



## DIA Fonds 27 KiK TEDI I. GmbH & Co.KG

### GENUSSRECHT

#### FAQ – häufige Fragen

<p><b>Was bedeutet DIA Fonds ?</b></p>	<p>DIA Fonds ist der Name der inländischen geschlossenen Immobilienfonds der DIVAG-Unternehmensgruppe. Die Abkürzung steht für <b>Deutsche Immobilien Anlagegesellschaft</b>. Der erste DIA Fonds entstand 1968 und hat Teile des Düsseldorfer Kö-Centers finanziert. Damit sind die DIA Fonds die <b>älteste Fondsreihe</b> im Bereich geschlossener Immobilienfonds <b>in Deutschland</b>.</p>
<p><b>Wer steht hinter der DIVAG ?</b></p>	<p>Die DIVAG ist ein <b>Düsseldorfer Familienunternehmen</b>. Die Gruppe wurde – zunächst als Engler-Gruppe - 1959 durch den Rechtsanwalt Georg W. Engler gegründet und befindet sich bis heute im Eigentum der Familien Engler/May.</p>
<p><b>Über welche Erfahrung verfügt die DIVAG ?</b></p>	<p>Die DIVAG ist <b>der erfahrenste Initiator für geschlossene Fonds</b> in Deutschland. Die Gruppe befasst sich seit ihrer Gründung vor <b>über 50 Jahren</b> mit privater <b>Vermögensanlage</b>. 1968 entstanden die ersten inländischen geschlossenen Immobilienfonds (DIA Fonds). 1969 folgten Schiffsbeteiligungen (NAVI Fonds) und 1970 geschlossene Fonds mit ausländischen Immobilien (GEA Fonds). Die Immobilienfonds der DIVAG Wohnanlagen, Hotels, Bürohäuser, Rehabilitationskliniken, Pflegeheime und bereits 1968 Einzelhandelsimmobilien finanziert. Heute managet die DIVAG bundesweit Gewerbeimmobilien mit <b>über 100.000 qm Mietfläche</b>. Derzeitige <b>Vermietungsquote (12/2010): 100 %</b>.</p>
<p><b>Wie engagiert sich die DIVAG bei dem Fonds ?</b></p>	<p>Gesellschaften der DIVAG-Gruppe sind Gründungskommanditisten der Gesellschaft. Darüber hinaus haben sie die Zwischenfinanzierung des Anlegerkapitals und eine Platzierungsgarantie übernommen. Damit ist die <b>DIVAG-Gruppe mit insgesamt bis zu 7.375.000 EUR selbst „mit im Boot“</b>.</p>
<p><b>Warum bietet die DIVAG mit DIA Fonds 27 erstmals neben der klassischen Kommanditbeteiligung auch Genussrechte an ?</b></p>	<p>Der Kapitalanlagemarkt hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Entscheidend ist die <b>nachhaltige Wirtschaftlichkeit</b> von Kapitalanlagen. Zu unterscheiden sind zwei Anlegergruppen: Der <b>risikoaverse sicherheitsorientierte</b> Anleger und der chancenorientierte Anleger. Mit der klassischen Kommanditbeteiligung und der Zeichnung von Genussrechten bietet DIA Fonds 27 beiden Anlegergruppen eine <b>steueroptimierte Anlagemöglichkeit</b>.</p>

