

**GENUSSRECHT TRANCHE 3**

BESCHREIBUNG  
DES  
ANGEBOTES

30.03.2014

Dieses Angebot wendet sich ausdrücklich nur an die Anleger der ehemaligen ACI-Dubai-Fonds.

| Inhalt                                    | Seite |
|-------------------------------------------|-------|
| 1. Die Vorgeschichte                      | 3     |
| 2. Die aktuelle Situation                 | 5     |
| 3. Die Beteiligungsstruktur               | 6     |
| 4. Das wirtschaftliche Konzept            | 7     |
| 4.1 Der Immobilienmarkt                   | 7     |
| 4.1.1. Grundlegende Überlegungen          | 7     |
| 4.1.2. Die Lage der ACI-Projekte          | 9     |
| 4.2. Die rechtliche Situation             | 11    |
| 4.3. Die wirtschaftliche Situation        | 13    |
| 4.3.1. Die Kalkulation                    | 14    |
| 4.3.2. Das Genussrechts-Angebot Tranche 3 | 15    |
| 5. Schlussbetrachtung                     | 16    |

## **1. Die Vorgeschichte**

Sie hatten sich in den Jahren 2004 bis 2008 an einem oder mehreren der ACI-Dubai-Fonds beteiligt. Bei den ACI-Fonds II-V stellte der ACI-Geschäftsführer, Herr Hanns-Uwe Lohmann, den Insolvenzantrag, um die Fonds löschen zu lassen. Da der Insolvenzverwalter, Herr Dr. Westhoff, keinen Zugriff auf die Immobilien in Dubai erhielt, wurden die Fondsgesellschaften gelöscht.

Die ACI-Fonds VI und VII sollte bei prospektgemäßem Verlauf der Projekte zum 31.12.2011 mit der Rückzahlung des Kapitals enden. Da jedoch keines der Projekte, in die investiert wurde, realisiert wurde und keine Ausschüttungen erfolgten, hätten die Anleger grundsätzlich die Möglichkeit gehabt, eine Verlängerung der Laufzeit zu beschließen. Herr Hanns-Uwe Lohmann hat jedoch trotz mehrfacher Aufforderung aus dem Kreis der Anleger dazu keine Gesellschafterversammlung einberufen. Er hat die Aufforderung ignoriert und die Gesellschaften als deren Geschäftsführer im Handelsregister löschen lassen.

Im Resultat war damit grundsätzlich Ihr Geld verloren!

Die Interessengemeinschaft verfolgte von Beginn an das Ziel, durch die Übernahme, Realisierung und Vermarktung der ACI-Projekte einen Überschuss zu erwirtschaften, aus dem die Ansprüche der ACI-Fondsanleger befriedigt werden können.

Davon unabhängig ist die juristische Durchsetzung der Ansprüche durch jeden Anleger. Zwischenzeitlich haben einige ACI-Anleger Prozesse gegen die beteiligten Personen Hanns-Uwe Lohmann, Robin Lohmann und Dietrich Mauritz („Treuhänder“) gewonnen. Um so weniger ist nachvollziehbar, dass das Gericht in Bielefeld immer noch nicht den Strafprozess eröffnet hat.

Weil die zuständigen Behörden in Dubai (Rera = Real Estate Regulatory Agency und das Land Department) zunächst keine Kenntnis von den deutschen ACI-Fondsgesellschaften hatten, musste Ihnen zunächst die Struktur dokumentiert werden.

Heute weiß die Regierung in Dubai, dass es sich um das Geld von ca. 6 000 Anlegern aus Deutschland und Österreich handelt, mit dem die Grundstücke von 5 Projekten maßgeblich bezahlt wurden.

Die ACI verkaufte die einzelnen Objekte (Units) an lokale Investoren, die den Kaufpreis angezahlt haben und nach Baufortschritt weiter zahlen müssen. Diese haben folglich ebenfalls Ansprüche, die es zu befriedigen gilt.

Gegen ACI wurden auch in Dubai viele Prozesse angestrengt. Die Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) haben bereits früh eine Auslieferung von Herrn Robin Lohmann, dem ACI-Geschäftsführer in Dubai, beantragt. Diese erfolgte mangels eines gemeinsamen Abkommens zwischen Deutschland und den VAE jedoch nicht. Was aber erfolgte, war eine Enteignung der ACI GmbH Dubai Branch, da diese ihrer Bauverpflichtung in Dubai nicht nachkam!

