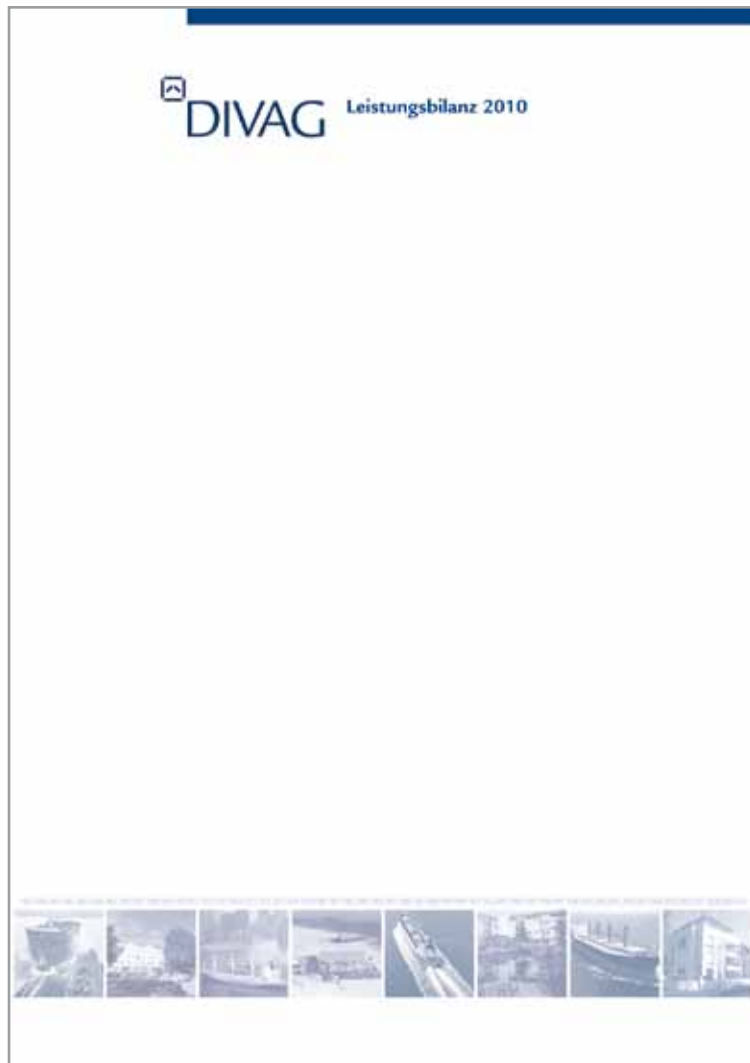


DIVAG



Leistungsbilanz 2010

sehr gut



■ EMISSIONSERFAHRUNG (30%)

Die DIVAG zählt mit 63 Publikumsfonds und einem realisierten Gesamtinvestitionsvolumen von über 1,6 Milliarden Euro zwar nicht zu größten Initiatoren. Im Vergleich zum Gesamtvolumen ist das Eigenkapital mit knapp 600 Millionen Euro, bedingt durch die teilweise sehr hohe Fremdfinanzierung vorwiegend der älteren Fonds mit steuerlicher Verlustzuweisung, vergleichsweise gering. Aber mit über 50 Jahren Unternehmens- und über 40 Jahren Emissionshistorie gehört die DIVAG zweifellos zu den ältesten und erfahrensten Anbietern von geschlossenen Fonds in Deutschland und somit auch zu den krisenerprobten. 1959 als Vermögensverwaltung gegründet, legte die DIVAG laut Leistungsbilanz rund zehn Jahre später den ersten geschlossenen Schiffsfonds für Privatinvestoren auf dem deutschen Kapitalanlagemarkt auf. Und bis heute haben sich insgesamt über 16.000 Investoren an den 63 DIVAG-Fonds beteiligt. 32 Schiffsfonds investierten in 58 Hochsee-Handelsschiffe, davon 23 Container- und 13 Massengutfrachter, acht Mehrzweck-, sieben Spezial- und drei RoRo-Schiffe sowie vier Tanker. 22 weitere Fonds investierten ebenfalls ab 1969 in Immobilien und Grundstücksentwicklungen im In- und Ausland. Dabei lag der Investitions-Schwerpunkt der Deutschland-Fonds auf Sozialimmobilien wie Fachkliniken, Alten- und Pflegeheimen. Die Auslands-Immobilienfonds finanzierten ausschließlich Hotel- und Apartmentanlagen in Spanien. 1975 erweiterte DIVAG das Portfolio um Investitionen in industrielle Unternehmensbeteiligungen. 1977 legte DIVAG in Zusammenarbeit mit dem Münchener Medienunternehmer Dr. Leo Kirch den (wahrscheinlich) ersten „Filmfonds“ auf, der in eine Bild- und Tonaufnahme eines Klavierkonzerts mit Stücken von Ludwig van Beethoven investierte. In den Jahren 1999 bis 2002 sowie 2009 wurden keine neuen Fonds aufgelegt, fünf Neuemissionen erfolgten insgesamt in den letzten zehn Jahren. Mitte 2010 startete der Vertrieb eines weiteren DIVAG-Immobilienfonds, der wie bereits der erste und zugleich mit der erfolgreichste DIVAG-Fonds in Einzelhandelsobjekte investiert. Seit September 2006 zeichnet der Vorstand Gerd Mangels für die Geschäfte der DIVAG-Gruppe verantwortlich.