Kann ich beide Anlageformen zeichnen ?	Aus steuerlichen Gründen können die <b>Vorteile</b> der beiden Anlagemöglichkeiten nur <b>gewährleistet</b> werden, wenn die Anleger jeweils nur an einer Anlageform beteiligt sind. Die Zeichnung beider Anlageformen ist daher nicht möglich.
Warum bietet die Postbank nur das Genussrecht an ?	Da die Anleger sich ohnehin nur an einer der beiden Anlageformen beteiligen können, hat die Postbank für ihre Kunden die <b>sicherheitsorientierte Variante</b> gewählt.
Wie wird das Genussrecht verzinst ?	Das Genussrecht wird mit einer <b>festen Verzinsung von 7,0 % p.a.</b> bedient. Das gezeichnete Kapital wird ab Eingang der Einzahlung auf dem Treuhandkonto der Gesellschaft verzinst.
Wann werden die Zinsen ausgezahlt ?	Die Auszahlung der Zinsen erfolgt jährlich jeweils im Januar des Folgejahres. Dies ist möglich, da die Verzinsung <b>ergebnisunabhängig und bevorrechtigt</b> vor dem Kommanditkapital erfolgt.
Wie werden die Zinsen versteuert ?	Die Zinszahlungen auf das Genussrecht sind Einkünfte aus Kapitalvermögen. Sie unterliegen der Abgeltungssteuer und werden somit mit einem Steuersatz von <b>maximal 25 %</b> (zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) versteuert. Die Steuern werden durch die Gesellschaft abgeführt, die Zinsen fließen Ihnen netto zu. Für Sie entsteht <b>kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand</b> . Sollte Ihr persönlicher Steuersatz niedriger sein, erfolgt eine Rückerstattung im Rahmen Ihrer Steuererklärung.
Wie hoch ist die Mindestzeichnungssumme ?	Zeichnungen sind ab einem Betrag von 15.000 EUR möglich. Höhere Beträge müssen durch 1.000 teilbar sein.
Wird ein Agio erhoben ?	Ja, neben der Zeichnungssumme wird ein Aufgeld in Höhe von 5 % erhoben. <b>Bevorrechtigt verzinst</b> wird die Zeichnungssumme. <b>Bevorrechtigt zurückgezahlt</b> werden Zeichnungssumme und Agio.
Wie hoch ist die durch das Genussrecht finanzierte Provision ?	Neben dem Agio (Außenprovision) sind in den Gesamtkosten des Fonds 9 % Innenprovision enthalten. Da das Genussrecht und das Agio bevorrechtigt zurückgezahlt werden, wird das Genussrecht <b>nicht durch Provisionen belastet</b> .
Stehen die durch das Genussrechtskapital zu finanzierenden Immobilien fest ?	Ja. DIA Fonds 27 ist <b>kein Blindpool</b> . Der Fonds hat in 12 Städten <b>bundesweit 14 Immobilien erworben</b> : 10 Fachmärkte und 4 Fachmarktkombinationen. <b>13 Immobilien sind bereits fertig gestellt</b> und an die Mieter übergeben. Ein Fachmarkt wird mit einiger Verzögerung im Frühjahr fertig gestellt.
Ist die Finanzierung der Immobilien gesichert ?	Ja. Eine große deutsche Bank hat Grundschuld Darlehen in Höhe von 7,6 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Die Zwischenfinanzierung der für den Ankauf (inkl. Nebenkosten) benötigten Eigenmittel erfolgt durch Gesellschaften der DIVAG-Gruppe, die auch eine entsprechende <b>Platzierungsgarantie</b> gegeben haben.
Ist sichergestellt, dass mein Kapital entsprechend dem Investitionsplan verwendet wird ?	Ja. Eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist als <b>unabhängiger Kapitaltreuhänder</b> eingesetzt. Diese hat zwischenzeitlich bestätigt, dass die Freigabevoraussetzung gem. Treuhandvertrag erfüllt sind (Sicherung der Finanzierung, langfristige Vermietung, Vorlage von Prospektgutachten und Steuergutachten etc. Darüber hinaus überwacht er die <b>ordnungsgemäße Verwendung des eingezahlten Anlegerkapitals</b> .

