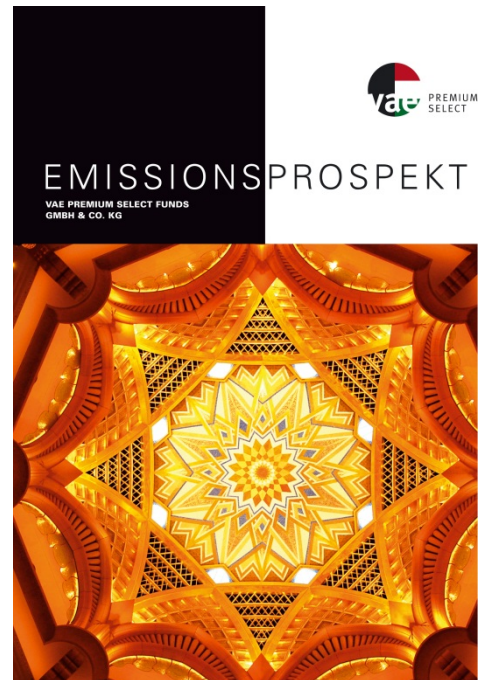


WERTSTEIGERUNGSPOTENTIAL ZUM GREIFEN NAHE

## VAE PREMIUM SELECT FUNDS

### Highlights

- Einziger Fonds in diesem Segment
- Zeichnung sind schon ab 2500 Euro möglich
- Kurze Laufzeit (5-6 Jahre)
- Halbjährliche Gewinnausschüttung
- Nur Abgeltungssteuer



## Grundlagen des Immobilienmarktes der VEREINIGTEN ARABISCHEN EMIRATE

Die Vereinigten Arabischen Emirate, kurz **VAE**, sind eine Föderation von sieben Emiraten, gelegen an der Küste des Arabischen Golfes.

Die Föderation besteht aus den Emiraten Abu Dhabi, Dubai, Sharjah, Ajman, Ras Al Khaimah, Umm Al Quwain sowie Fujairah. Die VAE besitzen das siebtgrößte Ölvorkommen der Welt und haben eine der am weitesten entwickelten Volkswirtschaften. Mit einem Pro-Kopf-Einkommen von aktuell ca. 55.000 US-Dollar gehören die VAE zu einem der reichsten Länder der Erde.

Der wirtschaftliche **Boom** in den VAE, insbesondere in **Dubai**, wurde durch folgende Faktoren ausgelöst:

- Günstige geografische Lage, auf halben Weg zwischen Europa und Asien
- Vollständige Steuerfreiheit für Firmen und Privatpersonen
- Umfangreiche Nutzung der finanziellen Ressourcen für den Aufbau einer der modernsten Infrastrukturen der Welt
- Eine der weltweit niedrigsten Kriminalitätsraten
- Überdurchschnittlich hoher Lebensstandard
- Weltoffene, moderne und kinderfreundliche Landespolitik
- Fehlen von religiösen Repressionen



## Besonderheiten des VAE PREMIUM SELECT FUNDS (VAE-PSF)

- Es werden ausschließlich fertige, vermietbare Wohnungen erworben
- Transparente Investitionsquote von **83 %** auf Fondsebene
- Günstige Einkaufspreise, aktuell ca. **2.200 Euro/qm** auf Fondsebene
- Hohes Wertsteigerungspotential im Vergleich zu Toplagen in Deutschland
- Einkaufsvorteile durch Ausnutzen von „**distress sale**“
- Erstinvestition sind bereits erfolgt
- Professionelles Netzwerk des Fonds in den VAE (Kensington Finest Properties, Dubai / Fichte Legal)
- Für jedes Investitionsobjekt wird eine professionelle Expertise erstellt
- Einkauf erfolgt nur nach Freigabe durch den Investitionsbeirat

## Besonderheit des Immobilienmarktes „**distress Sale**“

### Die Vorgeschichte:

In den Jahren 2006 bis 2008 wurde in Dubai das sog. „**Flippen**“ von Immobilien exzessiv betrieben. Mit „**flippen**“ bezeichnet man den Ankauf von unfertigen Immobilien mittels einer geringen Anzahlung.