■ VOLLSTÄNDIGKEIT (20%)

Die Leistungsbilanz 2010 ist sorgfältig aufbereitet und gut strukturiert. Sie wurde für das Berichtsjahr 2010 optisch und inhaltlich überarbeitet. Dabei hat sich sowohl die Datendichte als auch die Transparenz gegenüber dem Vorjahr weiter deutlich verbessert. Auf insgesamt 96 Seiten werden alle relevanten Daten und Fakten wie detaillierte Angaben zur Unternehmensgruppe, den Investitionsschwerpunkten sowie den handelnden Personen, ausführliche Marktberichte und umfassende Einzelheiten zu den aufgelegten Fonds dargestellt. Die Einzelporträts setzen sich dabei zusammen aus den erforderlichen Soll-Ist-Vergleichen der Investitions- und Betriebsphase, Bilder und Details zu den Investitionsobjekten sowie Erläuterungen zu Abweichungen von den Planvorgaben sowie Angaben zu dem wirtschaftlichen Verlauf im Geschäftsjahr und den Erwartungen für das Folgejahr. Besonders positiv ist hierbei zu bewerten, dass in der Leistungsbilanz auch für alle beendeten Fonds Einzelporträts mit Erläuterungen zum wirtschaftlichen Verlauf der Fonds enthalten sind. Laut Initiator sind alle bisher aufgelegten Fonds in der Leistungsbilanz aufgeführt, einzige Ausnahme bildet ein Immobilienfonds, der rückabgewickelt werden musste. Alle wesentlichen Fragen des D.F.I.-Leistungsbilanz-Fragenkatalogs werden beantwortet, die Leistungsbilanz ist gemäß D.F.I.-Kriterien vollständig. Lediglich ein detaillierter, tabellarischer Vergleich von Mittelherkunft und Mittelverwendung während der Investitionsphase ist – wie branchenüblich – nicht enthalten, allerdings werden Abweichungen vom Investitionsplan im Text erläutert. Die wesentlichen Ergebnisse werden in einem Musterportfolio zusammengefasst. Nach eigenen Angaben wurde die Leistungsbilanz gemäß den aktuellen Leitlinien zur Erstellung von Leistungsbilanzen des Verbands Geschlossene Fonds e.V. (VGF) in der aktuellen Fassung erstellt. Die Leistungsbilanz enthält eine Prüfungsbescheinigung des Wirtschaftsprüfers Alfons Lamping.

■ INVESTITION UND EXITS (20%)

2010 hat die DIVAG einen weiteren Immobilienfonds (DIA Fonds 27) aufgelegt, der in insgesamt 18 Einzelhandelsobjekte investiert und sich zum Ende des Berichtsjahres noch in der Platzierungsphase befand, zum Analysezeitpunkt aber bereits alle Objekte