<p><b>Entsprechen die Kaufpreise für die Fachmärkte dem Marktwert ?</b></p>	<p>Die Fachmärkte wurden <b>unter Marktwert eingekauft</b>. Der Kaufpreis entspricht dem 11,57-fachen der Jahresnettomiete. Ein <b>unabhängiges Gutachten</b> weist, für Fachmärkte dieser Art auch das 12,5 bis 13,0-fache der Jahresmiete als angemessen aus. Ein vorliegendes Kaufangebot für das Portfolio zu einem Kaufpreis in Höhe von durchschnittlich 12,1 x Jahresmiete bestätigt die Einschätzung.</p>
<p><b>Sind die Fachmärkte langfristig vermietet ?</b></p>	<p>Ja. Alle Märkte sind vermietet. Die <b>Laufzeit</b> der Mietverträge beträgt durchschnittlich etwa <b>13 Jahre</b>. Die Mindestlaufzeit 10 Jahre. Darüber hinaus haben die Mieter sich die Standorte für <b>weitere 15 Jahre durch Optionen</b> gesichert.</p>
<p><b>Gibt es Sonderkündigungsrechte ?</b></p>	<p>Nein. Die ansonsten im Einzelhandel üblichen <b>Sonderkündigungsrechte</b> (vergleichen Sie die Angebote von Wettbewerbern) wurden den Mietern <b>nicht eingeräumt</b>.</p>
<p><b>Verfügen die Mieter über ausreichende Bonität ?</b></p>	<p>Ja. Mieter sind zwei äußerst erfolgreiche und expansionsstarke Discounter: 12 Märkte sind an die KiK Textilien und Non-Food GmbH vermietet. Der Textil-Discounter hat gerade seine <b>3.000ste Filiale</b> eröffnet. Die CREDITREFORM bewertet das Unternehmen mit dem Bonitätsindex: 1,87 = „<b>sehr gute Bonität!</b>“ Die übrigen 6 Märkte sind an die TEDi GmbH &amp; Co. KG, vermietet. Mit der durch DIA Fonds 27 erworbenen Markt in Moordorf hat der 1 EURO-Discounter seine <b>1.000ste Filiale</b> eröffnet. Bonitätsindex: 2,27 = „<b>gute Bonität!</b>“</p>
<p><b>Sind die Mieten angemessen ?</b></p>	<p>Ja ein <b>unabhängiges Gutachten</b> kommt zu dem Schluss, dass die vereinbarten Mieten nur <b>geringfügig über den Vergleichsmieten</b> an den jeweiligen Standorten liegen. Nicht berücksichtigt ist dabei, dass es zu den im Green Building Standard errichteten Objekten keine Vergleichsmieten gibt, da diese derzeit „<b>konkurrenzlos</b>“ sind. Für diese Objekte zahlen KiK und TEDi deutlich höhere Mieten, im Schnitt etwa 9 % mehr.</p>
<p><b>Ist eine Inflationsanpassung vereinbart ?</b></p>	<p>Ja. Alle Mietverträge enthalten eine marktübliche (65 %) Anpassung an die Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Der Prospekt <b>kalkuliert zurückhaltend</b> mit einer Inflationsrate von 2,0 %. Diese entspricht etwa dem Durchschnitt der letzten 20 Jahre. Wichtig: Selbst, im äußerst unwahrscheinlichen Fall einer Inflationsrate von „0“: Die <b>Zinsen auf das Genussrecht können aus</b> der dann <b>unveränderten Miete gezahlt werden</b>.</p>
<p><b>Welche Kostenrisiken bestehen während der Laufzeit der Mietverträge ?</b></p>	<p>Die kalkulierten laufenden Kosten des Fonds beruhen zu 62 % auf geschlossenen Vereinbarungen und nur zu 38 % auf Erfahrungswerten. Erfahrungswerte der Vergangenheit können nicht vollständig auf die Zukunft übertragen werden, so dass höhere Kosten für Instandhaltung, nicht umlagefähige Nebenkosten etc. nicht ausgeschlossen werden können. Wichtig: Die <b>Zinsen auf das Genussrecht sind</b> selbst dann noch <b>sicher</b>, wenn diese Kosten sich versechsfachen (!) sollten.</p>
<p><b>Welche Auswirkungen hat die Anschlussvermietung auf das Genussrecht ?</b></p>	<p>Bis Ende 2024 laufen 11 der insgesamt 18 Mietverträge aus. Alle Mieter haben Verlängerungsoptionen und in der Prospektkalkulation ist unterstellt, dass diese ausgeübt</p>

