

DUBAI DIREKT FONDS II GmbH & Co. KG Bonner Str. 323 50968 Köln

**persönlich / vertraulich**

Muster

Köln, den 05. Oktober 2011

Liebe Anleger des DUBAI DIREKT FONDS II (DDFII),

wir freuen uns, Sie mit diesem Schreiben über die guten Entwicklungen informieren zu können. Gleichzeitig möchten wir Sie auf den aktuellen Stand Ihres Fonds DDFII bringen und zudem ein notwendiges Umlaufverfahren einleiten.

**SACHSTANDSBERICHT:**

Am 31. März 2011 wurde bekanntermaßen der Vergleich mit dem DUBAI DIREKT FONDS (DDF) geschlossen. Im Nachgang, dies hatten wir Ihnen mit Datum vom 2. Mai 2011 bereits mitgeteilt, erfolgte die erste Teilzahlung aus diesem Vergleich in Höhe von 8 Mio. Euro. Der DDFII hat davon einen Betrag von 35 Mio. Dirham (rund 7 Mio. Euro) auf sein Abwicklungs-Konto in Dubai transferiert und konnte sich hierbei einen guten Wechselkurs sichern.

Dieser Betrag wird in den kommenden Tagen an den Fondspartner DAMAC Properties weitergeleitet. Hintergrund hierbei ist der Umstand, dass wir seit Mai diesen Jahres in intensiven Verhandlungen mit dem Fondspartner DAMAC stehen, um vier Schlüsselthemen vertraglich neu zu regeln. Diese sind:

1. Sofortige Übernahme von möglichst vielen, bereits fertigen und vermietungsfähigen Wohnungen,
2. Reduzierung des Gesamteinkaufsvolumens des DDFII (bisher 162 Wohnungen),
3. Umverteilung der bereits auf alle bisher geplanten 162 Wohnungen (in insgesamt 12 verschiedenen Bauprojekten) entfallenden geleisteten Anzahlungen,
4. Vereinbarung über Zahlungsziele.

**Wir haben hierzu, allerdings stark vereinfacht, eine grafische Beilage zum besseren Verständnis erstellt, die Sie ebenso beigefügt erhalten.**

Zwar klingt diese Aufgabenliste zunächst recht einfach, allerdings ist das Zustandekommen einer alle Punkte umfassenden schriftlichen Vereinbarung mit verschiedenen Herausforderungen verbunden. In wesentlichen Punkten haben wir jetzt aber entscheidende Fortschritte zu verzeichnen:

../2

### (1) Übernahme fertiger Wohnungen

In den letzten Tagen fanden erfolgreiche Verhandlungen mit dem Generalmanager von DAMAC sowie der Geschäftsführung und den rechtlichen Beratern des DDFII statt. Hierin wurde ein Paket in Form eines bereits rechtsgültig unterzeichneten Vertrages geschnürt, das dem DDFII eine realistische Perspektive für die nächsten Jahre vermittelt.

Im Ergebnis wird DDFII in Kürze eine Zahlung von rund 34,3 Mio. Dirham an DAMAC leisten und im Gegenzug, bei gleichzeitiger Verrechnung bereits geleisteter Zahlungen, **80 Wohnungen** übernehmen welche dann **vollständig bezahlt** sind.

Im Detail sind das Wohnungen aus den folgenden Projekten:

- „The Crescent“ 4 von 4 Wohnungen,
- „Tuscan Residences“ 53 von 53 Wohnungen,
- „LagoVista“ 23 von 32 Wohnungen.

**Damit erhält der DDFII, erstmalig in seiner Geschichte, damit nun real 80 baulich fertige Wohnungen, die dann kurzfristig vermietet werden können, so dass der DDFII jetzt endlich auch Einnahmen durch Vermietung erzielen kann.**

### (2) Reduzierung des Portfolios

Ferner besteht zwischen DDFII und DAMAC Einigkeit darüber, das Portfolio des DDFII um die ursprünglich gezeichneten Wohnungen aus den folgenden Projekten, die wohl frühestens 2013 fertiggestellt werden können, zu entlasten:

- „Madison Residences“,
- „Amber Residence“,
- „Lincoln Park“,
- „Suburbia“.