## **2. Die aktuelle Situation**

Der ACI GmbH wurde inzwischen in Dubai das Eigentum an den Fondsprojekten entzogen! Damit ergaben sich verschiedene Optionen für die zuständige Behörde in Dubai, das Land Department.

Eine Möglichkeit wäre die Zwangsversteigerung gewesen, bei der die Fondsanleger leer ausgegangen wären. Dies hätte sicherlich nicht das Vertrauen in den Investitionsstandort Dubai gestärkt.

Die andere Option bestand darin, eine Restrukturierung der Fondsprojekte durchzuführen, um den Ansprüchen der lokalen Investoren und der Fondsanleger gerecht zu werden, so wie es das Rettungskonzept der Interessengemeinschaft ACI-Anleger e.V. (IG) vorsieht.

Um dieses Konzept umzusetzen, wurde die Venture Gate Company Ltd., Dubai, die von dem Geschäftsführer der IG ACI-Anleger gegründet wurde, als neuer Investor in Dubai registriert. Die zuständigen Behörden sind bereit, die Projekte unter Auflagen auf diese zu übertragen.

Da sich die Immobilienpreise in Dubai deutlich erholt haben und das Bauen dort weiterhin relativ preisgünstig ist, besteht die begründete Hoffnung, dass durch die Realisierung der Fondsprojekte ein Überschuss erwirtschaftet werden kann.

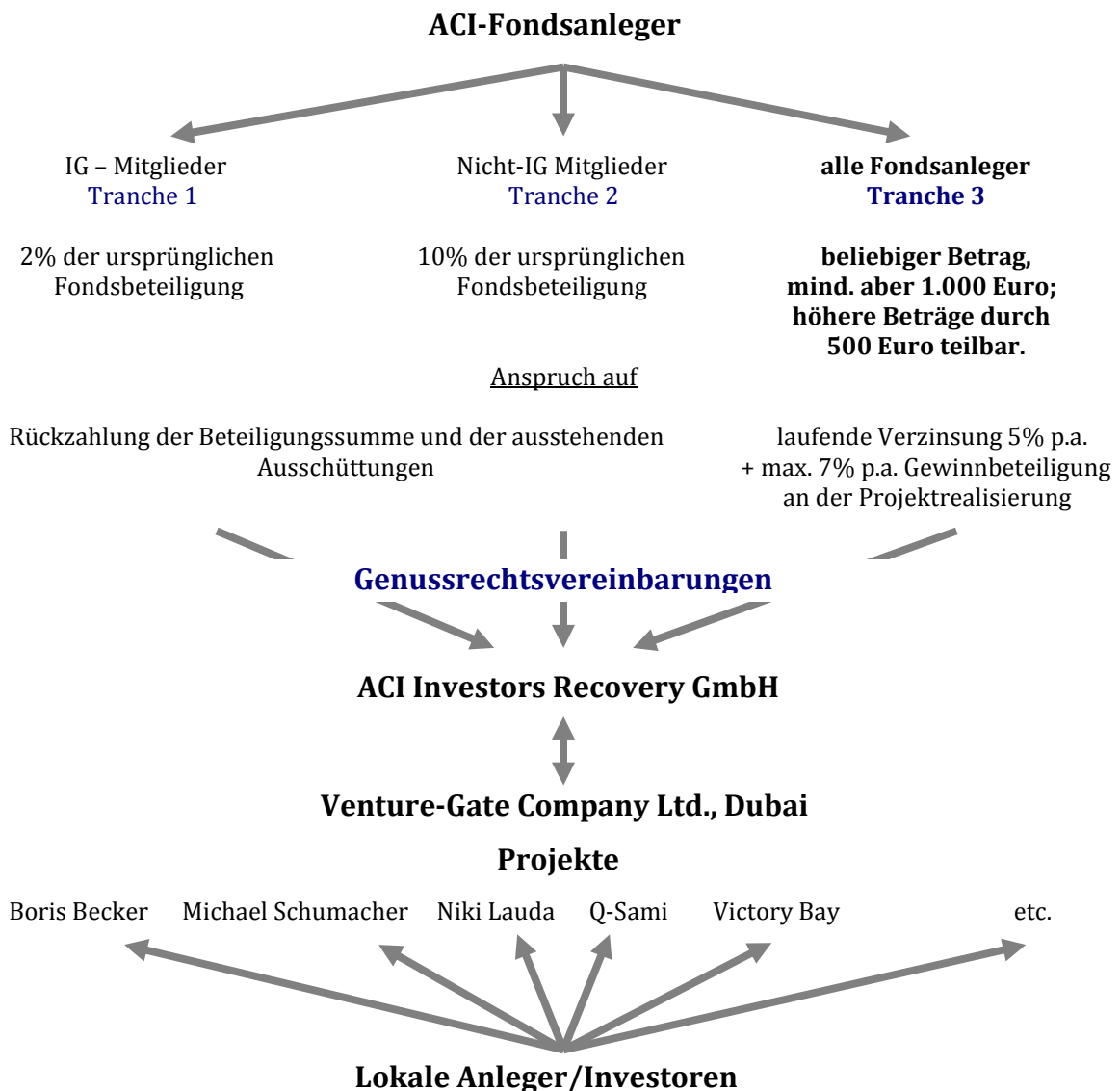
Damit die Fondsanleger daran partizipieren können, muss ein Rechtsverhältnis geschaffen werden, das ihnen Ansprüche verbrieft, das Risiko überschaubar macht und die steuerliche Belastung in Grenzen hält. Daher wurde die folgende Struktur entwickelt.