	werden. Es ist jedoch denkbar, dass dies nicht an allen Standorten oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt. Wichtig: Die <b>Verzinsung des Genussrechtes</b> ist auch dann <b>sicher</b> , wenn die Anschlussmieten nur 60 % der kalkulierten Höhe erreichen oder, wenn bis zu 5 Objekte nicht unmittelbar weiter vermietet werden können.
<b>Wie ist ein Zinsänderungsrisiko berücksichtigt ?</b>	Die Gesellschaft hat ein Zinssicherungsgeschäft geschlossen. Damit besteht <b>bis 2020 kein Zinsänderungsrisiko</b> . Im Anschluss ist mit 6,5 % p.a. ein deutlich höheres Zinsniveau unterstellt. Vergleichbare Fonds rechnen mit maximal 5,5 % p. a. (!). Dennoch können die tatsächlichen Anschlusszinsen natürlich auch höher sein als kalkuliert. Wichtig: Die <b>Zinsen auf das Genussrecht können auch bezahlt</b> werden, wenn sich die Fremdkapitalzinsen ab 2020 gegenüber der Kalkulation verdoppeln (!)
<b>Gibt es Währungsrisiken ?</b>	Nein es besteht <b>kein Währungsrisiko</b> , da alle Einnahmen und Kosten in EUR erfolgen. Dies gilt insbesondere auch für die Finanzierungskosten.
<b>Wie wird das Fremdkapital getilgt ?</b>	Die vereinbarte <b>Anfangstilgung</b> ist mit 3,0 % <b>deutlich höher</b> als bei allen anderen vergleichbaren Fondsmodellen. Dies führt dazu, dass der ohnehin schon geringe <b>Fremdkapitalanteil</b> (44,4 %) sich bis 2024 auf <b>25,5 %</b> reduziert.
<b>Wurde Wert gelegt auf die Nachhaltigkeit der Immobilien ?</b>	Ja. <b>KIK und TEDi sind: "Partner of the European Green Building Programme" der Europäischen Kommission</b> 13 der insgesamt 18 Fachmärkte des Fonds werden/sind mit diesem Standard (zertifiziert von der Deutsche Energie Agentur, dena) gebaut. Durch die Green Building-Bauweise können <b>Energieeinsparungen von über 50 %</b> realisiert werden und gleichzeitig der <b>CO2-Ausstoß um 40 % gesenkt</b> werden.
<b>Welche positiven Effekte ergeben sich daraus für die Wirtschaftlichkeit ?</b>	„Green Building“ bedeutet: <b>Nachhaltige Investition</b> , geringere Nebenkosten für den Mieter, eine <b>verbesserte Mieterbindung</b> , steigende Produktivität und Zufriedenheit der Nutzer. Damit können auch zukünftig deutlich <b>höhere Marktpreise</b> erzielt werden als bei vergleichbaren Immobilien ohne Green Building Standard. Bereits jetzt zahlen die Mieter eine um <b>durchschnittlich 9 % höhere Miete je m<sup>2</sup></b> .
<b>Wann wird das Genussrecht zurückgezahlt ?</b>	Die <b>Rückzahlung von Genussrechtskapital und Agio</b> erfolgt aus dem Verkauf der Immobilien. Die Gesellschaft den Verkauf der Immobilien Ende 2024 angenommen und <b>kalkuliert vorsichtig</b> mit einem Verkaufspreis in Höhe des 10,9-fachen der Jahresmiete, also <b>1 Jahresmiete unter dem eigenen Einstand</b> .
<b>Welche Zahlungen gehen dem Genussrecht bei Verkauf der Immobilien vor?</b>	Neben den üblichen Transaktionskosten und Vergütungen geht der Rückzahlung des Genussrechtskapitals nur die Tilgung des Fremdkapitals vor. Aufgrund der hohen laufenden Entschuldung (vgl. oben) ist damit die <b>Rückzahlung schon gesichert</b> , wenn nur 50 % des kalkulierten Verkaufspreises erzielt werden.
<b>Können sich die Standorte auch negativ entwickeln ?</b>	Bei jeder langfristigen Investition kann sich das Marktumfeld im Laufe der Jahre positiv oder negativ verändern. Dies bezieht sich auch auf Immobilienstandorte. <b>Äußerst unwahrscheinlich</b> ist es, dass dies alle 14 Standorte des Fonds gleichzeitig trifft. Er <b>profitiert</b> von der großen <b>regio-</b>

