Philip Nerb
Experte für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Fondsanalyse

Alternative Capital Invest IV. Dubai Tower

Von **Philip Nerb**
MFC, Analyst

Objekt
30stöckiger Q-Sami Tower in Dubai Business Bay, Dubai
Nutzungsart
Büroimmobilie
Baubeginn/Fertigstellung
Sommer 2007/geplant Ende 2008
Gesamtmietfläche
42.200m² Nutzfläche
Architekturbüro
Design & ARchitecture bureau (DAR), Dubai
Verkaufte Fläche
10% (März 2007)
Gesamtkosten Objekt
€ 76,66 Mio.
Fondslaufzeit
bis 31.12.2008
Mindestzeichnung
€ 10.000 plus 5% Agio
Gesamtinvestition
€ 80 Mio.
Kommanditkapital
€ 17,69 Mio. zzgl. 5% Agio, max. € 30 Mio. zzgl. 5% Agio
Fremdkapital (73%)
nein, Projekt soll aus Vorabverkäufen finanziert werden, geplant € 85,295 Mio.
Gesamtrendite
prognostizierte Gesamtrückflüsse nach Steuern 122%
Weichkosten (incl. Agio)
23,9% (bez. auf EK),
4,3% (bez. auf GK)
Investitionsquote (incl. Agio)
94%
Plazierungsgarantie
nein
Bauträger
Ingenieur- und Architekturbüro Adnan Saffarini
Treuhandkommanditist
DMI Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Gütersloh
Alleinstellungsmerkmale
Sehr kurze Projektlaufzeit. Hohe Renditechancen. Objekt ist bereits komplett verkauft.

Der Initiator

Gegründet 2004, ist der Initiator Alternative Capital Invest, Gütersloh, ein noch junges Unternehmen. Das vorliegende Angebot ist das vierte mit einer Investition in Dubai. Mit einem bisher plazierten Gesamtvolumen von über € 200 Mio. ist dieser Anbieter der Marktführer für Dubaifonds. Die bisherigen Fonds laufen plangemäß. Der erlebte Außenauftritt dieses Initiators ist professionell.

Stärken – Potentiell interessante Marktnischen.
Note für Außenauftritt – B.

Der Prospekt

Mit 110 Seiten fällt der vorliegende Prospekt durchschnittlich umfangreich aus. Inhaltlich ist der Prospekt umfassend und gut lesbar. Die optische Gestaltung ist ausgesprochen gut gelungen.

Stärken – Optisch sehr ansprechender und umfassender Prospekt.

Der Standort

Der Makrostandort Dubai ist bekannt für eine bemerkenswerte wirtschaftliche Entwicklung. Speziell der Bereich Projektentwicklung erlebt goldene Zeiten. Objekte werden in der Regel bereits vom Plan weg verkauft. Entwickler können so mit relativ geringen Eigeninvestitionen große Volumina bewegen. Einem ausgeprägten Nachfrageüberhang steht ein mangelndes Angebot an Wohn- und Büroimmobilien gegenüber: Die Stadt stellt einen ausgesprochenen Magneten für ausländische Unternehmen dar. Die Bodenfläche von Dubai ist dabei nicht beliebig erweiterbar. Die Mieten sind in den letzten Jahren teils um bis zu 30% p.a. gestiegen. Offiziell wurde daraufhin eine Steigerungsrate von 15% p.a. genehmigt. Seit 2002 dürfen ausländische Investoren in speziellen Zonen Immobilieneigentum erwerben. Ein föderales Immobiliengesetz existiert bislang noch nicht. Ein Immobilienerwerb basiert daher lediglich auf einem von der Regierung erlassenen Dekret. Andererseits birgt die ausgesprochen internationale Ausrichtung Dubais eine hohe Sicherheit für Investoren – das Land kann sich eine plötzliche Kehrtwendung vom eingeschlagenen Kurs schlicht nicht leisten. Das vorliegende An-

gebot soll in einer solchen neuen Zone investieren: dem Mesostandort Business Bay. Der Standort ist als 1A-Lage klassifiziert. Das Viertel soll als Stadt innerhalb der Stadt erschlossen werden. Durch eine gemischte Nutzung soll eine hohe Lebensqualität innerhalb des Viertels ermöglicht werden. Der Mikrostandort befindet sich an einer Hauptverkehrsstraße, unmittelbar am Wasser. Die innerstädtische Anbindung für den Personennahverkehr ist exzellent, das Objekt hat einen eigenen Metrozugang. Gleiches gilt für die Einkaufsmöglichkeiten.

Stärken – Hohes Marktpotential. Exzellente Lage.