### 3. Die Beteiligungsstruktur

Die Anleger erhalten ein Beteiligungsangebot von der in Deutschland neu gegründeten ACI-Investors Recovery GmbH, deren Geschäftsführer und Hauptgesellschafter Herr Daniel Dördelmann ist.

Hierbei gilt es, insbesondere das seit dem Jahre 2009 geltende neue Doppelbesteuerungsabkommen mit den Vereinigten Arabischen Emiraten (VAE) und die Risikominimierung für die Anleger zu berücksichtigen.

Das Angebot an die ACI-Anleger umfasst 3 Tranchen



## **4. Das wirtschaftliche Konzept**

Die folgenden Ausführungen sollen Ihnen Informationen über das wirtschaftliche Konzept geben, damit Sie eine bessere Einschätzung darüber erhalten, ob ein wirtschaftlicher Erfolg möglich ist, damit Sie eine Rendite erzielen und Ihr Geld zurückerhalten können.

### **4.1. Der Immobilienmarkt in Dubai**

Bevor auf die einzelnen Projekte eingegangen wird, sollen einige grundlegende Fakten dargestellt werden.

#### **4.1.1. Grundlegende Überlegungen**

Immobilien sind ein Langfrist-Investment, daher muss die mittel- bis langfristige Perspektive beachtet werden. Nur wenn die Zukunftsaussichten gut sind, besteht die Möglichkeit, die zu bauenden Projekte erfolgreich zu vermarkten. Dies ist die Voraussetzung dafür, dass der Genussrechtsinvestor, der eher einen 2 – 5 jährigen Investitionshorizont hat, seine Vorstellung realisieren kann.

Laut OECD wird die Weltbevölkerung weiterhin sehr stark wachsen. Dieses Wachstum findet jedoch insbesondere in Asien, Afrika und Amerika und nicht in Europa statt. Gleichzeitig ist eine starke Tendenz der Verstädterung erkennbar. Insbesondere werden davon kleinere Stadtstaaten profitieren, die geringere Kosten als große Flächenstaaten haben und eine sehr gute Infrastruktur, Sozialstruktur und Sicherheit bieten.

Alle diese Kriterien erfüllt Dubai und ist nicht zuletzt deshalb erstmals im Jahre 2013 zu den besten 10 Investitionsstandorten der Welt gewählt worden.

Die GCC-Länder der arabischen Halbinsel zählen heute schon zu den wichtigsten Handelspartnern der Bundesrepublik Deutschland und viele Unternehmen wählen Dubai wegen seiner sehr guten Rahmenbedingungen zum Standort für ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Mittleren Osten. Daher suchen immer mehr Unternehmen Büroräume und Wohnungen für ihre Mitarbeiter.