	<b>nalen Streuung</b> der Objekte. Selbst, wenn sich einzelne Standorte negativ entwickeln sollten, die <b>Rückzahlung des Genussrechtskapitals</b> ist schon <b>gesichert</b> , wenn nur 10 der insgesamt 18 Märkte wie kalkuliert verkauft werden.
<b>Wie wirkt sich eine Erhöhung des Genussrechtes aus ?</b>	Das <b>Sicherheitspolster für das Genussrechtskapital</b> würde dünner, wenn dieses zu Lasten des Kommanditkapitals unendlich erhöht werden könnte. Daher sehen die Vertragsbedingungen eine <b>maximale Begrenzung</b> des Genussrechtskapitals vor. Wir empfehlen daher eine zeitnahe Entscheidung.
<b>Ist das Genussrecht übertragbar ?</b>	Ja. Das Genussrecht kann <b>jederzeit ohne</b> großen <b>Verwaltungsaufwand</b> übertragen werden. Es genügt eine entsprechende Mitteilung an die Gesellschaft.
<b>Welche Kündigungsmöglichkeiten habe ich ?</b>	Das Genussrecht kann <b>jeweils zum Jahresende</b> gekündigt werden. Erstmals zum 31.12.2022. Wie (fast) jede Immobilienanlage ist es langfristig ausgelegt und hat <b>keine feste Laufzeit</b> . Sollte ein Anbieter etwas anderes behaupten fragen Sie nach einer Garantie.
<b>Welche Mitwirkungsrechte haben die Genussrechtshaber ?</b>	Die Gesellschaftsvertraglichen Mitwirkungsrechte stehen allen Kommanditisten/Gesellschaftern zu. Die Genussrechtshaber sind nicht Gesellschafter des Fonds. <b>Änderungen der Genussrechtsbedingungen</b> sind jedoch <b>nur mit Zustimmung der Genussrechtshaber möglich</b> .
<b>Wie werde ich über die Entwicklung der Anlage informiert ?</b>	<b>Wie Gesellschafter</b> werden Genussrechtshaber <b>regelmäßig</b> (i. d. R. quartalsweise) über die neuesten Entwicklungen der Anlage informiert. Sie erhalten darüber hinaus auch den <b>Geschäftsbericht und den Jahresabschluss</b> der Gesellschaft zur Kenntnis.
<b>Ist das Genussrecht so sicher wie ein Sparbuch ?</b>	Nein. Bei allen geschilderten <b>Sicherheitsaspekten</b> handelt es sich um eine Anlage in Immobilien. Diese beinhaltet auch unternehmerische <b>Risiken</b> - auch wenn wir diese <b>weitgehend ausgeschlossen</b> haben - und ist daher nicht mit einem Sparbuch vergleichbar. Dies bezieht sich auch auf die <b>Nachsteuerrendite von 4,65 % p.a. (IRR)*</b>

\* Methode Interner Zinsfuß (IRR): Der IRR ist eine finanzmathematische Methode zur Ermittlung des in einem Investment rechnerisch gebundenen Kapitals unter Berücksichtigung der Höhe und des Zahlungszeitpunktes von Zu- und Abflüssen. **Der auf diese Weise ermittelte IRR einer Vermögensanlage 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.** Die rechnerische Basis bei der Methode des Internen Zinsfußes ist das nach Abzug der Rückflüsse (Auszahlungen) jeweils noch gebundene Eigenkapital des Anlegers und nicht die nominale Beteiligungssumme.