



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

### KOMMANDITKAPITAL

#### FAQ – häufige Fragen

<b>Was bedeutet DIA Fonds ?</b>	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> .
<b>Wer steht hinter der DIVAG ?</b>	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,
<b>Über welche Erfahrung verfügt die DIVAG ?</b>	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>
<b>Wie engagiert sich die DIVAG bei dem Fonds ?</b>	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> .
<b>Warum bietet die DIVAG mit DIA Fonds 27 erstmals neben der klassischen Kommanditbeteiligung auch Genussrechte an ?</b>	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 <b>steueroptimierte Anlagemöglichkeiten</b> .

<b>Kann ich beide Anlageformen zeichnen ?</b>	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. Ehe-/Lebenspartner können sich jedoch für jeweils eine Anlageform entscheiden und somit gemeinsam <b>die Vorteile beider Anlagemöglichkeiten nutzen</b> : Die perfekte Mischung!
<b>Wie hoch ist die geplante Ausschüttung ?</b>	Der Fonds plant vom ersten Jahr an mit einer <b>Ausschüttung von 6,0 % p.a.</b> Der Ausschüttungsanspruch entsteht mit Eingang der Einzahlung auf dem Treuhandkonto der Gesellschaft.
<b>Wann wird die Ausschüttung ausgezahlt ?</b>	Die Auszahlung ist jeweils <b>im März</b> vorgesehen, d. h. erstmals im März 2011 – zeitanteilig für 2011. Die Auszahlung erfolgt <b>in einer Summe</b> , sie müssen also nicht 12 Monate auf Teilbeträge warten.
<b>Was bedeutet steueroptimiert ?</b>	Die Zinszahlungen auf die Genussrechte sind für die Kommanditisten abzugsfähige Kosten. Das bedeutet: In den ersten Jahren entstehen planmäßig <b>Verlustzuweisungen</b> . Danach sind die steuerlichen Gewinne niedriger als die Ausschüttungen, so dass im Ergebnis <b>84 % der Ausschüttungen steuerfrei</b> sind. Dabei erzielen die Kommanditisten im Wesentlichen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Auch <b>Veräußerungsgewinne</b> sind also nach geltendem Recht <b>steuerfrei</b> .
<b>Was bedeutet chancenorientiert ?</b>	Genussrechte werden ebenso wie das Fremdkapital fest verzinst und „nur“ zu 100 bzw. 105 % zurückgeführt. Alle sich darüber hinaus ergebenden laufenden <b>Erträge oder Einsparungen</b> sowie <b>Wertsteigerungspotentiale</b> bei Verkauf der Immobilien <b>stehen ausschließlich dem Kommanditkapital zu</b> . Dieses profitiert insbesondere von der hohen Anfangstilgung auf das Fremdkapital.
<b>Wie hoch ist die Mindestbeteiligung ?</b>	Beteiligungen sollen mindestens 15.000 EUR betragen. Höhere Beträge müssen durch 1.000 teilbar sein. Zusätzlich fällt ein Aufgeld in Höhe von 5 % an.
<b>Wie hoch ist der substanzbildende Anteil an der Gesamtinvestition ?</b>	Mehr als 85,9 % der Gesamtinvestition (inkl. Agio) fließen direkt in den Ankauf der Immobilien. Hinzu kommt eine Liquiditätsreserve in Höhe von 2,24 %. In Summe sind also <b>88.15 % der Investitionssumme substanzbildend</b> .
<b>Stehen die durch das Kommanditkapital zu finanzierenden Immobilien fest ?</b>	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.
<b>Ist die Finanzierung der Immobilien gesichert ?</b>	Ja. Eine große deutsche Bank hat Grundschulddarlehen 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.