übernommen und vermietet hat. Alle weiteren DIVAG-Fonds waren zum 31.12.2010 vollständig platziert. Die prospektierten Investitionsvolumina der laufenden Fonds wurden durchweg eingehalten, die steuerlichen Planwerte aller auswertbaren Fonds mit anfänglicher, steuerlicher Verlustzuweisung erreicht oder übertroffen. Das Eigenkapital bei zwei Deutschland-Immobilienfonds aus 1993 übersteigt um mehr als fünf Prozent die Prospekt-Vorgaben, womit die Liquiditätsreserve gestärkt wurde, bei einem weiteren wurde aufgrund einer Konzeptänderung das prospektierte Fremd- und Eigenkapital um mehr als fünf Prozent reduziert. Die große Mehrzahl der DIVAG-Fonds (53 von 63) wurde bereits wieder aufgelöst, davon je ein Schiff- und Immobilienfonds im Berichtsjahr. Ein Fonds wurde rückabgewickelt, die Anleger erhielten jedoch ihre Einlage zuzüglich einer Verzinsung zurück. Aufgrund der über 40-jährigen Emissionshistorie musste sich die DIVAG mit zahlreichen Veränderungen der Märkte und der Gesetzgebung auseinandersetzen und konnte in einigen Fällen erst nach jahrelangem Rechtsstreit für die Anleger günstige, teilweise sogar bessere Ergebnisse erzielen als ursprünglich geplant. Die Ergebnisse im Einzelnen fallen demgemäß recht unterschiedlich aus, teils mit Verlust, teils mit hervorragender Rendite für die Anleger. Die 30 aufgelösten Schiffsfonds mit insgesamt 56 Schiffen konnten für den Anleger einen durchschnittlichen Gesamt-mittelrückfluss von knapp 146 Prozent der Einlage erzielen, wobei die Einzelergebnisse eine Schwankungsbreite zwischen 74 und beachtlichen 490 Prozent aufweisen. Fünf Fonds mit unterschiedlichen Schiffstypen konnten aufgrund langjährig ungünstiger Charraten- und Währungsentwicklungen sowie wirtschaftlicher Auswirkungen der ersten großen Ölkrise (1974) lediglich einen Verlust erwirtschaften. Die insgesamt 17 Exits bei den Immobilienfonds brachten den Anlegern im Durchschnitt nach einer Laufzeit von gut 20 Jahren einen Gesamt-mittelrückfluss von rund 179 Prozent der Einlage, wobei hier die Einzelergebnisse zwischen 45 und 608 Prozent liegen. Acht Fonds wurden wegen ungünstiger wirtschaftlicher Entwicklungen mit einem Verlust beendet. Die fünf sonstigen Fonds wurden ebenfalls bereits aufgelöst, hiervon zwei mit Verlust für die Anleger. Insgesamt ließen die geplanten und zum Teil sehr hohen steuerlichen Verlustzuweisungen insbesondere der älteren DIVAG-Fonds die teilweise ungünstigen wirtschaftlichen Ergebnisse für die Anleger in den Hintergrund treten.

■ ZIELERREICHUNG (30%)

Das Jahr 2010 stand zum großen Teil noch im Zeichen der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise, die sich auch weiterhin teilweise auf die wirtschaftlichen Ergebnisse der DIVAG-Fonds auswirkte und den Zielerreichungsgrad der Einnahmeüberschüsse sowie der Ausschüttungen spürbar beeinflusste. Zum Ende des Berichtsjahres erreichten die noch laufenden Fonds über alle Sparten in der Summe gut 54 Prozent der geplanten Einnahmeüberschüsse, wobei keiner der Fonds die prospektierten Planvorgaben erreichen konnte. Die kumulierten Ausschüttungen lagen per Ende 2010 in der Summe bei rund 47 Prozent der ursprünglichen Sollwerte, wobei gleichfalls alle Fonds unterhalb der Prospektvorgaben blieben und je zwei Schiff- und Immobilienfonds im Berichtsjahr keine Auszahlungen vornahmen. Lediglich bei Tilgung und Liquiditätsreserve liegen einzelne Fonds noch innerhalb der ursprünglichen Planvorgaben oder darüber. Anzumerken ist hierbei jedoch, dass bei den Immobilienfonds vorwiegend Schwierigkeiten in den Anfangsphasen zu den nicht plangemäßen Ergebnissen führten und insbesondere zwei Immobilienfonds, deren Mietverträge mit dem Pächter nachträglich aufgrund deutlich verschlechterter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen angepasst werden mussten, die Gesamtzielerreichung des Portfolios merklich beeinträchtigen. Tendenziell läuft jedoch die Mehrzahl der Immobilienfonds operativ in den letzten Jahren besser, so dass sich der um Exits bereinigte Zielerreichungsgrad der Fonds im Vorjahresvergleich auf niedrigem Niveau stabilisieren konnte. Überdies befinden sich alle Immobilienfondsobjekte in den neuen Bundesländern, wo branchenweit eher unterdurchschnittliche Ergebnisse erwirtschaftet werden. Die Ergebnisse der beiden Schiffsfonds sind im Übrigen vor dem Hintergrund der aktuellen Charratenkrise und gestiegener Betriebskosten sowie hinsichtlich der relativ kurzen Laufzeit mit den branchenweiten Ergebnissen durchaus vergleichbar. Knapp die Hälfte der auswertbaren laufenden Fonds tilgen ihre Darlehen mindestens plangemäß, ein Drittel sogar schneller als vorgesehen. Drei Fonds verfügen zum Stichtag über eine höher als geplante Liquiditätsreserve, fünf liegen hierbei unterhalb des Sollwertes.

