

Gütersloh, 29.07.2009

Rundschreiben an alle Gesellschafter: Vorerst keine Ausschüttungen!

Sehr geehrte Gesellschafter der VI. Dubai Fonds KG,

Sie haben sich Ende 2007 / Anfang 2008 an der Alternative Capital Invest GmbH & Co. VI. Dubai Fonds KG beteiligt. Prospektgemäß wurde Ihr Kapital in Genussrechte der Firma ACI Investment in Projects LLC, Dubai, investiert, die dort den Erwerb und den Weiterverkauf von Immobilienprojekten, in unterschiedlichen Entwicklungsstadien, betreibt.

Über die erworbenen Genussrechte nehmen Sie wie die anderen Gesellschafter der ACI VI. Dubai Fonds KG an den Gewinnen der ACI Investment in Projects LLC teil, indem die erworbenen Genussrechte Jahr für Jahr während der Dauer der Beteiligungsgesellschaft zurückverkauft werden, um entsprechende Ausschüttungen an die Gesellschafter vornehmen zu können. Die erste Vorabausschüttung war für 2009 vorgesehen, frühestens zum 30.6.2009. Der Gesellschaftsvertrag sieht hierzu vor, dass die Geschäftsführung die Möglichkeit hat, den ersten Vorabausschüttungstermin um bis zu 6 Monate zu verschieben, also bis zum 30.12.2009, wenn dies zur Wahrung der Interessen der Anleger dienlich erscheint.

Bekanntlich hat die weltweite Finanz- und Immobilienkrise längst auch Dubai erreicht (siehe auch weitere Artikel unter „Dubai News“ auf unserer Website). Dort ist der Immobilienmarkt seit Anfang 2009 so gut wie völlig zum Erliegen gekommen. Wir verweisen hierzu auf den beigefügten Bericht unserer Partnerfirma in Dubai, der Firma ACI Real Estate LLC. Die ACI Investment in Projects LLC hat die Einnahmen aus dem Verkauf der Genussrechte in mehrere Premiumimmobilien in Dubai investieren können, wie z.B. in die Niki Lauda Twin Towers und Jumeirah Village South sowie in Al Furjan und der Michael Schumacher Business Avenue.

Jedoch gelang es nicht mehr, einen Teil dieser Immobilien zu verkaufen, um aus den geplanten Gewinnen und über den Verkauf entsprechender Genussrechte der VI. Dubai Fonds KG die Ausschüttungen an die Gesellschafter vornehmen zu können. Die Immobilienpreise sind seit Beginn des Jahres 2009 - hoffentlich nur vorübergehend - so tief gesunken, dass Verkäufe nur mit Verlust hätten vorgenommen werden können, was sicherlich weder sinnvoll gewesen wäre noch zu Ausschüttungen geführt hätte.

Wir sehen daher keine andere Möglichkeit, als den Ausschüttungstermin zu verlegen in der Hoffnung, dass sich bis zum Jahresende die Immobilienmarktlage in Dubai wieder erholt, um Verkäufe vornehmen zu können. Sollte dies dann immer noch nicht möglich sein, wird die Gesellschafterversammlung weitere Beschlüsse fassen müssen.

Wir sehen heute angesichts der Finanz- und Immobilienkrise in Dubai keine andere Möglichkeit, als den Ausschüttungstermin bis um 6 Monate aufzuschieben und Sie um Geduld zu bitten.

Wir bedauern, dass wir Ihnen heute keine besseren Nachrichten zukommen lassen können.

Marktbericht von Herrn Robin Lohmann v. 27.07.2009 zu den wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen der VI. Dubai Fonds KG aus Dubai

In den letzten zwei Jahren nach der Einfuehrung der RERA (Real Estate Regulatory Authority – www.rera.ae) haben sich auf der rechtlichen Seite der Immobilienentwicklung in Dubai enorm viele Rahmenbedingungen veraendert. Mit diesem Bericht moechten wir Ihnen einen kurzen Einblick in die Thematik geben:

Die Idee und der Grundsatz der Implementierung von RERA durch die hiesige Regierung bezieht sich darauf, den Immobilienmarkt deutlich transparenter und uebersichtlicher zu gestalten und Immobilienerwerbern mehr Sicherheiten zu geben. Da in den letzten Jahren so gut wie jeder Zweite in Dubai, in welcher Form auch immer, am Immobilienmarkt beteiligt war, entweder als Broker (Vermittler) oder als Investor, will die Regierung mit den teilweise bereits integrierten Veraenderungen den Markt bereinigen, so dass sich nur noch registrierte Broker (Vermittler) wie auch registrierte Immobilienentwickler (Developer) am Markt mit ihren Projekten platzieren duerfen. Fuer die Registrierung der Developer wurde das sogenannte Law No. 8 im Mai 2007 durch den Ruler von Dubai, Scheich Mohammed Bin Rashid Al Maktoum, abgesegnet. Bei dem Gesetz geht es hauptsaechlich darum, saemtliche am Markt aktiven Developer (Projektentwickler) in einem Register erfasst zu haben und um spaeter die jeweiligen Projekte der Immobilienentwickler zu registrieren. Das Gesetz regelt auch die sogenannten Escrow Accounts (Treuhandkonten), die jeder Projektentwickler fuer jedes seiner Projekte zwingend eroeffnet haben muss.

