



Presseinformation

DIVAG mit innovativem Fonds für wachsenden Einzelhandel

- **DIVAG-Gruppe emittiert Fonds mit 18 KiK- und TEDi-Märkten**
- **Innovative Kombination von Genussrecht- und Kommanditkapital**
- **Nahezu steuerfreie Ausschüttungen für Kommanditisten**
- **„Green-Building“- Auszeichnung der Europäischen Kommission**

Düsseldorf, den 15. Juni 2010. Die DIVAG-Gruppe, Düsseldorf, mit über 50 Jahren eines der ältesten deutschen Emissionshäuser für geschlossene Kapitalanlagen, kehrt an den Kapitalanlagemarkt mit einer wieder innovativen Kapitalanlage zurück. Das Unternehmen hatte zuletzt im Jahr 2008 den 32. Fonds aus der NAVI-Serie emittiert, der ältesten deutschen Fondsserie für geschlossene Schiffsbeteiligungen, und sich dann angesichts wachsender Überkapazitäten in den Schifffahrtsmärkten auf die Verwaltung von Kapitalanlagen konzentriert. Das neue Produkt, der DIA Fonds 27 KiK TEDi I. GmbH & Co.KG, knüpft an die ebenfalls erfolgreiche Emissionstätigkeit des traditionsreichen Emissionshauses im Bereich der Immobilien an. Als eines der ersten Emissionshäuser hatte DIVAG 1968/69 die DIA-Serie mit der Investition in das Kö-Center an der Shopping-Meile Düsseldorfs begonnen und damit das nach US-amerikanischen Vorbild erste „Center“ in Deutschland finanziert. In ihrer bisherigen Unternehmensgeschichte realisierte die DIVAG-Gruppe insgesamt ein Investitionsvolumen von ca. 1,6 Mrd. EUR durch Einwerbung von rund 600 Mio. EUR Eigenkapital. DIVAG bietet Kapitalanlegern mit dem neuen Fonds, der in ein besonders stark wachsendes Segment des Einzelhandels investiert, eine attraktive Wahlmöglichkeit für ihre individuelle Anlage.

„Mit unserem neuen Produkt erschließt sich Investoren eine vergleichsweise inflationssichere Kapitalanlage in ein stark wachsendes Marktsegment mit genau definierten Investitionsobjekten“, sagt Gerd Mangels, Vorstand der DIVAG. Im Gegensatz zu Blindpools ist beim aktuellen DIA-Fonds von vorn herein der Verwendungszweck der Mittel klar. Investiert wird in insgesamt 18 Märkte, die von den Einzelhandelsketten KiK und TEDi zwischen 10 und 15 Jahre gemietet werden (zuzüglich jeweils Optionen auf Vertragsverlängerungen bis zu dreimal fünf Jahre). Unter Beteiligung der Tengelmann-Gruppe sind die beiden Discounter zu den am stärksten wachsenden Einzelhändlern entwickelt und ausgebaut worden - KiK für preisgünstige Textilien und TEDi insbesondere im Bereich Accessoires, Dekoration, Haushalt, Schreiben, Spielwaren, Heimwerken, Heimtextilien, Drogerie und Kosmetik.

Die 18 Märkte liegen im gesamten Bundesgebiet in Mittelzentren, jeweils in sehr verkehrsgünstigen Lagen. „Die aktuelle Entwicklung angesichts der massiven Staatsverschuldung und enormen Sparzwängen wird auch die Verbraucher zu einem zunehmend sparsamen Verhalten veranlassen, wodurch die Mieter unserer Fondsobjekte auf Jahre hinaus auf dem Erfolgsweg sein werden“, so Mangels weiter. Herausragend ist das umweltschonende Gebäudekonzept, nach dem die Bauten für die Discounter konzipiert und erbaut wurden. Im Sommer werden die Märkte durch ein spezielles Frischluft-Klimasystem gekühlt, im Winter wird warme Luft mit einem Wärmetauscher „recycelt“, so dass kaum nachgeheizt werden



muss. Diese besondere Konzeption und architektonische Umsetzung wurde von der dena (Deutsche Energie Agentur) als Partner des EU Green-Building Programms für die einzelnen Märkte mit der „Green-Building“-Auszeichnung zertifiziert.

