

Sehr geehrte Anleger,

die Geschäftsleitung des DDFII schlägt vor, aufgrund der Verzögerung bei der Abwicklung des mit der DUBAI DIREKT FONDS GmbH & Co. KG i. L. (DDF i. L.) geschlossenen gerichtlichen Vergleichs einen Beschluss über die Aufnahme von Fremdmitteln als Zwischenfinanzierung zu fassen, um den weiteren Ablauf der Sanierung nicht zu gefährden, sondern positiv zu beeinflussen.

Begründung:

Mit Abschluss des gerichtlichen Vergleichs zwischen DDFII und DDF i. L. am 21.12.2010, wirksam geworden am 01.04.2011 wurde eine für alle Anleger beider Fonds sinnvolle Lösung gefunden, die als wesentlicher Teil des Kompromisses den Abschluss der Liquidation des DDF i. L. bis zum Ende des Jahres 2012 längstens aber bis Ende 2013 beinhaltet. Es wurde also vorausgesetzt, dass DDF i. L. bis **zum Ende des Jahres 2012** in der Lage sein würde, die Mehrzahl der Wohnungen seines Portfolios von dem Bauträger DAMAC **zu übernehmen, zu vermieten** und an Investoren von dritter Seite **zu veräußern**. Ebenso war vorausgesetzt, dass DDFII bis zu diesem Zeitpunkt erhebliche Fortschritte bei der Übernahme und weiteren Vermarktung seines Portfolios würde machen können.

Mit inzwischen gut zwei Jahren an gesammelter Erfahrung im Bereich der **Abnahme** und Herstellung der **Vermietungsfähigkeit** aller Fondswohnungen, stellt sich in der Praxis sehr deutlich heraus, dass diese Annahmen, die auf den **zeitlichen Angaben und Zusicherungen des Bauträgers fußen, nicht eingetroffen** sind.

Heute muss festgestellt werden, dass **kein Bauprojekt zum geplanten Termin** fertiggestellt wurde.

Dazu kommt der Umstand, dass zwischen der rein **baulichen Fertigstellung** des jeweiligen Gebäudes und der Möglichkeit, die bestellten Wohnungen auch **real übernehmen** zu können, wiederum in jedem der uns betreffenden Objekte in der Praxis **weitere monatelange Verzögerungen** zu verzeichnen waren.

Die Gründe für diese Verzögerung sind sehr vielschichtig und leider für die Geschäftsleitung beider Fonds **weder vorhersehbar noch zu beeinflussen**.

Nachstehend zum besseren Verständnis eine **unvollständige** Auflistung von Gründen für diese Verzögerungen:

- Personalwechsel bei der von DAMAC beauftragten Baufirma
- Neue erweiterte Brandschutzvorschriften
- Anlaufschwierigkeiten bei der Umsetzung der neuen Grundbuchregelungen
- Verzögerungen beim Bau der Objekte aus verschiedenen technischen Gründen
- Probleme bei der Eintragung der Eigentumsrechte für eine deutsche GmbH & Co. KG
- Probleme bei der Anmeldung der Wohnungen bei Strom,- Wasserversorgung
- Aufwendiger Abnahmeprozess incl. Qualitätskontrolle
- Abarbeitung der Mängelliste durch die Baufirma
- zeitaufwendiger Prozess der Vertragslegitimation (Außenhandelsministerium etc.)

Im Ergebnis sind bei allen Prozessen im Vorfeld einer Übernahme der Fondswohnungen ständig Verzögerungen in der Praxis eingetreten, sodass die den beiden Schwesterfonds seitens DAMAC jeweils genannten Zeitfenster teilweise um mehr als 6 Monate negativ abgewichen sind.

In der Summe haben alle diese und weitere Gründe dazu geführt, dass die **getroffenen Annahmen**, die auch Bestandteil der inhaltlichen Gestaltung des Vergleichs zwischen dem DDF i. L. und dem DDFII sowie Grundlage der darin festgelegten Fristen waren, sich rückwirkend betrachtet **als falsch** herausgestellt haben.