Aus diesen Projekten waren ursprünglich **19 Wohnungen** im Portfolio des DDFII enthalten. Damit reduziert sich der Bestand des DDFII von insgesamt 162 auf noch **143** Wohnungen, von denen 80 – wie bereits dargestellt – fertiggestellt sind und kurzfristig übergeben werden.

Damit verbleibt dem DDFII ein Portfolio, das nach Meinung der Geschäftsleitung einen bestmöglichen Mix aus Lage, Vermietbarkeit und Wertsteigerungspotential bietet.

### (3) Umverteilung geleisteter Anzahlungen

Die frei werdenden Beträge aus den geleisteten Anzahlungen für Wohnungen, die aus dem Portfolio des DDFII ausscheiden, werden nach einem noch festzulegenden Schlüssel auf die folgenden Projekte umgelegt:

- „Burjside Boulevard“ 18 Wohnungen (Fertigstellung Ende 2012 / Anfang 2013),
- „DAMAC Heights“ 14 Wohnungen (Fertigstellung nicht vor Ende 2014),
- „Executive Bay“ 5 Wohnungen (Fertigstellung Ende 2012 / Anfang 2013),
- „Park Central“ 10 Wohnungen (Fertigstellung Ende 2012 / Anfang 2013).

Die jetzt aktuell vereinbarten Umbuchungen werden nicht ausreichen, um diese Wohnungen vollständig zu zahlen.

Auch die 7 Wohnungen im Projekt „Park Towers“, die aufgrund ihrer besonderen baulichen Ausstattung und Lage eine Sonderrolle genießen, können aus diesen Umbuchungen nicht allein bezahlt werden. Für dieses letztere Projekt ist eine Bezahlung bis Juli 2012 angestrebt.

#### (4) Weitere Zahlungsziele

Grundsätzlich sind Zahlungen auf die weiteren Projekte und Wohnungen erst zum Ende des Jahres 2012 zu erbringen, bei einer späteren Fertigstellung auch erst danach.

Nach Meinung der Geschäftsleitung wird die Fertigstellung des Projektes „**DAMAC Heights**“ (liegt direkt am Eingang zur Dubai Marina, auf einem sog. „Filetgrundstück“) frühestens im Laufe des Jahres 2014 erfolgt sein. Dieses Projekt wird zwar zweifelsohne ein „Sahnestück“ in Bezug auf Lage, Vermietungsfähigkeit und Wertsteigerungspotential sein; aber hier liegt DAMAC im Zeitplan leider erheblich zurück.

Die beiden Projekte „**Executive Bay**“ und „**Park Central**“ liegen im Stadtteil „Business Bay“, der an das Gebiet „Old Town“ mit dem Burj Khalifa direkt anschließt. Aktuell werden dort u.a. von DAMAC erhebliche Anstrengungen unternommen, um diesen Standort zum attraktivsten Bürostandort in Dubai zu machen. Allerdings liegt auch hier dieser gesamte Komplex deutlich hinter der ursprünglichen Planung, bezogen auf die Fertigstellung, zurück.

Grundsätzlich ist allerdings die gesamte „Business Bay“ sicher als erste Adresse in Dubai zu sehen für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Positiv anzumerken ist hier, dass DAMAC für einzelne Objekte (u.a. „**Executive Bay**“ und „**Park Central**“) entsprechend den aktuellen Marktentwicklungen eine Änderung der ursprünglich geplanten gewerblichen Nutzung in Wohnnutzung vornimmt, um eine bessere Vermarktung zu ermöglichen. Dies alles ohne Mehrkosten für den DDFII.

**Dennoch stellt sich für die Geschäftsleitung die Frage, ob eine weitere Reduzierung des Portfolios angestrebt werden sollte, auch vor dem Hintergrund, dass die Mittel des Fonds natürlich begrenzt sind, um alle diese Wohnungen vollständig bezahlen zu können.**

Hier stoßen wir dann auch auf das eigentliche Kernproblem der Konsolidierung:

Bekanntermaßen wird der DDFII noch **mindestens** weitere 9 Mio. Euro vom DDF erhalten. Leider lässt sich derzeit noch keine Aussage darüber treffen, ob es dem DDF möglich ist, vor Ablauf der im Vergleich festgelegten maximalen Zeitdauer diesen Betrag an den DDFII auszuzahlen. Für eine solche Zahlung müsste der DDF einen Teil seiner Immobilien veräußern.