<p><b>Ist sicher gestellt, dass mein Kapital entsprechend dem Investitionsplan verwendet wird ?</b></p>	<p>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 Steurgutachten etc. Darüber hinaus überwacht er die <b>ordnungsgemäße Verwendung des eingezahlten Anlegerkapitals</b>.</p>
<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.</p>

<p><b>Welche Kostenrisiken bestehen während der Laufzeit der Mietverträge ?</b></p>	<p>Die kalkulierten laufenden Kosten des Fonds beruhen <b>zu 62 % auf geschlossenen Vereinbarungen</b> 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: Selbst <b>jedes Jahr um 20 % höhere Kosten</b> machen gerade einmal einen Unterschied von <b>1 %-Punkt auf den kalkulierten Gesamtrückfluss</b> für das Kommanditkapital <b>über 15 Jahre</b> aus.</p>
<p><b>Welche Auswirkungen hat die Anschlussvermietung auf das Kommanditkapital ?</b></p>	<p>Bis Ende 2024 laufen 11 der insgesamt 18 Mietverträge aus. Alle Mieter haben <b>Verlängerungsoptionen über insgesamt 15 Jahre</b> und in der Prospektkalkulation ist unterstellt, dass diese ausgeübt werden. Es ist jedoch denkbar, dass dies nicht an allen Standorten oder nur zu schlechteren Konditionen erfolgt. Wichtig: Der Kapitaldienst und die Verzinsung des Genussrechtes sind auch dann abgedeckt, wenn die Anschlussmieten nur 60 % der kalkulierten Höhe erreichen. Darüber hinaus <b>verdient nur das Kommanditkapital</b>.</p>
<p><b>Wie ist ein Zinsänderungsrisiko berücksichtigt ?</b></p>	<p>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: Selbst wenn die Anschlusszinsen 7 % p.a. betragen sollten <b>also 28 % über dem maximalen Ansatz anderer Fonds</b> machen sie gerade einmal einen Unterschied von <b>0,4 %-Punkten auf den kalkulierten Gesamtrückfluss</b> für das Kommanditkapital <b>über 15 Jahre</b> aus.</p>
<p><b>Gibt es Währungsrisiken ?</b></p>	<p>Nein es besteht <b>kein Währungsrisiko</b>, da alle Einnahmen und Kosten in EUR erfolgen. Dies gilt insbesondere auch für die Finanzierungskosten.</p>
<p><b>Wie wird das Fremdkapital getilgt ?</b></p>	<p>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. Mit anderen Worten <b>neben der Ausschüttung von 6 %</b> profitieren die Kommanditisten von <b>durchschnittlich rd. 5 % Vermögenszuwachs durch Tilgung pro Jahr: 74 % bis 2024</b></p>
<p><b>Wurde Wert gelegt auf die Nachhaltigkeit der Immobilien ?</b></p>	<p>Ja. KIK und TEDi sind: <b>“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.</p>

