25 | 34.004.815,80 |

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

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010

| | 2010 | 2009 |
|--|----------------------|-------------------|
| | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | 2.559.475,22 | 2.874.032,73 |
| 2. sonstige betriebliche Erträge | 44.537,32 | 7.241,09 |
| 3. Abschreibungen auf Sachanlagen | 609.849,09 | 609.849,09 |
| 4. sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| a) Vorwegvergütungen | 65.269,12 | 64.902,75 |
| b) Kursdifferenzen | 3.273.218,97 | 50.309,46 |
| c) Verschiedene Aufwendungen | 537.791,05 | 474.792,72 |
| | 3.876.279,14 | 590.004,93 |
| 5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 2.050,68 | 5.563,85 |
| 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 1.029.329,52 | 984.777,31 |
| 7. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | -2.909.394,53 | 702.206,34 |
| 8. sonstige Steuern | 100.009,94 | 100.009,92 |
| 9. Jahresfehlbetrag/-überschuss | -3.009.404,47 | 602.196,42 |

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 Hammerbrookstr. 89 / Sachsenstr. 2
D-20097 Hamburg

Die Fondsimmobilien in Darmstadt:

Die beiden Gebäude befinden sich im zum erweiterten Bahnhofsgelände (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 | 77 | 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 31.12.2010 | € |
|--|---|----------------------|
| | € | |
| 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 |
| | <u>6.290 m²</u> |
| | |
| Stellplätze Tiefgarage | 35 |
| Stellplätze Außen | 13 |

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

| | 2010 | 2009 | 2008 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| | T€ | T€ | T€ |
| Instandhaltung | 78,0 | 72,4 | 76,3 |
| Verbesserungsarbeit | 23,3 | | 28,2 |

Der Instandhaltungsaufwand des Berichtsjahres (T€ 78,0) entfällt mit T€ 65,0 auf das Objekt in Darmstadt und mit T€ 13,0 auf das Objekt in Hamburg.

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

Gemäß Ertrags- und Liquiditätsprognose waren für das Wirtschaftsjahr 2010 insgesamt T€ 134 für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Dieses Budget wurde nicht überschritten. Für das laufende Wirtschaftsjahr 2011 sind Instandhaltungskosten in Höhe von ebenfalls T€ 134 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 2010 wurden zu 50% auf die Mieter umgelegt. Darüber hinaus betrug der nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwand T€ 65,0.

Die Objektverwaltungskosten der Immobilie Hamburg betragen T€ 122,0 und konnten aufgrund der Insolvenz eines Mieters im Dezember 2009 nicht zur Gänze umgelegt werden. Der Instandhaltungsaufwand wird zur Gänze umgelegt.

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 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
- 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 € 11.040.219,-- 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 1.550.000,00

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 105,1467 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 Anteilhaber 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 | 2010 | 2009 |
|--|---------------------|-------------------|
| | € | € |
| Komplementärvergütung | 2.500,00 | 2.500,00 |
| Geschäftsführung | 62.769,12 | 62.402,75 |
| Raumkosten | 93.460,30 | 91.870,84 |
| Wartung | 9.875,23 | 14.881,63 |
| Hausmeister | 31.816,40 | 32.124,06 |
| Versicherungen | 14.393,93 | 14.606,97 |
| Instandhaltungen | 64.950,40 | 72.370,04 |
| Instandsetzungen (neuer Kto-Plan) | 13.025,22 | 0,00 |
| Jahresabschluss, Rechts- und Beratungskosten | 20.861,48 | 24.365,31 |
| Geschäftsbesorgung und Treuhandgebühr | 154.000,00 | 154.000,00 |
| Objektverwaltung | 134.409,00 | 63.275,25 |
| Kursdifferenzen | 3.273.218,97 | 50.309,46 |
| Sonstiges | 999,09 | 7.298,62 |
| Summe | 3.876.279,14 | 590.004,93 |

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> |
| | 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 Jahr 2010 wurde zum 30.06.2011 eine Ausschüttung (Entnahme) von € 791.500,00 gezahlt. Das entspricht 5,0%, bezogen auf das Kommanditkapital von € 15.830.000,00. Es ist auch für 2011 von deutlich unter der Prognose liegenden Entnahmen auszugehen.