Natürlich gilt trotzdem auch hier, dass die Lage eine sehr wichtige Rolle spielt.

Es gibt sog. **Freizonen (freezones)**, die jeweils bestimmten Branchen vorbehalten sind und in denen ein Unternehmen ohne lokalen Partner gegründet werden kann. Diese sind besonders bei Unternehmen gefragt. Beispiele sind das Bank- und Börsenviertel (DIFC Dubai International Financial Centre), Internet.Media Ciy oder Jebel Ali Free Zone (Hafen- und Industriegebiet). In den Freizonen arbeiten besonders viele Menschen und dort befinden sich sehr viele internationale Unternehmen.

Weiterhin bestimmt die Lage, ob man uneingeschränktes Immobilieneigentum (**freehold area**) bzw. nur ein Erbbaurecht (zeitlich beschränkte Nutzung) erwerben kann (**free lease area**) oder nur Einheimische Eigentum erwerben dürfen (**local area**).

Getrieben wird die Nachfrage auch von immer mehr Menschen, die einen ersten sicheren Wohnsitz suchen. Die größten Bevölkerungsgruppen bilden dabei die Inder und Iraner. Es erwerben aber auch sehr viele Menschen aus anderen Ländern Eigentum, um jederzeit visafrei einreisen zu können.

Ein weiterer Faktor, der die Nachfrage weiter belebt, ist die Weltausstellung Expo 2020, die in Dubai stattfinden wird. Diese wird den Standort Dubai weiter beleben. Dazu gibt es eine entsprechende Strategieplanung Dubais mit Konzentration auf Geschäftsfelder wie Tourismus, Logistik, Finanzen, Kommunikation.