../2

Bekanntermaßen hat der DDFII aber noch wenigstens **9 Mio. Euro** vom DDF i. L. zu erhalten, um mit diesem Betrag seine **Portfoliokonsolidierung abzuschließen** und die restlichen Fondswohnungen vollständig bezahlen und abnehmen zu können. Um diese Liquidität zu schaffen, so der ursprüngliche Plan, sollte ein Großteil der Immobilien des DDF i. L. bis zum **Ende** des Jahres **2012** veräußert werden, damit dieser Betrag spätestens bis zu diesem Zeitpunkt an den DDFII fließen.

Ferner ist der Umstand zu berücksichtigen, dass der DDFII von jedem Euro, der durch den Verkauf ALLER Wohnungen des DDF i.L. Erlöst wird, **ab** einer Gesamtverkaufssumme von **14 Mio. Euro**, **50%** dieses Mehrerlöses erhält. Ob sich diese Zusatzeinnahme des DDFII realisieren lässt, hängt nahezu ausschließlich von den Vermarktungschancen des DDF i. L. in dem entsprechenden Marktumfeld vor Ort ab.

Nachdem sich aber nun die **Zeitverzögerungen** in den letzten rund 2 Jahren wie geschildert deutlich anders als geplant und vorhersehbar entwickelt hat, würde das **sture Festhalten** am bisherigen Plan im Ergebnis nur dazu führen, dass **Fondsvermögen** auf Seiten BEIDER Schwesterfonds **vernichtet** würde.

Letztendlich ist der **erzielbare Verkaufspreis** hier eine entscheidende Größe. Dazu lässt sich folgendes aktuelles Szenario feststellen:

Der DDF i. L. hat aktuell **53** von **69** Wohnungen in sein Fondsvermögen übertragen können; der „Rest“ muss erst noch von DAMAC abgenommen werden. Dazu kommt der Umstand, dass 49 von dieser 53 Wohnungen sich in Projekten (Crescent/LagoVista) befinden, deren **aktuelle Standortlage** sich erst in den kommenden Monaten bis **zum Jahresende anfangen** wird sich zu verbessern (s. dazu die entsprechende Darstellung des Standortes im Sachstandbericht).

Somit gilt für diese 49 Wohnungen die Formel:

Bei aktueller Veräußerung würde man deutlich weniger als den ursprünglichen Anschaffungspreis erzielen!

Lediglich bei den **4** Wohnungen von **Ocean Heights** wäre beim DDF i. L. ein Abverkauf schon jetzt zu einem Verkaufspreis, der in etwa im Bereich des ursprünglichen Einkaufspreises liegt, möglich. Andererseits zeigen die jüngsten **deutlichen Mietsteigerungen** bei diesem Objekt (bis zu 50%!!), dass ein **Abverkauf ohne Zeitdruck** hier einen echten **Ertrag** bringen kann.

Wäre der DDF i. L. nun also gezwungen, im **derzeitigen Marktumfeld** diese Wohnungen abzustoßen, deren aktueller Marktpreis nachweislich noch **unterhalb** der gezahlten **Anschaffungspreis** liegt, dann wird damit zum einen der DDF i. L. kaum noch in der Lage sein, auf eine Gesamtauszahlungsquote von wenigstens 100% zu kommen, noch wird der DDFII die **Chance** haben, von der **50%-Regel** oberhalb eines Gesamtverkaufspreises von 14 Mio. Euro zu profitieren.

Damit dieses Szenario **nicht** eintritt und ob der Tatsache, dass die Geschäftsleitung nicht erneut den **Einfluss** auf den weiteren **zeitlichen Ablauf** bei der Abwicklung des Vergleichs bzw. der Abwicklung der Fondssanierung verlieren möchte – und natürlich auch um die schnellstmögliche Fondsauflösung und Guthabenauskehr an die Anleger wieder stärker selbst steuern zu können - wurden schon jetzt zur **Jahresmitte 2012** Überlegungen angestellt, wie man hier **aktiv eingreifen** kann.

Die **Lösung**, die wir nach intensiver Überlegung und Gesprächen auch mit externen Fachleuten sehen, wollen wir Ihnen nachstehend gegliedert in die vorgeschlagenen **Maßnahmen** und deren **Vorteile**, sowie einer entsprechenden **Risikoeinschätzung** erläutern.