Das Gesetz Nummer 85 (Law No. 85), abgesegnet durch den Chairman of the land department, Mohammad Bin Khalifa Al Maktoum, im Mai 2006, regelt das Register saemtlicher am Markt taetigen Vermittler (Broker). In den Jahren 2008 und 2009 wurden die Gesetze Law No. 11 und Law No. 9 durch den Ruler abgesegnet, welches die Vertragsbeziehungen zwischen den Projektentwicklern und den Immobilien-Erwerbern regelt. Das Law No.9 wurde im Jahr 2009 verabschiedet und bildet sogar die rechtliche Grundlage fuer die Vergangenheit, sprich es greift rueckwirkend. Es ersetzt eine Vielzahl von Vertragsbestandteilen, auf die sich in der Vergangenheit Immobilienerwerber sowie Projektentwickler geeinigt und verstaendigt haben. Ein wesentlicher Bestandteil ist, dass ein Immobilienentwickler jetzt nicht mehr in der Lage ist, eine Vertragsbeziehung zwischen dem Projektentwickler sowie dem Immobilien-Erwerber ohne Genehmigung des Land Departments zu beenden (canceln).

Was wir Ihnen mit den oben beschriebenen Gegebenheiten aufzeigen moechten, ist die Tatsache, dass sich der Immobilienmarkt in Dubai momentan auf der gesetzlichen Seite einem staendigen Wandel unterwerfen muss und dass zum jetzigen Zeitpunkt kein Projektentwickler irgendwelche Gelder vom Treuhandkonto entnehmen darf, bis zu dem Zeitpunkt, bis das jeweilige Projekt mindestens sechzig Prozent der Fertigstellung erreicht hat.

Das in Dubai ansaessige Management der ACI arbeitet bereits an einer Loesung mit der RERA, ob die ACI auf Grund der Fondskonstellationen hier eine Sondergenehmigung fuer Ausschuetungen erhalten kann. Doch wurde bis zum jetzigen Zeitpunkt keine derartige Genehmigung erteilt.

Der Immobilienmarkt in Dubai:

In der internationalen Presse wurde bereits ausgiebig darueber berichtet, in welcher Art und Weise sich der Immobilienmarkt in Dubai entwickelt hat. Die Marktpreise sind im Durchschnitt zwischen 30 und 40 Prozent gefallen. Investoren haben ueber den massiven Preisverfall zurzeit den Glauben an einen nachhaltigen und stetigen Immobilienmarkt verloren. Die Preise sind in der Vergangenheit einfach zu schnell gestiegen. Diese Problematik erlebt die ACI in Dubai taeglich, da Investoren Ihre Abschlagszahlungen momentan entweder auesserst verspaetet oder gar nicht leisten. Dies fuehrt dazu, dass die Fertigstellung der Projekte, auf Grund der nicht pünktlich zur Verfuegung gestellten Abschlagszahlungen, ins Stocken geraten und sich die Fertigstellung laenger als geplant hinzieht. Dies sehen wir auch bei den Projekten, bei denen die VI. Dubai Fonds KG investiert ist, wie beispielsweise beim Niki Lauda Twin Towers und Jumeirah Village South sowie in Al Furjan und der Michael Schumacher Business Avenue. Diese Projekte wurden letztes Jahr zum groessten Teil verkauft, zum heutigen Zeitpunkt laufen wir bei den Käufern / Investoren, den nach Baufortschritt zu leistenden Teilzahlungen hinterher, da sich die Käufer mit ihren Zahlungen in Verzug befinden.

Aufgrund der derzeit ca. 40% gesunkenen Immobilienpreise (teils bedingt auf Grund der sich staendig aendernden Gesetzeslage), macht der Verkauf von Genussrechten zurzeit keinen Sinn und wuerde erhebliche Verlusten mit sich bringen.

Um die Nachhaltigkeit des Immobilienmarktes unter Beweis zu stellen, muss sich zeitnah eine Bodenbildung auf der Seite der Immobilienpreise einstellen. Momentan ist der Markt von mehr Verkäufern als Käufern besiedelt. Die logische Schlussfolgerung daraus ist, dass die Preise fallen. Doch so wurden die "distressed sales" (Notverkaeufer) allmaehlich von dem Markt bereinigt, so dass wir einer Bodenbildung bis Ende dieses Jahres positiv entgegen sehen. Die Investoren hatten Ihren Immobilienbestand zu sehr mit Krediten gehebelt, da sie es gewohnt waren, kurzfristig Ihren Immobilienbestand „umzuschlagen“. Dieses hat auch ueber einen gewissen Zeitraum, als die Preise kontinuierlich gestiegen sind, funktioniert. Doch in Zeiten der anhaltenden weltwirtschaftlichen Finanzkrise und der dadurch bedingt fallenden Immobilienpreise, funktionierte eben diese Markteinschätzung nicht mehr, so dass viele Immobilieninvestoren gezwungen waren, Ihr Portfolio zu bereinigen.

Parallel dazu faellt es den meisten Marktteilnehmern schwer, die neuen Gesetzgebungen und Regulierungen eingehend zu verfolgen und einzuhalten, da sich der Immobilienmarkt auch in diesem Zusammenhang wie ein Emerging Market verhaelt und eben nicht wie ein etablierter Immobilienmarkt. Die sogenannten Freehold title (Grundbucheintragung) wurde in Dubai erst geregelt, als das Gesetz Nr. 6 im März 2006, von Scheich Mohammed Bin Rashid Al Maktoum, verabschiedet wurde und den nicht GCC (Gulf Corporation Council / Golf-Cooperationsrat) Angehoerigen die Moeglichkeit einraeumte, in Dubai Immobilien-Eigentum zu erwerben und im Grundbuch eingetragen zu bekommen.

Wir sehen, dass sich auf der Gesetzeseite vieles positiv veraendert hat, doch braucht der hiesige Markt momentan eine gewisse Zeit, um für diese neuen Regelungen nachhaltig Akzeptanz zu erhalten.