Wie wir vom Liquidator des DDF, Herrn Dr. Reiter, erfahren konnten, gab es leider teilweise erhebliche Verzögerungen bei der Abnahme der Wohnungen für den DDF in den Objekten „Lago Vista“ und „Park Towers“. Daher kann derzeit noch keine verlässliche und belastbare Aussage über den Zeitpunkt der Zahlung der 9 Mio. Euro vom DDF an den DDFII getätigt werden.

Bitte vergessen wir an dieser Stelle auch nicht, dass es seit dem Zustandekommen des Vergleichs für den DDFII klar vorgezeichnet war, **frühestens** zum **31.12.2012** in der Lage zu sein, seine Investitionsphase abzuschließen.

Dazu hofft der DDFII schließlich neben der bereits fixierten 2. Rate aus dem Vergleich (9 Mio. Euro) noch auf eine Auszahlung der 3. Rate. Wenn der Verkaufserlös des DDF-Portfolios über der Marke von 14 Mio. Euro liegt, würde der DDFII hiervon bekanntlich 50 % erhalten. Wir gehen auch weiterhin, sicher mit etwas gesundem Optimismus, davon aus, dass hier am Ende dem DDFII noch ein weiterer siebenstelliger Betrag zufließen wird.

*Zusammenfassend kann man also sagen, dass die Priorität beim DDFII nicht darin liegen kann, **schnellstmöglich** eine weitere drastische Portfolio-Reduzierung umzusetzen, sondern eine **bestmögliche** schriftliche Vereinbarung über die Konsolidierung und die weitere Grobplanung zu schließen, die es für alle Parteien es ermöglicht, zu einer optimalen Gesamtlösung bis zum Ende des kommenden Jahres zu kommen.*

Der logische nächste Schritt wird nun die technische Abnahme und Registrierung der **80 Wohnungen** aus dem ersten Teil der Konsolidierung sein. Danach erfolgt die Vermietung.

Selbstverständlich halten wir Sie über den weiteren Fortgang in der Sache auf dem Laufenden.

## UMLAUFVERFAHREN:

Sie finden diesem Schreiben beigelegt einige Beschlusspunkte, die im Umlaufverfahren abzustimmen sind. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die übliche Feststellung des Jahresabschlusses sowie um die Neuorganisation der Jahresabschlussprüfung beim DDFII.

Konkret legen wir Ihnen hiermit die Jahresabschlüsse für die Geschäftsjahre 2009 und 2010 ebenso vor, wie die entsprechenden Prüfberichte des Wirtschaftsprüfers. Weiterhin finden Sie die Treuhandberichte für die Jahre 2009 und 2010 beigelegt.

Nachdem der Vergleich zwischen den Fonds geschlossen wurde, bot es sich an, diese beiden Geschäftsjahre in einem Arbeitsgang zu bearbeiten.

### Erläuterung Abstimmungspunkt 1 und 2:

Für die kommenden Wirtschaftsjahre des DDFII schlagen wir nun allerdings vor, künftig die kostenpflichtige Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer (jährliche Gebühr ca. 18.000 Euro) durch eine sog. „Plausibilitätsprüfung“ des Treuhänders zu ersetzen.

Damit erspart sich der Fonds nicht nur erhebliche Kosten, sondern durch den Umstand, dass sowohl der Treuhänder als auch der Mittelverwendungskontrolleur ohnehin bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft systembedingt benötigt werden, bietet sich hier eine Zusammenfassung der Aufgaben als pragmatische Lösung an.

Leider sieht hier der Gesellschaftsvertrag die Besonderheit vor, dass zur Umsetzung der entsprechenden Änderung ein Mehrheitsvotum von **2/3 aller Anleger** notwendig ist.

Das bedeutet im Klartext, dass alle Stimmen der Anleger die nicht am Umlaufverfahren teilnehmen, die Wirkung einer Neinstimme haben. Daher erbittet die Geschäftsleitung hierbei im besonderen Umfang um Ihre **aktive Teilnahme** bei diesem Umlaufverfahren.