<p><b>Welche positiven Effekte ergeben sich daraus für die Wirtschaftlichkeit ?</b></p>	<p>„Green Building“ bedeutet: <b>Nachhaltige Investition</b>, geringere Nebenkosten für den Mieter, eine <b>verbesserte Mieterbindung</b>, steigende Produktivität und Zufriedenheit der Nutzer.</p> <p>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 m²</b>.</p>
<p><b>Mit welchem Verkaufspreis wurde kalkuliert ?</b></p>	<p>Die Gesellschaft <b>kalkuliert vorsichtig</b> mit einem Verkaufspreis in Höhe des 10,9-fachen der Jahresmiete, d. h. <b>1 Jahresmiete unter dem eigenen Einstand</b>. Sollte nur der eigene Einstand erreicht werden, <b>erhöht</b> sich der <b>Gesamtrückfluss</b> für das KG-Kapital <b>um 23 %-Punkte</b>.</p>
<p><b>Welche Zahlungen gehen dem Kommanditkapital bei Verkauf der Immobilien vor?</b></p>	<p>Neben den üblichen Transaktionskosten und Vergütungen werden zunächst das deutlich reduzierte Fremdkapital und das Genussrechtskapital zurückgezahlt. Dazu reichen bereits 58 % des kalkulierten Verkaufspreises. Alles darüber hinaus <b>steht nur dem Kommanditkapital</b> zu.</p>
<p><b>Können sich die Standorte auch negativ entwickeln ?</b></p>	<p>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>regionalen Streuung</b> der Objekte.</p>
<p><b>Ist ein Kapitalverlust ausgeschlossen ?</b></p>	<p>Bei allen geschilderten <b>Sicherheitsaspekten</b> handelt es sich um eine Anlage in Immobilien. Diese beinhaltet auch unternehmerische <b>Risiken</b>. Nach den Planrechnungen der Gesellschaft fließt das <b>eingesetzte Kapital</b> nach Steuern jedoch bereits <b>zurück</b>, wenn der <b>Verkauf</b> der Immobilien 2024 <b>zum 7,4-fachen der kalkulierten Jahresmiete</b> erfolgt..</p>
<p><b>Ist die Beteiligung übertragbar ?</b></p>	<p>Ja. Die Beteiligung kann <b>jederzeit ohne</b> großen <b>Verwaltungsaufwand</b> übertragen werden. Die Gesellschaft ist dabei gerne behilflich.</p>
<p><b>Welche Kündigungsmöglichkeiten habe ich ?</b></p>	<p>Die Beteiligung 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.</p>
<p><b>Welche Mitwirkungsrechte haben die Kommanditisten ?</b></p>	<p>Die Gesellschaftsvertraglichen Mitwirkungsrechte stehen allen Kommanditisten/Gesellschaftern zu. Sie können auf den Gesellschafterversammlungen oder in schriftlichen Abstimmungen <b>über alle bedeutenden Fragen</b> ihre Beteiligung <b>abstimmen</b>. Dazu gehören insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung der Gremien oder die Genehmigung von Ausschüttungen aber selbstverständlich auch der Verkauf von Immobilien, der nur mit qualifizierter Mehrheit der Kommanditisten beschlossen werden kann.</p>
<p><b>Wie kann ich abstimmen, wenn ich an einer Gesellschafterversammlung nicht teilnehmen kann ?</b></p>	<p>Jeder Kommanditist kann sich auf den Gesellschafterversammlungen <b>vertreten lassen</b> und/oder z. B. dem unabhängigen Treuhänder <b>Weisungen erteilen</b>. Dieser ist verpflichtet entsprechend der erteilten Weisungen für den Gesellschafter abzustimmen.</p>

<b>Ist ein Beirat vorgesehen ?</b>	Der Gesellschaftsvertrag sieht ausdrücklich vor, dass die Gesellschafter <b>einen Beirat wählen</b> können.
<b>Wie werde ich über die Entwicklung der Beteiligung informiert ?</b>	<b>Die Gesellschafter</b> werden <b>regelmäßig</b> (i. d. R. quartalsweise) über die neuesten Entwicklungen der Beteiligung informiert. Sie erhalten darüber hinaus mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung den <b>Geschäftsbericht und den Jahresabschluss</b> der Gesellschaft zur Kenntnis.
<b>Welches Haftungsrisiko besteht ?</b>	Kommanditisten haften grundsätzlich nur mit der im Handelsregister eingetragenen <b>Haftsumme</b> . Diese beträgt <b>10 % der übernommenen Beteiligung</b> . Eine <b>Haftung darüber hinaus ist ausgeschlossen</b> .
<b>Ist die Beteiligung als Altersvorsorge geeignet ?</b>	Die langfristige Anlage in Immobilien mit bonitätstarken Mietern gilt als <b>klassische Form der Altersvorsorge</b> . Wegen der auch vorhandenen unternehmerischen <b>Risiken</b> - sollte sie aber nur einen Teil der persönlichen Vorsorge ausmachen. Sie ist nicht mit einem Sparbuch vergleichbar. Dies bezieht sich auch auf die <b>Nachsteuerrendite von 6,27 % 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.