Das Ziel der Investoren lag darin, geleistete Anzahlungen mit einem Aufschlag, dem sog. „Premium“, weiterverkaufen zu können. Diese unfertigen Wohnungen wurden i.d.R. mehrfach weiterverkauft, dabei wurde nicht selten ein Vielfaches der ursprünglichen Anzahlungshöhe verdient.

Im Herbst 2008 beendete ein neues Immobiliengesetz die Ära des Flippingmodells.

### Die Folgen und Chancen:

Mit der Neuregelung beim Handel mit unfertigen Objekte haben die Behörden in Dubai die Bauträger regelrecht gezwungen, einen möglichst raschen Wandel von unfertigen zu fertigen Wohnungen durchzuführen. Die meisten noch nicht begonnenen Projekte wurden auf Eis gelegt und i.d.R. nur noch die Objekte vorangetrieben, welche sich bereits im Bau befunden haben. Durch die fast zeitgleich eingetretene Pleite von „Lehman Brothers“ kam es so zu tiefgreifenden Veränderungen am Immobilienmarkt in Dubai.

Wo sich früher Baustelle an Baustelle reihte, sind fertige Stadteile entstanden, inklusive modernster Infrastruktur. Die Lebensqualität ist spürbar gestiegen. Gleichzeitig brachte der Wegfall des „**Flippen**“ auch den gewünschten Effekt mit, dass Dubai seinen Einwohnern heute hochwertigen, aber eben auch bezahlbaren Wohnraum anbieten kann.

### Die Chance durch „**distress sale**“:

In der Blütezeit des „**Flippen**“ haben sich viele Investoren dadurch übernommen, dass sie Anzahlungen für mehr unfertige Wohnungen geleistet hatten, als ihnen Kapital für fertige Immobilien zur Verfügung stand.

Da aber durch die Regulierung im Herbst 2008 inzwischen viele Wohnungen real fertiggestellt wurden, kommt es heute oftmals zu einem finanziellen Engpass beim Investor, da inzwischen die Restraten fällig sind. Der Investor deckt diesen Kapitalbedarf in der Praxis nun üblicherweise durch den Abverkauf von Teilen seiner übergroßen Menge an Wohnungen, welche in der Zwischenzeit fertig gestellt wurden.

So entsteht ein Verkauf unter „**Stress**“, der dem VAE-PSF die Chance bietet, fertige Wohnungen höchster Bauqualität in Spitzenlage zu Preisen zu erwerben, die nicht selten unterhalb der eigentlichen Erstellungskosten liegen.

### Fazit:

Dubai hat aktuell ca. 2 Mio. Einwohner, davon geschätzt ca. 1,5 Mio. Erwerbstätige. Gleichzeitig stellt Dubai aber ca. 3 Mio. Arbeitsplätze täglich zur Verfügung. Das bedeutet, dass täglich ca. 1,5 Mio. Menschen aus den umliegenden Emiraten zu Ihrem Arbeitsplatz nach Dubai pendeln müssen.

Unter diesen Voraussetzungen ist ein Anstieg der Immobilienpreise nach erfolgtem Abverkauf der noch vorhandenen „**distress sales**“ sehr deutlich vorgezeichnet. Aktuell kann der VAE-PSF aufgrund seiner hervorragenden Kontakte vor Ort für ca. **2.200 Euro /qm** in bester Lage (s. bereits umgesetztes Investment) einkaufen. Nun braucht der Fonds die Immobilien nur wenige Jahre im Bestand halten, in der Zwischenzeit Mieteinnahmen generieren und am Ende der Fondslaufzeit diese „Schnäppchen“ dann zu normalen Marktpreisen wieder veräußern, um für die Fondsanleger zu einer satten Rendite zu gelangen.