*Für diese Neuregelung bitten wir Sie, den Abstimmungspunkten 1 und 2 zuzustimmen.*

Benötigte Mehrheit Punkt 1: **2/3 Mehrheit aller stimmberechtigten** Anlegerstimmen.  
Benötigte Mehrheit Punkt 2: **Einfache Mehrheit** der abgegebenen Anlegerstimmen.

### Erläuterung Abstimmungspunkt 3, 4, 5 und 6:

Wie schon erläutert legen wir Ihnen hiermit den Jahresabschluss **2009** sowie den entsprechenden Prüfungsbericht vor.

Der Jahresabschluss hat das uneingeschränkte Testat durch den Wirtschaftsprüfer erhalten.

Mit diesen Abstimmungspunkten bitten die Geschäftsleitung ebenso wie der Treuhänder und der Mittelverwendungskontrolleur um Entlastung.

*Daher bitten wir Sie, den Abstimmungspunkten 3, 4, 5 und 6 zuzustimmen.*

Benötigte Mehrheit Punkte 3, 4, 5, 6: **Einfache Mehrheit** der abgegebenen Anlegerstimmen.

../5

**Erläuterung Abstimmungspunkt 7, 8, 9 und 10:**

Hier handelt es sich um den deckungsgleichen Vorgang zum Jahresabschluss **2010**.

Der Jahresabschluss hat das uneingeschränkte Testat durch den Wirtschaftsprüfer erhalten.

*Daher bitten wir Sie den Abstimmungspunkten **7, 8, 9 und 10 zuzustimmen**.*

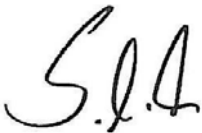
Benötigte Mehrheit Punkte **7, 8, 9, 10:**                    **Einfache Mehrheit** der abgegeben Anlegerstimmen.

Die Entlastungen für die Geschäftsleitung, Treuhänder und Mittelverwendungskontrolleur sollen dazu beitragen, dass eine vertrauensvolle Zusammenarbeit möglich ist. Der Blick sollte in die Zukunft gerichtet werden, um der Geschäftsleitung das notwendige Vertrauen zu signalisieren, welches notwendig ist, um eine möglichst hohe Quote Ihrer Beteiligung als Liquidationsenderlös zu erwirtschaften.

Wir hoffen, die Fülle der Informationen verständlich dargestellt zu haben und stehen Ihnen selbstverständlich für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Für heute bleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Sven M Reinicke  
Geschäftsleitung

**PS: Sie finden das gesamte Umlaufverfahren nebst Anlagen auch auf der Homepage [www.quickfunds.de](http://www.quickfunds.de) zum Abruf im PDF-Format, insbesondere auch das Bildmaterial der DDFII Beilage.**

Anlagen:

1. Jahresabschluss 2009
2. Testat des Wirtschaftsprüfer für das Jahr 2009
3. Jahresabschluss 2009
4. Testat des Wirtschaftsprüfer für das Jahr 2010
5. Treuhandbericht 2009
6. Treuhandbericht 2010

Name / Anschrift: \_\_\_\_\_

Anteils Nr. \_\_\_\_\_

**Beschlussvorlage zur Beschlussfassung der Gesellschafter der DUBAI DIREKT FONDS II GmbH & Co. KG (DDF II) im Umlaufverfahren**

**1. Neufassung des § 17 des Gesellschaftsvertrages**

§ 17 des Gesellschaftsvertrages wird wie folgt neu gefasst:

**§ 17  
Jahresabschluss**

1. Die Komplementärin hat innerhalb der gesetzlichen Fristen den Jahresabschluss nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen und im elektronischen Bundesanzeiger zu veröffentlichen.
2. Änderungen der Jahresabschlüsse aufgrund einer steuerlichen Betriebsprüfung wirken für und gegen alle Kommanditisten.“

**2/3 Mehrheit aller stimmberechtigten Anlegerstimmen**

- Ich stimme der Beschlussvorlage zu.
- Ich stimme der Beschlussvorlag nicht zu.
- Ich enthalte mich der Stimme.

