

Vermögensanlagen-Informationsblatt der VAE PREMIUM SELECT FUNDS GmbH & Co. KG

Stand: Mai 2012



1	Bezeichnung der Vermögensanlage	VAE PREMIUM SELECT FUNDS GmbH & Co. KG
2	Art der Vermögensanlage	Geschlossener Fonds
3	Anbieterin der Vermögensanlage	Premium Select Middle East FZE
	Emittentin (Fondsgesellschaft)	VAE PREMIUM SELECT FUNDS GmbH & Co. KG
	Treuhänderin	Straub und Kollegen GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft.
4	Beschreibung der Vermögensanlage (Prospekt Seiten 8)	Unternehmerische Beteiligung an der VAE PREMIUM SELECT FUNDS GmbH & Co. KG (Fondsgesellschaft)
	Beteiligungsstruktur und Anlageform	Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über den Treuhänder. Aus dieser unternehmerischen Beteiligung erwachsen Rechte (insb. Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte) und Pflichten (insb. Einzahlung der Einlage, Haftung). Die Mindesteinlage beträgt lt. Nachtrag vom 31.05.2011 EUR 2.500 zzgl. 5% Agio (Agio) hiervon. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt. Die Höhe der Beteiligung hängt von ihrer Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen ab.
	Anlageobjekt	Die Fondsgesellschaft investiert in Wohn – und Gewerbeimmobilien in den VAE. (Blind-Pool)
	Anlagestrategie und Anlagepolitik	Die Fondsgesellschaft investiert ausschließlich in vorhandene, vermietungsfähige Eigentumswohnungen (Blind-Pool). Jede Investition wird von dem Investitionsbeirat der Fonds-Tochtergesellschaft in den VAE geprüft und erst nach dessen schriftlicher Freigabe erworben. Alle Investitionen sind durch den „Title Deed“ zu 100 % grundpfandrechtlich abgesichert. Die Kaufabwicklung erfolgt durch eine Rechtsanwaltskanzlei in den VAE. Die Fondsgesellschaft sieht vor, die Immobilien zu bewirtschaften (Vermietung) und gewinnbringend zu veräußern.
	Finanzierung	Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt EUR 60 Mio., davon <ul style="list-style-type: none"> • EUR 54.918.000 Eigenkapital exklusive Anwachsung (Kommanditkapital in Höhe von EUR 54.918.000 und Agio in Höhe von EUR 2.745.900) und • EUR 5.082.000 Anwachsung DDF III • Es handelt sich bei der Fondsgesellschaft um einen reinen Eigenkapitalfonds mit einer linearen Kostenstruktur, ohne Fremdfinanzierung.
	Angenommene Laufzeit	Die Vermögensanlage läuft bis 31.12.2016. Der Anleger hat ein Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund. Der Zeitraum, der der Prognoserechnung im Prospekt zu Grunde liegt, beträgt 6 Jahre bis zum 31.12.2016. (Zum Begriff der Prognoserechnung siehe auch unter Ziffer 7). Mit 75 %-iger Mehrheit der Stimmen der Anleger kann ein früheres oder späteres Ende der Beteiligung beschlossen werden.
5	Risiken (Prospekt Seiten 24)	Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Verpflichtung ein. Er sollte daher alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Anlage verbundenen Risiken ausgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage zu entnehmen.
	Maximalrisiko	Es besteht das Risiko des Totalverlusts der Einlage zzgl. Agio. Individuell können dem Anleger zusätzliche Vermögensnachteile, z.B. durch Kosten für Steuernachzahlungen, entstehen. Deshalb ist die Beteiligung an Vermögensanlagen nur im Rahmen einer Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet.