#### **4.1.2. Die Lage der ACI-Projekte**

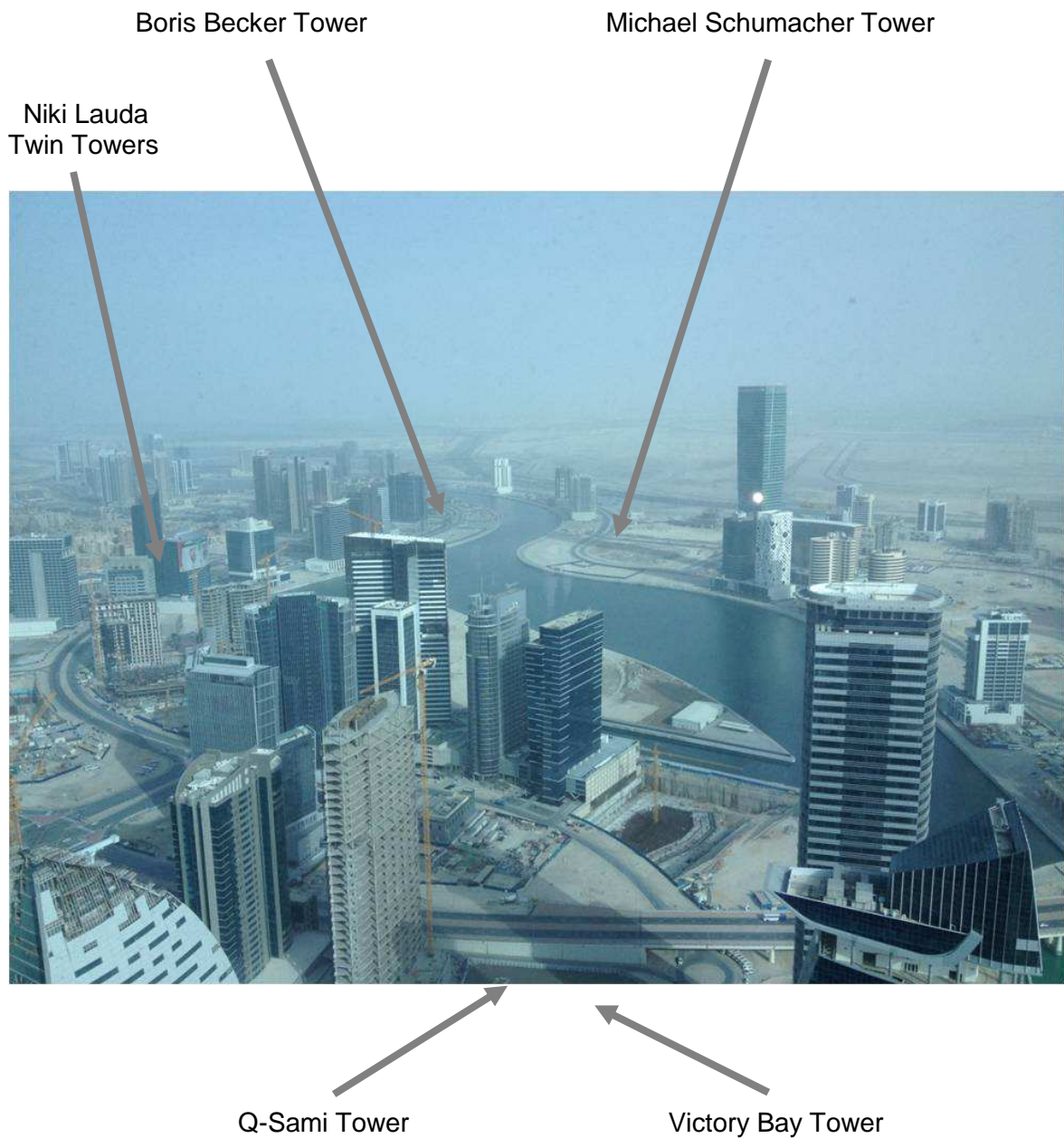
Die Projekte

- Boris Becker Tower
- Michael Schumacher Tower
- Niki Lauda Twin Towers
- Q-Sami Tower
- Victory Bay Tower

befinden sich alle in der **Business Bay Dubai**. Dies ist ein Areal, das sich direkt an die Old Town (neues Zentrum Dubais) mit dem **Burj Khalifa** (höchstes Gebäude der Welt) und der **Dubai Mall** (größte Mall und im Jahre 2012 meist besuchter Ort der Welt) anschließt. **Im Strategieplan Dubai 2022 genießt dieses Areal die erste Priorität.** Es kann damit zu Recht als sehr gute Lage bezeichnet werden.

Alle Projekte sind **freehold** (uneingeschränktes Eigentum) und dienen der gewerblichen Nutzung (Büros). Die entsprechenden Baugenehmigungen liegen bereits vor. Die Nutzung ist nicht auf Büronutzung beschränkt; es wurde signalisiert, dass von der (ursprünglich ausschließlich geplanten) Büronutzung abgewichen werden kann (z. B. Hotel oder auch Wohnungen).

Von den Objekt-Standorten ist man in ca. 5 Minuten am Burj Khalifa und der Dubai Mall, in ca. 7 Minuten in der DIFC (Bankenviertel) und in ca. 15 Autominuten am Flughafen. Alle Objekte liegen in der Nähe einer Metrostation, so dass die Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut ist.



## **4.2. Die rechtliche Situation**

Die o. g. Projekte sind die einzigen, bei denen die ACI-Gruppe den jeweiligen Kaufpreis für das Grundstück komplett bezahlte und damit die Eigentumsurkunde (title deed) erhielt. Anschließend wurden die einzelnen Einheiten (Units) an lokale Investoren verkauft. Diese leisteten entsprechende Anzahlungen auf den Kaufpreis und hätten nach Baufortschritt weiter zahlen müssen. Da die ACI jedoch nicht weiterbaute, mussten sie auch nicht zahlen.

Durch ein neues Gesetz war es Dubai möglich, die ACI GmbH Dubai Branch als Eigentümer zum Weiterbauen aufzufordern (terminieren) und sie nach Nichterfüllung der Bauverpflichtung zu enteignen. Anschließend hätte eine Zwangsversteigerung stattfinden können, aus deren Erlös zunächst die Behörde in Dubai und dann die lokalen Investoren Geld erhalten hätten. Die Fondsanleger wären leer ausgegangen.

Im Rahmen des sog. behördlichen Tanmia-Programms wurde die Venture Gate Company Ltd. als neuer Investor registriert und entsprechende Vorverträge zur Übertragung der Objekte geschlossen. Die Venture Gate Company Ltd. beabsichtigt, die Projekte zu übernehmen, fertig zu stellen und die lokalen Investoren zu befriedigen. Dazu werden insgesamt ca. 200 Mill. Euro benötigt. An dem Überschuss, der erzielt wird, sollen alle ACI-Fondsanleger, die sich dem Rettungskonzept anschließen, durch ein Genussrechtsangebot (Tranchen 1 – 3) beteiligt werden.