Die Immobilie

Baubeginn für den Q-Sami Tower soll im Sommer 2007 sein. Die Fertigstellung ist Ende 2008 geplant. Da die Anlage noch zu errichten ist, unterliegt das Angebot den projektentwicklungstypischen Risiken. Zudem soll das Gesamtprojekt aus den Vorabverkäufen der einzelnen Einheiten finanziert werden. Das Objekt soll hochmodern ausgestattet sein, luxuriös und hochwertig. Es Objekt wurde innerhalb von drei Wochen bereits komplett weiterveräußert. Alle notwendigen Anzahlungen sind bereits geleistet. Die Verkaufspreise liegen über dem Optimal-Szenario der Gewinnerwartungen vor Steuern. Der Turm soll 30 ober- und 3 unterirdische Stockwerke mit 42.200m² Büroflächen erhalten.

Schwächen – Projektentwicklungstypische Objektplanungs- und Fertigstellungsrisiken.

Stärken – Hochwertige Ausstattung in einer attraktiven Anlage.

Die Partner

Der Projektmanager, der Architekt und der Generalunternehmer sind sämtlich seit langen Jahren im Markt etabliert. Teilweise bestehen aus dem Vorgängerobjekt Geschäftsbeziehungen. Im Prospekt sind die Erfahrungen der einzelnen Partner nachvollziehbar dargestellt. Die Arbeitsleistungen sind sämtlich abgesichert durch exakte Leistungsvorgaben und Sanktionen bei Nichterfüllung. Als Projektmanager fungiert wie bei den drei ersten Fonds des Initiators das Ingenieur- und Architekturbüro Danan Saffarini. Seit 1968 tätig, beschäftigt das Unternehmen heute mehr als 380 Architekten und Ingenieure und zählt im arabischen Bereich zu den bekanntesten Adressen. Als Architekturbüro wurde Design & ARchitecture bureau (DAR), Dubai, ausgewählt, die Planung ist bereits abgeschlossen. Durch die erfahrenen Partner ist in meinen Augen die Planerfüllungssicherheit sehr hoch.

Stärken – Erfahrene Partner, die vor Ort etabliert sind und mit denen teilweise eine Geschäftsbeziehung aus der Vergangenheit besteht.

Das Konzept

Der Anleger soll in eine Projektentwicklung in Dubai investieren. Es soll ein 30stöckiges Hochhaus mit hochwertigen Büroflächen errichtet werden. Der Baubeginn ist für Sommer 2007 avisiert, die Fertigstellung für Ende 2008. Das Objekt ist bereits komplett weiterveräußert, damit liegt für den Anleger de facto kein Anlagerisiko vor. Der Investor soll bis Ende 2008 kumuliert Ausschüttungen von max. 22% erhalten, abhängig vom Zeitpunkt der Beteiligung. Der Initiator rechnet mit einer sehr konservativen Rendite, welche unter den für einen Projektentwicklungsfonds üblichen Werten liegt. Üblich sind dort Renditen um 20% p.a. Allerdings bietet das vorliegende Angebot m. E. ausreichend Mehrertragspotential. Der Initiator wird am Erfolg beteiligt. Neben einer laufenden Entlohnung erhält er den Mehrertrag über den Ausschüttungen für die Anleger. Die Weichkosten des Zielfonds fallen mit rund 23,9% (bez. auf EK, incl. Agio) für einen Projektentwicklungsfonds normal aus. Das Konzept ist ohne Fremdfinanzierung gerechnet. Die nötige fehlende Liquidität von über € 65 Mio. soll aus den Vorabverkäufen zufließen. Auf Grund des Nachfrageüberhangs nach Büroflächen sollte sich der geplante Liquiditätszufluß generieren lassen. Der Anleger kann sich wahlweise in USD oder € beteiligen. Eine in der Projektentwicklung üblicherweise mögliche längere Laufzeit kann nicht eintreten, da der Initiator eine Laufzeitbegrenzung vorgenommen hat. Grundsätzlich liegen projekttypische Risiken vor: Bauherren-, Fertigstellungs-, Schlüsselpersonenrisiko und ähnliche. Die avisierten Partner sind sämtlich sehr erfahren und auf dem Markt etabliert. Damit sind die systemimmanenten Risiken meines Erachtens überschaubar. Insgesamt ist das vorliegende Angebot sehr innovativ. Neben einem exzellenten Marktumfeld werden in den Fonds sehr erfahrene Partner eingebunden. Die geplante Objektqualität ist sehr hoch und ansprechend.

Stärken – Hochwertiges Objekt an einem sehr guten Standort. Sehr kurze geplante Laufzeit. Sehr erfahrene Partner. Initiator mit positivem Leistungsnachweis aus Vorgängerfonds.

Summa summarum

halte ich das vorliegende Angebot „IV. Dubai Tower“ des Initiators Alternative Capital Invest für ausgezeichnet. Der erlebte Außenauftritt verdient ein B. Die Marktsituation, der Standort sowie die Konzeption bei einer extrem kurzen geplanten Laufzeit lassen eine Investition hochattraktiv erscheinen. Aufgrund der etablierten und eingespielten Partner ist das Chancen-Risiko-Verhältnis sehr gut, auch wenn die Finanzierung gewagt erscheint. In meinen Augen verdient das Angebot eine Bewertung mit „1“ (ausgezeichnet). ■