Geschäftsrisiko	Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Weder der Anbieter noch die Fondsgesellschaft können Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von mehreren Einflussgrößen ab, insbesondere der Entwicklung des jeweiligen Marktes. Auch rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen können sich verändern und Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft haben.
Ausfallrisiko der Fondsgesellschaft (Emittentenrisiko)	Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verzeichnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust der Einlage des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.
Haftungsrisiko	<ul style="list-style-type: none"> • Anleger, die sich als Kommanditisten beteiligen: Diese haften direkt gegenüber Gläubigern der Fondsgesellschaft in Höhe ihrer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. • Anleger, die als Treugeber beteiligt sind: Diese haften nicht unmittelbar. Sie sind durch ihre Ausgleichsverpflichtung gegenüber dem Treuhänder den Kommanditisten jedoch wirtschaftlich gleichgestellt und haften somit indirekt. <p>Die Haftsumme entspricht 100 % der Einlage (ohne Agio). Hat der Anleger seine Einlage mindestens in Höhe dieser Haftsumme geleistet, ist seine persönliche Haftung ausgeschlossen.</p> <p>Die persönliche Haftung des Anlegers kann unter Umständen wieder aufleben. Dies ist der Fall, wenn die Fondsgesellschaft Auszahlungen an den Anleger vornimmt, die nicht durch entsprechende Gewinne gedeckt sind und damit Teile der Einlage des Anlegers an diesen zurückzahlt. Soweit dadurch die Einlage unter die eingetragene Haftsumme sinkt haftet der Anleger bis maximal in Höhe der Haftsumme.</p>
6 Verfügbarkeit (Prospekt Seiten 33)	Eine Pflicht des Anbieters oder der Fondsgesellschaft, die Beteiligung zurückzunehmen, besteht nicht. Anteile an geschlossenen Fonds sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Für geschlossene Fonds existiert kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung des Anteils durch den Anleger ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der Fondsgesellschaft zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch nicht sichergestellt.
7 Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge (Prospekt Seiten 73)	Diese Beteiligung hat unternehmerischen und langfristigen Charakter. Feste Verzinsungen gibt es bei geschlossenen Fonds nicht. Der Anbieter hat eine Prognoserechnung vorgenommen, die im Verkaufsprospekt dargestellt ist. Die Prognoserechnung stellt die für die Zukunft vermuteten Einnahmen und Ausgaben dieser Vermögensanlagen dar, prognostiziert sind die folgenden Auszahlungen, die je nach Entwicklung des Fonds variieren können.
Gesamtauszahlungen, davon: laufende Auszahlungen und Schlussauszahlung unter verschiedenen Marktbedingungen (Abweichungsanalyse)	<p>Der Zeitraum, der der Prognoserechnung zu Grunde liegt beträgt 6 Jahre. Bis zum Ende dieser Laufzeit werden Gesamtauszahlungen (einschließlich der Rückzahlung der Einlage) von 161,44 % der Einlage (ohne Agio) vor Steuern erwartet. Sie teilen sich in laufende Auszahlungen und solche aus Schlussauszahlung wie folgt auf:</p> <p>.....</p> <p>Geplant werden 8 % der Einlage (ohne Agio) p.a. ab dem Jahr 2012, jeweils unterjährig zum Stichtag 30.12. Am Ende der prognostizierten Laufzeit wird eine Auszahlung durch den Verkauf der Anlageobjekte in Höhe von insgesamt 161,44 % der Einlage erwartet, inkl. der bereits unterjährigen Rückzahlungen.</p> <p>.....</p> <p>Die Prognoserechnung berücksichtigt eine Vielzahl verschiedener Einflussfaktoren. Anhand von zwei wesentlichen Einflussfaktoren wird nachfolgend beispielhaft aufgezeigt, wie sich veränderte Marktbedingungen auf die erwarteten Gesamtauszahlungen auswirken können:</p> <p>Bei einer Veränderung (Variation) der Mietrendite um 1 % zum Wert, der der Prognoserechnung zugrunde liegt (Prognosewert), beträgt die Gesamtauszahlung bei positiver Abweichung 163,00 % und bei negativer Abweichung 157,00 %. Bei einer Veränderung (Variation) des Wechselkurs um 10 % zum Prognosewert beträgt die Gesamtauszahlung bei positiver Abweichung 176,00 % und bei negativer Abweichung 144,00 %.</p> <p>Die vorstehende Abweichungsanalyse stellt in jedem der dargestellten negativen Fälle nicht den ungünstigsten anzunehmenden Fall dar. Das bedeutet, es kann auch zu anderen, darüber hinausgehenden negativen Abweichungen kommen. Es kann auch zu einem Eintritt mehrerer Abweichungen kommen. Hierdurch können sich die einzelnen Einflussfaktoren ausgleichen oder aber in ihrer Gesamtwirkung verstärken.</p>
8 Kosten und Provisionen (Prospekt Seiten 13)	Die nachfolgende Darstellung fasst die mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten und die von der Fondsgesellschaft gezahlten Provisionen zusammen. Eine ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung hierzu ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu entnehmen.