Zahlen im Rahmen des Baufortschritts die lokalen Käufer ihre weiteren Anzahlungen (downpayments, instalments) nicht, so verfallen ihre bereits geleisteten Anzahlungen und das Eigentum an den entsprechenden Einheiten fällt an die Venture Gate Company Ltd.. Diese kann die Einheiten dann neu vermarkten.

Eine weitere Alternative würde darin bestehen, den lokalen Käufern ein Abfindungsangebot zu unterbreiten und sie aus den Verträgen heraus zu kaufen.

Für jedes Projekt soll eine eigene Projektgesellschaft gegründet werden, um die Risiken einzuschränken und die Möglichkeit zu haben, für jedes Projekt eine separate Finanzierung mit Banken und Joint Venture Partnern aufstellen zu können.

Daraus ergibt sich rechtlich, dass Ansprüche entstehen von

- den lokalen Käufern
- den finanzierenden Banken
- den Joint Venture Partnern
- den Genussrechtsinhabern der Tranchen 1 - 3 (ehemalige ACI-Fondsanleger)
- Venture Gate Company Ltd.

Sollte eine Finanzierung über das Genussrechtskapital mit den Tranchen 1 – 3 die alleinige Übernahme eines Projektes ermöglichen, so dass kein Joint Venture Partner und keine Bank benötigt wird, so erhöht sich der Anteil für die Genussrechtsinhaber.

Dabei wird die Tranche 3 wie eine Bankfinanzierung behandelt. Es wird eine laufende Verzinsung (5% p.a. nachschüssig bis zum 15.1. des folgenden Kalenderjahres) sowie eine Gewinnbeteiligung von bis zu weiteren 7% p.a. (Zinsbonus) gezahlt. Die Verzinsung beträgt damit maximal 12% p.a..

Sollten einzelne Units an die Venture Gate Company Ltd. fallen, weil die lokalen Investoren ihre Zahlungen nicht leisten, so kann gegebenenfalls ein entsprechendes Pfandrecht eingeräumt werden.

Die Venture Gate Company Ltd. soll von der zuständigen Behörde in Dubai von allen anderen Verbindlichkeiten (außer den Ansprüchen der Käufer und den Ansprüchen der Genussrechtsinhaber der Tranchen 1 -3) freigestellt werden.

### **4.3. Die wirtschaftlichen Situation**

Da nach heutigem Kenntnisstand die einzelnen Einheiten in allen Objekten weitestgehend an lokale Investoren verkauft sind, gehen wir in der Kalkulation davon aus, dass alle Käufer ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Die ausstehenden Zahlungen der Käufer übersteigen die Herstellkosten deutlich. Aus der Differenz sollen die laufenden Kosten des Unternehmens während der Bauphase finanziert und ein Überschuss erwirtschaftet werden, aus dem die Anleger mit befriedigt werden können.

Um verlorenes Vertrauen zurück zu gewinnen, soll so schnell wie möglich mit dem Bauen begonnen werden. Da der Boris Becker Tower mit 19 Stockwerken der kleinste Tower ist und bereits 2 Stockwerke errichtet wurden, soll mit diesem begonnen werden. Laut der bereits vorliegenden Machbarkeitsstudie könnte der Tower innerhalb von 15 Monaten fertig gestellt werden. Neben den Übertragungskosten müssen die Kosten für den Rohbau von drei weiteren Stockwerken finanziert werden, da mit der Fertigstellung des 5. Stockwerkes (floor) die lokalen Investoren die nächste Teilzahlung leisten müssen.

Sollten nicht genügend Käufer weiterzahlen, was den Vorteil hätte, dass sämtliche Einheiten an die Venture Gate Company Ltd. fallen würden, so soll eine Bankfinanzierung aufgenommen werden oder eine Finanzierung mit dem beauftragten Bauunternehmen verhandelt werden, die dies bereits angeboten haben.

Um die Kalkulation nachvollziehbar zu machen, wird diese schematisch dargestellt, wobei sie für jedes einzelne Projekt separat erfolgt. Es wird eine sehr gute Bauqualität sowie gewerbliche Nutzung unterstellt.