Neben der sorgfältigen Auswahl der Standorte und des Mieters bietet der Fonds ein besonderes Konzept für unterschiedlich geneigte Kapitalanleger. Das zur Finanzierung des gesamten Investitionsvolumens von ca. 17 Mio. Euro erforderliche Anlegerkapital von 8,8 Mio. Euro (ohne Gründungskommanditisten) zzgl. Agio wird in zwei gleich großen Tranchen zur Teilnahme angeboten – der Anleger hat ein Wahlrecht:

Anlegern mit einer geringeren Risikoneigung wird Genussrechtskapital offeriert, das vorrangig eine feste Verzinsung von 7 % bietet. Dabei handelt es sich um Einkünfte aus Kapitalvermögen, die („nur“) der Abgeltungssteuer (25%) unterliegen.

Kommanditisten, die eine risikostärkere Gesellschafterposition einnehmen, erhalten eine Ausschüttung von 6 %, die allerdings während der Laufzeit des Fonds auf 7 % p.a. ansteigen wird, haben aber dafür einen hohen Steuervorteil: die Aufwendungen, d.h. die Verzinsung für das Genusskapital, gelten als Werbungskosten und mindern so indirekt den steuerlichen Ertrag der Kommanditisten. Ganz wesentlich deshalb ist die Ausschüttung von 6 %, später von 7 %, in den Jahren 2010 bis 2016 steuerfrei.

Die Laufzeit des Fonds ist bis zum Jahr 2024 veranschlagt. Für die Kommanditisten ergibt sich bis dahin nach der Prognoserechnung eine kumulierte Ausschüttung von 81,5 %. Nach Rückzahlung von restlichen Grundschulden und des Genussrechtskapitals am Ende der Laufzeit wird mit einem Verkaufserlös gerechnet, der weitere 126,5 % auf das eingesetzte Kommanditkapital an Ausschüttung bringen kann - ein Betrag, der, zumindest nach geltendem Recht, steuerfrei ist. Über die Laufzeit ergibt sich nach Berechnungen der DIVAG eine Rendite nach IRR in Höhe von 6,27 % p.a. nach Steuern. Die Genussrechtinhaber erhalten zum Ende der Laufzeit ihre Einlage zzgl. des Agios (steuerfrei) zurück.

Über die DIVAG-Gruppe:

Die 1959 gegründete DIVAG-Gruppe gehört zu den ersten Unternehmen in Deutschland mit einer individuellen Vermögensverwaltung. Die Konzeption und vor allem die Verwaltung und das Management von geschlossenen Kapitalanlagen bilden die Kernaktivitäten der DIVAG-Gruppe. In der Vergangenheit konzipierte das Unternehmen eine große Zahl von Anlagen in Sachwerte, darunter in- und ausländische Immobilien, Spezialimmobilien, wie Ferienanlagen oder Kliniken, unternehmerische Beteiligungen, Medien und Schiffe. In ihrer bisherigen Unternehmensgeschichte finanzierte die DIVAG-Gruppe ein Volumen von ca. 1,6 Mrd. EUR durch Einwerbung von rund 600 Mio. EUR Eigenkapital. Heute konzentriert sich die Gruppe, die 1969 mit dem NAVI Fonds 1 die erste Schiffsbeteiligung in der neueren deutschen Geschichte initiierte, auf Immobilien und Schiffsbeteiligungen.

Daten und Fakten zur Emission DIA Fonds 27 KiK TEDI GmbH & Co.KG

Typ:	Geschlossener Immobilienfonds mit Investition in 18 KiK- und TEDI-Märkte, Mietlaufzeiten 10 bis 15 Jahre zzgl. jeweils dreimal 5 Jahre Option zur Verlängerung
Mindestbeteiligung:	15.000 Euro + 5 % Agio
Laufzeit:	rund 15 Jahre
Investitionsvolumen:	17,115 Mio. Euro
Emissionskapital:	8,8 Mio Euro zzgl. Agio
Gründungskommanditisten:	0,275 Mio Euro
Auszahlungen an die Kommanditisten:	ab 2010 jährlich von 6,0 % auf 7,0 % (2010-2016 steuerfrei) steigend
Verzinsung des Genussscheinkapitals	fest 7,0 % p.a.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

german communications dbk ag
Jörg Bretschneider
Alsterufer 34, 20354 Hamburg
Tel.: 040/46 88 33 0, Fax 040/47 81 80
presse@german-communications.com