EMISSIONSERFAHRUNG (30%)



DIVAG ist der älteste aktive Initiator von geschlossenen Fonds in Deutschland.

Branche	erster Fonds	Anzahl	Gesamtinvestition	Eigenkapital	Eigenkapital in Prozent
Schiffe	1969	32	1.111,7	324,5	<p>Anteil der einzelnen Branchen nach plaziertem Eigenkapital</p> <ul style="list-style-type: none"> Schiffe: 55 % Immobilien Deutschland: 34 % Immobilien Ausland: 8 % Sonstige: 3 %
Immobilien Deutschland	1969	22	439,3	201,0	
Immobilien Ausland	1970	4	44,9	44,9	
Sonstige	1975	5	32,1	14,7	
Gesamt		63	1.628,1	585,1	
			in Mio. Euro	in Mio. Euro	

VOLLSTÄNDIGKEIT (20%)



Die Leistungsbilanz ist vollständig.

D.F.I.-Anforderungen erfüllt?	ja	teilweise	nein	Bemerkungen
Allgemeine Angaben				
Angaben zur Unternehmensgruppe	✓			
Angaben zu den verantwortlichen Personen	✓			
Abbildung aller emittierten Fonds	✓			
Angaben zu rückabgewickelten Fonds	✓			
Angaben über laufende Emissionen	✓			
Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung				
Soll-/Ist-Vergleich Investitionsphase	✓			
Soll-/Ist-Vergleich Betriebsphase	✓			
Erläuterungen zu Abweichungen	✓			Erläuterungen auch für alle Exits enthalten
Angabe steuerlicher Anerkennungsstand	✓			
Entwicklung nach Stichtag/Aussicht	✓			
Testat	✓			Die Leistungsbilanz enthält die Prüfbescheinigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

INVESTITION UND EXITS (20%)



Die Investitionsphasen der laufenden Fonds verliefen durchweg plangemäß. Die 53 Exits brachten den Anlegern im Durchschnitt gute, teils beachtliche Ergebnisse.

Branche	Investitionsvolumen*			Steuerliches Ergebnis*			Exits (Durchschnittswerte)		
	geringer	im Plan	höher	besser	im Plan	schlechter	Anzahl	Kapitalrückfluss	Durchschnittliche Laufzeit
Schiffe	0	2	0	1	0	0	30	145,86 %	11,2 Jahre
Immobilien Deutschland	1	6	0	0	7	0	14	160,86 %	17,3 Jahre
Immobilien Ausland	–	–	–	–	–	–	4	238,57 %	29,5 Jahre
Sonstige	–	–	–	–	–	–	5	110,05 %	6 Jahre
Gesamt	1	8	0	1	7	0	53	153,60 %	13,8 Jahre

*Anzahl Fonds - restliche Fonds keine Angaben oder Planwerte

ZIELERREICHUNG (30%)



Die bisherigen Ergebnisse der laufenden Fonds sind insgesamt noch zufriedenstellend.

Branche	Auszahlungen kumuliert				Tilgung kumuliert	Stand Liquiditätsreserve		
	über Plan	im Plan	unter Plan	*		besser	im Plan	schlechter
Schiffe	0	0	2	45,6%		1	1	0
Immobilien Deutschland	0	0	7	47,0%		0	2	5
Immobilien Ausland	–	–	–			–	–	–
Sonstige	–	–	–			–	–	–
Gesamt	0	0	9	46,9%		1	3	5
Branche	Cash Flow kumuliert				Stand Liquiditätsreserve	Stand Liquiditätsreserve		
	über Plan	im Plan	unter Plan	*		über Plan	im Plan	unter Plan
Schiffe	0	0	2	76,2%		1	0	1
Immobilien Deutschland	0	0	7	52,1%		2	0	4
Immobilien Ausland	–	–	–			–	–	–
Sonstige	–	–	–			–	–	–
Gesamt	0	0	9	54,4%		3	0	5

* Erläuterung: Summe Ist zu Soll (jeweils absolute Werte) der auswertbaren Fonds

GESAMTBEWERTUNG

sehr gut



FAZIT



Eine sehr gute Leistungsbilanz.