<p>Platzierungsphase</p>	<p>Während der Platzierungsphase (Emission der Anteile) fallen bei der Fondsgesellschaft fondsabhängige Vergütungen und fondsabhängigen Nebenkosten in Höhe von insgesamt 17,05 % des Gesamtinvestitionsvolumens an. Dabei handelt es sich um:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auslagenersatz für die Komplementär-GmbH (0,05 %) • Vertriebssteuerung (2,06 %) • Marketing und Werbung (0,50 %) • Prospektherstellung (0,05 %) • Konzeptionskosten (1,46 %) • Treuhandkommanditistin (0,25 %) • Geschäftsführung (0,50 %) • Verwaltungskosten Dubai-Gesellschaft (0,15 %) • Allgemeine Verwaltungskosten (0,20 %) • Anwachsaufwand DDF III (1,23 %) • Ausgabeaufwand für Kommanditisten aus DDF III (6,02 %) • Eigenkapitalvermittlungsprovision (4,58 %) <p>Bei einer Einlage von EUR 2.500 entspricht dies EUR 426,25.</p> <p>In den fondsabhängigen Vergütungen sind Kosten für die Vermittlung des Eigenkapitals in Höhe von 5 % des Gesamtinvestitionsvolumens enthalten (entspricht 5 % seiner Einlage). Das vom Anleger bei Erwerb der Beteiligung zu zahlende Agio sowie Teile seiner Einlage werden zur Finanzierung der Kosten für die Eigenkapitalvermittlung verwendet. Aus den Kosten für die Eigenkapitalvermittlung werden Provisionen an die Vertriebspartner gezahlt.</p>
<p>Bestandsphase</p>	<p>Während der prognostizierten Laufzeit fallen bei der Fondsgesellschaft Kosten für ihre jeweiligen Dienstleister an. Hierbei handelt es sich insbesondere um Kosten für die Komplementärin für Ihre Tätigkeit als Geschäftsführerin und die Übernahme des Haftungsrisikos (jährlich in Höhe von 0,50 % des Kommanditkapitals) und für sonstige betriebliche Aufwendungen erhält die Komplementärin jährlich EUR 120.000.</p>
<p>Mögliche weitere Kosten beim Anleger</p>	<p>Einzelfallbedingt können dem Anleger individuelle Kosten entstehen, wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei einer Eintragung ins Handelsregister, • durch Einschaltung eines Maklers bei Erwerb oder Veräußerung des Anteils oder • bei Ausübung von Mitbestimmungs- und Kontrollrechten.
<p>9 Besteuerung (Prospekt Seiten 42ff)</p>	<p>Der Anleger erzielt Einkünfte aus Kapitalvermögen, sofern er als natürliche Person in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist und seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen hält.</p> <p>Nähere Erläuterungen der steuerlichen Rahmenbedingungen sind auf den Seiten 42 ff des Prospekts dargestellt. Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte der Anleger einen steuerlichen Berater einschalten.</p>
<p>10 Sonstiges (Prospekt Seite 86)</p>	<p>Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Insbesondere ersetzt es in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Verkaufsprospektes.</p>
<p>Hinweise</p>	<p>Anleger sollten ihre Anlageentscheidung auf die Prüfung des gesamten Verkaufsprospektes zu dieser Vermögensanlage stützen. Die vollständigen Angaben zu diesem Produkt sind einzig dem durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligten Verkaufsprospekt zu entnehmen. Dieser beschreibt insbesondere die Bedingungen, Chancen und Risiken sowie die zugrunde liegenden Verträge. Der Verkaufsprospekt ist die alleinige Grundlage für die Beteiligung.</p> <p>Das VIB unterliegt nicht der Prüfung durch die BaFin.</p> <p>Der Anbieter haftet nur für solche Angaben im VIB, die irreführend, unrichtig oder nicht mit einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar sind. Zudem können Ansprüche nur dann bestehen, wenn die Beteiligung während der Dauer des öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot erworben wird.</p>
<p>Bezug des Prospektes und des Vermögensanlagen-Informationsblattes</p>	<p>Der Anleger erhält den Verkaufsprospekt zu dieser Vermögensanlage und Nachtrag hierzu sowie das VIB unter www.vae-psf.de und kann diese kostenlos bei der VAE PREMIUM SELECTFUND GmbH & Co. KG, Bonner Str. 323 in 50968 Köln anfordern.</p>



Postanschrift:

VAE PREMIUM SELECT FUNDS GmbH & Co. KG
Bonner Straße 323
50968 Köln

Rufnummern:

Telefon: 0221 - 8000 92-0
Fax: 0221 - 8000 92-29

Online:

Web: www.vae-psf.de
Mail: info@vae-psf.de
Facebook: www.facebook.com/vaepremiumselect