**2. Änderung des Treuhandvertrages**

Die Geschäftsführung wird angewiesen, gemeinsam mit der der Straub & Kollegen GmbH Rechtsanwalts-gesellschaft als Treuhänder der Fondsgesellschaft darauf hinzuwirken, dass die mit den Anlegern bestehenden Treuhandverträge in § 8 wie folgt neu gefasst werden:

**§ 8  
Rechnungslegungspflicht, Berichtspflicht**

Der Treuhänder prüft den jährlichen Bericht der Geschäftsführung der Gesellschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie den Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung.“

**Einfache Mehrheit** der abgegeben Anlegerstimmen

- Ich stimme der Beschlussvorlage zu.
- Ich stimme der Beschlussvorlag nicht zu.
- Ich enthalte mich der Stimme.

### 3. Feststellung des Jahresabschlusses 2009

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 wird in der Form der Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger (Anlage 1) und ergänzt um das veröffentlichte Testat des Wirtschaftsprüfers Joachim Specht (S. Audit GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) (Anlage 2), festgestellt.

**Einfache Mehrheit** der abgegeben Anlegerstimmen

- Ich stimme der Beschlussvorlage zu.
- Ich stimme der Beschlussvorlage nicht zu.
- Ich enthalte mich der Stimme.

### 4. Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2009

Der Geschäftsführung wird für das Jahr 2009 Entlastung erteilt.

**Einfache Mehrheit** der abgegeben Anlegerstimmen

- Ich stimme der Beschlussvorlage zu.
- Ich stimme der Beschlussvorlage nicht zu.
- Ich enthalte mich der Stimme.

### 5. Entlastung der Treuhandkommanditistin für das Geschäftsjahr 2009

Der Treuhandkommanditistin wird für das Jahr 2009 Entlastung erteilt.

**Einfache Mehrheit** der abgegeben Anlegerstimmen

- Ich stimme der Beschlussvorlage zu.
- Ich stimme der Beschlussvorlage nicht zu.
- Ich enthalte mich der Stimme.

### 6. Entlastung der Mittelverwendungskontrolleurin für das Geschäftsjahr 2009

Der Mittelverwendungskontrolleurin wird für das Jahr 2009 Entlastung erteilt.

**Einfache Mehrheit** der abgegeben Anlegerstimmen

- Ich stimme der Beschlussvorlage zu.
- Ich stimme der Beschlussvorlage nicht zu.
- Ich enthalte mich der Stimme.

### 7. Feststellung des Jahresabschlusses 2010

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wird in der Form der Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger (Anlage 3) und ergänzt um das veröffentlichte Testat des Wirtschaftsprüfers Joachim Specht (S. Audit GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) (Anlage 4), festgestellt.

**Einfache Mehrheit** der abgegeben Anlegerstimmen

- Ich stimme der Beschlussvorlage zu.
- Ich stimme der Beschlussvorlage nicht zu.
- Ich enthalte mich der Stimme.

## 8. Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2010

Der Geschäftsführung wird für das Jahr 2010 Entlastung erteilt.

**Einfache Mehrheit** der abgegeben Anlegerstimmen

- Ich stimme der Beschlussvorlage zu.
- Ich stimme der Beschlussvorlage nicht zu.
- Ich enthalte mich der Stimme.

## 9. Entlastung der Treuhandkommanditistin für das Geschäftsjahr 2010

Der Treuhandkommanditistin wird für das Jahr 2010 Entlastung erteilt.

**Einfache Mehrheit** der abgegeben Anlegerstimmen

- Ich stimme der Beschlussvorlage zu.
- Ich stimme der Beschlussvorlage nicht zu.
- Ich enthalte mich der Stimme.

## 10. Entlastung der Mittelverwendungskontrolleurin für das Geschäftsjahr 2010

Der Mittelverwendungskontrolleurin wird für das Jahr 2010 Entlastung erteilt.

**Einfache Mehrheit** der abgegeben Anlegerstimmen

- Ich stimme der Beschlussvorlage zu.
- Ich stimme der Beschlussvorlage nicht zu.
- Ich enthalte mich der Stimme.

-----  
Ort, Datum, Unterschrift des Anlegers

**Bitte senden Sie den anliegenden Beschluss ausgefüllt, gern per Fax (02 21 / 80 11 01 25), spätestens vier Wochen nach Start des Umlaufverfahrens, (Postaufgabedatum 05.10.2011) bis zum 02.11.2011 an die DUBAI DIREKT FONDS II GmbH & Co. KG, Bonner Str. 323 in 50968 Köln, zurück.**