Der Ursprung der DIVAG-Unternehmensgruppe geht bereits auf das Jahr 1959 zurück. Zehn Jahre später legte der Unternehmensverbund mit dem NAVI Fonds Nr. 1 angabegemäß den ersten geschlossenen Schiffsfonds für Privatanleger auf. Mit über 50 Jahren Unternehmens- und über 40 Jahren Emissionshistorie ist die DIVAG der älteste aktive Anbieter von geschlossenen Fonds und gehört zu den wenigen Initiatoren von geschlossenen Fonds mit einer außergewöhnlich großen Emissionserfahrung. Seit der Gründung hat die DIVAG 63 geschlossene Fonds aufgelegt, einen davon im Berichtsjahr. Per Ende des Berichtsjahres 2010 betreut das Emissionshaus über 16.000 Anleger, die knapp 600 Millionen Euro Eigenkapital investiert haben. Die Investitionsphasen verliefen dabei durchweg plangemäß. Insgesamt 53 der 63 aufgelegten Fonds wurden bereits wieder aufgelöst oder befinden sich in Liquidation. Für die Anleger haben die Exits im Durchschnitt gute, zum Teil beachtliche Ergebnisse erzielt.

Der Gesamt-Zielerreichungsgrad der Fonds stabilisierte sich zwar im Vergleich zum Vorjahr, bleibt aber auch aufgrund der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise auf niedrigem Niveau. Die kumulierten Überschüsse konnten lediglich zu gut 54 Prozent die Soll-Vorgaben erfüllen, die Auszahlungen erreichten kumuliert zu rund 47 Prozent die Planwerte. Positiv ist dabei zu bewerten, dass knapp die Hälfte der Fonds die Darlehen mindestens plangemäß tilgen, ein Drittel sogar Tilgungsvorsprünge verzeichnen können. Die Leistungsbilanz ist sorgfältig aufbereitet und gut strukturiert, sie trägt das Testat eines Wirtschaftsprüfers und beantwortet alle relevanten Fragen des D.F.I.-Leistungsbilanz-Fragenkatalogs. Nach inhaltlicher und optischer Überarbeitung hat sich sowohl die Datendichte als auch die Transparenz gegenüber dem Vorjahr weiter deutlich verbessert. Insgesamt ist die Leistungsbilanz der DIVAG per Ende 2010 als sehr gut zu beurteilen.



sehr gut



DER INITIATOR

Deutsche Investitions- und Vermögens-Treuhand AG („DIVAG“)

Immermannstraße 15
40210 Düsseldorf
Telefon: 0211 / 211 1 67 09-0
Telefax: 0211 / 211 16 16 87
Internet: www.DIVAG.de

Der Ursprung der DIVAG-Unternehmensgruppe geht bereits auf das Jahr 1959 zurück, als der Rechtsanwalt Georg W. Engler zusammen mit einer Vermögensberatungs-Gesellschaft das erste Unternehmen der vormaligen Unternehmensgruppe Engler gründete. Seitdem befinden sich sämtliche Gesellschaftsanteile der DIVAG-Gruppenunternehmen im Familienbesitz. 1969 legte der Unternehmensverbund mit dem NAVI Fonds Nr. 1 angabegemäß den ersten geschlossenen Schiffsfonds für Privatanleger auf. Es folgten Investitionen in in- und ausländische Immobilien, in Industriebeteiligungen und Medien. Die heutige

Deutsche Investitions- und Vermögens-Treuhand AG wurde 1970 gegründet und bildet heute das Dach der Unternehmensgruppe, dem vier weitere Gesellschaften mittelbar angeschlossen sind, die für die Konzeption der Fonds und Akquisition neuer Projekte, den Vertrieb der aktuellen Beteiligungs-offerten sowie für die Investorenbetreuung und das Objektmanagement zuständig sind. Laut Leistungsbilanz weist die DIVAG-Gruppe ein Eigenkapital von zehn Millionen Euro aus und beschäftigt zehn Mitarbeiter. Das Amt des Vorstandes bekleidet seit September 2006 der Volljurist Gerd Mangels.



