



Presseinformation

DIVAG: Innovativer Einzelhandelsfonds erhält Urteil „Gut“

- **G.U.B.-Analyse lobt Risikostreuung und Investment in Wachstumsmarkt**
- **Innovative Kombination von Genussrecht- und Kommanditkapital**
- **Nahezu steuerfreie Ausschüttungen für Kommanditisten**

Düsseldorf, den 11. August 2010. Das neue Produkt der Düsseldorfer DIVAG-Gruppe, der DIA Fonds 27 KiK TEDi GmbH & Co.KG, ist von der Gesellschaft für Unternehmensanalyse und Beteiligungsmanagement mbH (G.U.B.), Hamburg, mit dem Urteil „Gut“ ausgezeichnet worden. Die Analysten heben in ihrem Gutachten unter anderem die Risikostreuung des Investments in ein wachsendes Marktsegment des Einzelhandels hervor. Der DIA Fonds 27 investiert in insgesamt 18 Einzelhandelsmärkte, die von den Einzelhandelsketten KiK und TEDi zwischen zehn und 15 Jahre gemietet werden (zuzüglich jeweils Optionen auf Vertragsverlängerungen bis zu dreimal um fünf Jahre). Unter Beteiligung der Tengemann-Gruppe sind die beiden Discounter - KiK für preisgünstige Textilien, TEDi für Lebensmittel - zu den am stärksten wachsenden Einzelhändlern entwickelt und ausgebaut worden. Die 18 Märkte liegen im gesamten Bundesgebiet in Mittelzentren, jeweils in sehr verkehrsgünstigen Lagen.

Die G.U.B. bewertet auch die große Erfahrung des Initiators positiv. Die DIVAG-Gruppe ist mit über 50 Jahren eines der ältesten deutschen Emissionshäuser für geschlossene Kapitalanlagen. In ihrer bisherigen Unternehmensgeschichte finanzierte die DIVAG-Gruppe ein Investitionsvolumen von 1,6 Mrd. EUR durch Einwerbung von rund 600 Mio. EUR Eigenkapital. Bekannt wurde die DIVAG mit ihren geschlossenen Schiffsbeteiligungen, insbesondere den 32 Fonds der NAVI-Serie. Darüber hinaus hat die DIVAG eine ganze Reihe von Immobilienfonds aufgelegt, die unter anderem auch in Einzelhandelsimmobilien investiert haben.

Die Analysten der G.U.B. heben auch die Wahlmöglichkeit für die Kapitalanleger je nach Risikoneigung hervor, die die DIVAG mit dem neuen DIA Fonds 27 offeriert. Kapitalanlegern mit einer geringeren Risikoneigung wird ein Genusskapital zur Zeichnung angeboten, das vorrangig eine feste Verzinsung von sieben Prozent bietet. Dagegen erhalten Kommanditisten, die eine risikostärkere Gesellschafterposition einnehmen, eine feste, aber nachrangige Ausschüttung von zunächst nur sechs Prozent, die allerdings während der Laufzeit des Fonds auf sieben Prozent p.a. ansteigen wird. Allerdings kommen die Kommanditisten in den Genuss eines hohen Steuervorteils: die Aufwendungen, das heißt die Verzinsung für das Genusskapital, gelten als Werbungskosten und mindern so indirekt den steuerlichen Ertrag der Kommanditisten. Ganz wesentlich deshalb ist die Ausschüttung in den Jahren 2010 bis 2016 steuerfrei. Damit können Anleger zwischen einer guten und sicheren, aber zu versteuernden Rendite einerseits oder andererseits einer weniger sicheren, aber nicht weniger guten Rendite abwägen, die aber nahezu steuerfrei ist.



Schließlich bewerten die G.U.B.-Analysten als vorteilhaft, dass das Fremdkapital bereits aufgenommen wurde sowie dass für das Eigenkapital eine Platzierungsgarantie vorliegt. Damit ist die Finanzierung des neuen DIA Fonds 27 bereits vorab gesichert. Den Risiken einer Anschlussvermietung nach Auslauf der langjährigen Mietverträge sowie eines möglichen Anschlussverkaufs der Immobilien steht die Aussicht auf eine positive Entwicklung des Discount-Segments im deutschen Einzelhandel gegenüber sowie die Marktstärke der Betreiber der 18 Märkte. Das Finanzierungsvolumen des DIA Fonds 27 beträgt 17,115 Mio. Euro. Das Eigenkapital von 9,515 Mio. Euro kann in Mindesttranchen von 15.000 Euro gezeichnet werden.

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 Genussscheinkapitals am Ende der Laufzeit wird mit einem Verkaufserlös gerechnet, der weitere 127 % 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.

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 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.

* Der im Text erwähnte Interne Zinsfuß (IRR) ist nicht vergleichbar mit der Rendite anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals stattfindet (z.B. festverzinsliche Wertpapiere) oder bei denen gegenüber der betrachteten Vermögensanlage abweichende Zahlungen in der Höhe und/oder dem Zahlungszeitpunkt vorliegen.



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:	9,115 Mio. Euro
Auszahlungen an die Kommanditisten:	ab 2010 jährlich von 6,0 % auf 7,0 % (2024) 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