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 31.12.2010

2. Vermögen je Veranlagung

| Vermögen zum 31.12.2010 | € |
|---|----------------------|
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten | 30.282.521,56 |
| Anlagen im Bau | 23.319,75 |
| Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände | 655.258,86 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 77.408,74 |
| Wertpapiere | 1.307.025,00 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 467.667,34 |
| Bruttovermögen | 32.813.201,25 |
| Rückstellungen | -4.057.910,24 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | -21.697.100,00 |
| Übrige Verbindlichkeiten | -100.250,61 |
| Nettovermögen | 6.957.940,40 |

Sämtliche Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten basieren auf dem Jahresabschluss zum 31.12.2010 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 31.12.2010 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 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 19.10.2011

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

jeweils als Geschäftsführer

VII. Bestätigungsvermerk

Als Ergebnis unserer Prüfung des

**Rechenschaftsberichtes
für den Zeitraum vom 1. Jänner 2010 bis 31. Dezember 2010**

der


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

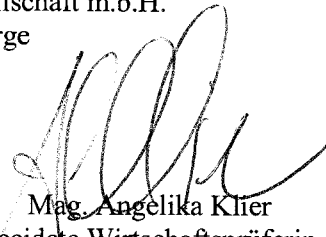
erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk gemäß § 14 Z 4 KMG:

„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 19. Oktober 2011

PWB Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.
Wolfholzgasse 1/3, 2345 Brunn am Gebirge


Dr. Katharina Moser
beeidete Wirtschaftsprüferin


Mag. Angelika Klier
beeidete Wirtschaftsprüferin

Anlage 1

zum Rechenschaftsbericht

DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2010

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

Alle Beträge in T€

| Jahr | Mieterträge | kalkulatorisch | | | | Gesellschaftskosten | Zinsen auf Zwischenanlagen (3%) | Fremdkapital | | | Brutto Cash Flow | | Ausschüttungen | |
|------|-------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|------|---------------------|---------------------------------|--------------|---------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------------|
| | | Mietaufschlag-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 666.418 Euro und für die beiden Telekom-Liegenschaften in Darmstadt Mieten in Höhe 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 353.486 Euro unter dem mit 2.668.000 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-Fläche geschuldet ist. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt aufgrund der gebildeten Drohverlustrückstellungen mit einem Jahresfehlbetrag von 3.009.404 Euro. Dieser Jahresfehlbetrag hat zur Folge, dass die Kapitalkonten auf einen Wert von 6.957.940,40 gemindert sind, der um 56 Prozent unterhalb des ursprünglichen EK-Wertes liegt.

Die Einnahmen- Überschussermittlung weist einen unterhalb der Prognose liegenden steuerlichen Gewinn in Höhe von 403.652 Euro aus, der einer Ergebniszuweisung von 2,55 Prozent entspricht (ursprüngliche Prognose 5,50 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 = 1,2524 Schweizer Franken (2009 = 1,4840) um ca. 20 Prozent unterhalb des Einstandskurses. Dieser Sachverhalt führte zu einem gegenüber der Prognose um ca. 73.000 Euro höheren Zinsaufwand und zu einem bilanziellen, nicht realisierten Währungsverlust, für den 2010 eine weitere Drohverlustrückstellung von 3.228.780 Euro (insgesamt 4.017.078 Euro) gebildet worden ist.

Die Fondsgesellschaft kann bisher auf eine plangemäße Liquiditätsentwicklung blicken, auch wenn wegen der im Berichtsjahr nicht prognosegerecht verlaufenden Erträge und Aufwendungen zum 30. Juni 2011 eine um 1,5 Prozent gegenüber der im Prospekt getroffenen Annahme niedrigere Barausschüttung von 5 Prozent erfolgte.

Anlage 2

zum Rechenschaftsbericht

DIV Grundbesitzanlage Nr. 39 Hamburg/Darmstadt GmbH & Co. KG zum 31.12.2010

Ausblick der Geschäftsführung (September 2011)

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 Erträge 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 September 2011) bei 1 Euro = 1,20 Schweizer Franken liegt, werden im Jahr 2011 im Bereich der Fremdkapitalfinanzierung zu deutlich 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. 16 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 hatten wir vor diesem Hintergrund 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 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.

Zur Höhe der Barausschüttung für das Jahr 2011 lässt sich aufgrund des volatilen Marktumfeldes derzeit eine verlässliche Aussage nicht treffen. Vorsorglich sollte davon ausgegangen werden, dass für das Geschäftsjahr 2011 keine Ausschüttung erfolgen wird.