**4.3.1. Die Kalkulation**

|                                          |     | AED/sqft   | Euro/m <sup>2</sup> |
|------------------------------------------|-----|------------|---------------------|
| Baukosten                                |     | 500        | 1 000               |
| Aufschlag für nicht verkäufliche Flächen | 50% | 250        | 500                 |
| Zwischensumme                            |     | 750        | 1 500               |
| Bauphase                                 |     |            |                     |
| Management                               | 5%  | 37,50      | 75                  |
| Marketing                                | 5%  | 37,50      | 75                  |
| <b>Gesamt</b>                            |     | <b>825</b> | <b>1 650</b>        |

Diese Preise stellen die Gewinnschwelle (Break-Even) dar, ab der ein Überschuss erwirtschaftet wird. Es handelt sich hier um eine konservative Kalkulation, die einige Sicherheitspuffer enthält.

Da die ausstehenden Zahlungen deutlich höher sind, ist ein Gewinn zu erwarten.

### 4.3.2. Das Genussrechts-Angebot Tranche 3

Das Genussrechts-Angebot der Tranche 3 wird zu ähnlichen Konditionen angeboten wie ein Bankdarlehen zur Zwischenfinanzierung. Die Bank verlangt laufende Zinszahlungen (derzeit sind dies in Dubai 4,99% p.a.) und eine vorrangige Tilgung.

Die Anleger der Tranche 3 erhalten eine laufende Verzinsung von 5% p.a. zahlbar bis zum 15.01. des folgenden Jahres. Darüber hinaus erhalten sie eine Gewinnbeteiligung von bis zu weiteren 7% p.a. (Zinsbonus).

#### **Die Verzinsung beträgt damit maximal 12% p.a..**

Der Zinsbonus soll spätestens bei der Endabrechnung gezahlt werden. Es ist jedoch geplant, einen anteiligen erfolgsabhängigen Zinsbonus bereits vorgezogen an die Zeichner der Tranche 3 auszuzahlen, sobald der Gewinn aus der Vermarktung eines Projektes dies zulässt.

#### Beispiel:

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Bruttoüberschuss:                  | 18 000 000 Euro |
| Rückführung Fremdkapital           | 6 000 000 Euro  |
| Überschuss                         | 12 000 000 Euro |
| 7% Erfolgsbeteilig. p.a. Tranche 3 |                 |
| 3 Jahre                            | 1 260 000 Euro  |
| zu verteilerender Überschuss       | 10 740 000 Euro |

Der verbleibende Überschuss nach Auszahlung der 7%igen Erfolgsbeteiligung an die Zeichner der Tranche 3 wird verteilt zwischen

- den Joint Venture Partnern
- den Genussrechtsinhabern der Tranchen 1 und 2 (ehem. ACI-Fondsanlegern)
- der Venture Gate Company Ltd.

Wird kein Joint Venture Partner benötigt, weil die Tranche 3 entsprechend hoch ist, so erhöht sich automatisch der Anteil der Genussrechtsinhaber der Tranchen 1 und 2.

## **Die Laufzeit**

Die Laufzeit des Genussrechtes der Tranche 3 endet voraussichtlich am 31.12.2018 (s. § 7 Abs. 1 der Genussrechtsvereinbarung). Eine frühere Beendigung der Genussrechtsvereinbarung ist möglich.

## **Das Maximalrisiko**

Ein Totalverlust des Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Da nach heutigem Stand alle Einheiten verkauft sind, können vorerst keine Sicherheiten gestellt werden. Sollten einzelne Einheiten frei werden, weil z. B. die Käufer nicht zahlen, können unter Umständen Sicherheiten für das Kapital gestellt werden.

## **5. Schlussbemerkung**

Es ist naheliegend, dass die Venture Gate Company Ltd. und die ACI-Investors Recovery GmbH die Belastungen und Risiken nicht übernehmen würden, wenn sie nicht der Meinung wären, dass ein entsprechender Gewinn erwirtschaftet werden kann.

Alle Beteiligten würden es begrüßen, wenn möglichst viele Anleger ihr Vertrauen dadurch zum Ausdruck bringen, dass sie sich an der Tranche 3 beteiligen.