Gerd Mangels

Sitz:	Düsseldorf
Handelsregister:	HRB 20 164, Amtsgericht Düsseldorf
Gründungsjahr:	1959
Grundkapital:	661.000 Euro
Vorstand:	Gerd Mangels
Aktionäre:	Susanne May Hubertus Engler
Verbundene Unternehmen: (mittelbar)	DIVAG Konzept+Planung GmbH DIVAG Fonds+Kapital GmbH Engler Beteiligungs-GmbH IBA Investitions-, Beteiligungs- und Anlagemanagement GmbH

D.F.I.

Deutsches Finanzdienstleistungs-Informationszentrum GmbH
Stresemannstr. 163
22769 Hamburg
Telefon: (040) 5 14 44 150
Telefax: (040) 5 14 44 180
Internet: www.dfi-analyse.de
E-Mail: info@dfi-analyse.de

DIE BEWERTUNGSSTUFEN

ausgezeichnet



befriedigend



sehr gut



schwach



gut



sehr schwach



WICHTIGE HINWEISE

Die D.F.I.-Leistungsbilanz-Analyse bewertet Leistungsbilanzen von Initiatoren geschlossener Fonds nach dem Informationswert sowie dem in der Leistungsbilanz dokumentierten Erfolg des Initiators. In vier Kategorien stellt das D.F.I. jeweils auf einer sechs Wertungsstufen umfassenden Skala seine Einschätzung der Leistungsbilanz bzw. der Initiatorenleistung dar. Die Gesamtbewertung ist eine wertende Gesamtschau der Zwischenergebnisse. Die D.F.I.-Leistungsbilanz-Analyse basiert ausschließlich auf den in der Leistungsbilanz veröffentlichten Informationen, welche von der D.F.I. GmbH nicht auf Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft werden. Außerhalb der Leistungsbilanz bzw.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ANALYSE

Emissionserfahrung: Die Bewertung erfolgt anhand der Dauer der Emissionstätigkeit sowie Anzahl und Volumen der bisherigen Fonds des Initiators. Berücksichtigt wird auch die Positionierung zur Emissionserfahrung anderer Häuser der jeweiligen Branche.

Vollständigkeit: Die Bewertung bestimmt sich nach der Vollständigkeit der Leistungsbilanz gemäß dem DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalog. Das Fehlen oder Vorliegen von Informationen wird entsprechend der Relevanz für den Informationsgehalt der Leistungsbilanz gewichtet.

Investition und Exits: Die Bewertung erfolgt nach dem Anteil der Fonds, die jeweils im oder über Plan liegen, sowie nach der Anzahl der Exits und deren Ergebnis. Die Gewichtung hängt von der Bedeutung für den Gesamterfolg und insbesondere von der Anzahl der Exits ab.

Zielerreichung: Die Bewertung erfolgt anhand des Anteils der Fonds, die jeweils im oder über Plan liegen sowie der kumulierten Zielerreichung (siehe Grafik linke Seite). Zentral ist der kumulierte Cash-Flow, also der liquide erwirtschaftete Überschuss, der für Auszahlungen, Tilgungen und die Zuführung zur Liquiditätsreserve zur Verfügung steht.

nach Drucklegung der Leistungsbilanz veröffentlichte oder verfügbare Informationen finden dann Berücksichtigung, wenn sie in der Analyse ausdrücklich erwähnt sind. Die D.F.I.-Leistungsbilanz-Analyse bewertet die Entwicklung bisheriger Fonds des Initiators in der Vergangenheit. Sie trifft keine Aussagen zur Qualität und den Erfolgsaussichten seiner aktuellen oder zukünftigen Angebote und enthält keine Bonitätsprüfung. Mit der D.F.I.-Leistungsbilanz-Analyse wird keine Kauf- oder Vermittlungsempfehlung der Produkte des Initiators ausgesprochen. Beurteilung durch die D.F.I. GmbH erfolgt ohne Haftungsobligo.

Analysegrundlage: Leistungsbilanz zum 31.12.2010 vom November 2010 (PDF) • Analysedatum: 07.11.2011