Maßnahme1:

DDFII und DDF i. L. verständigen sich auf eine zeitlich befristete Stundung der nach dem Vergleich zum 31.12.2012 fälligen Zahlungen.

Maßnahme2:

Der DDFII nimmt als Zwischenfinanzierung bis zum Eintreffen der Gelder des DDF i. L. einen Betrag von bis zu 50 Mio. AED als Fremdmittel auf. Laufzeit maximal 2 Jahre, zu marktüblichen Konditionen.

Vorteil 1:

Somit ist der DDFII **UNABHÄNGIG** vom bestmöglichen Zeitpunkt der Wohnungsverkäufe des DDF i. L. in der Lage, seine **eigene** Portfoliokonsolidierung sehr zeitnah abschließen zu können.

Vorteil 2:

Damit erreicht der DDFII **zeitnah** sein Ziel, **alle** Fondswohnungen vom Fondspartner DAMAC Properties komplett abnehmen, vollständig bezahlen und ggf. einen **Discount** erhalten zu können.

Vorteil 3:

Weiterhin kann mit diesen Mitteln der DDFII weitere **16** (9 Wohnungen in „LagoVista und 7 Wohnungen in ParkTowers) bereits **baulich fertige** und **vermietungsfähige** Wohnungen übernehmen und zeitnah vermieten.

Vorteil 4:

Durch den so möglichen früheren Abschluss der Portfoliokonsolidierung bzw. Abnahme der Wohnungen kann der DDFII **früher** die Mieten als **echte Erträge** vereinnahmen.

Vorteil 5:

Die Aufnahme der Fremdmittel erfolgt in der Landeswährung **Dirham** und muss dann auch in dieser Landeswährung zurückgeführt werden. Damit **entfällt** für diese Finanzierung das **Währungsrisiko**.

Risikobetrachtung:

Die **Rückzahlung** der Fremdmittel ist durch die Zahlung von 9 Mio. Euro vom DDF i. L. sowie die erzielbaren Mieteinnahmen von bis zu 4 Mio. AED pro Jahr weitestgehend, **abgedeckt**.

Da der DDFII nach Abschluss der **Portfolioreduzierung** immer noch über ein Portfolio von **über 100 Wohnungen** verfügt und diese Wohnungen ohnehin in den kommenden zwei Jahren **sukzessive vermarktet** werden sollen, um eine **Auszahlung** für die Anleger durchzuführen, wird hier in der Praxis selbst bei einem ungünstigen Wechselkursverhältnis für die „Einnahme“ der 9 Mio. Euro **keine Unterdeckung** entstehen können.

Die Höhe der Aufnahme der Fremdmittel von bis 50 Mio. AED ist ohnehin so kalkuliert, dass eine erhebliche **Liquiditätsreserve** verbleiben wird, um hohe Sicherheit für **sämtliche** Bewirtschaftungskosten des DDFII zu gewährleisten.

Als Sicherheit stehen beim DDFII alle dann **vollständig bezahlten** Wohnungen im Gesamtwert der **2- bis 3fachen** Höhe des Darlehens entgegen. Für die **nötigen Zinszahlungen** stehen neben den **Mieteinnahmen** natürlich auch die entsprechenden **Verkaufserlöse** zur Verfügung. Es gibt bereits heute konkrete Anfragen für einige Wohnungen aus dem DDFII-Portfolio. Diese werden wir nach erfolgter Portfoliokonsolidierung genau prüfen und dann auch ggf. bereits noch im Jahr 2012 nutzen.

Fazit:

Man kann sicher sagen, dass mit der Aufnahme von Fremdmitteln bei der aktuellen Situation des DDFII real nur ein recht geringes Risiko verbunden ist. Auf der anderen Seite sind die Vorteile sowohl zeitlicher als auch finanzieller Natur erheblich. Dieser Schritt kann sich daher mehr als positiv für den weiteren Verlauf des DDFII auswirken.

Daher schlägt die Geschäftsleitung des DUBAI DIREKT FONDS II vor, der nachstehenden Beschlussvorlage zu folgen, welche wir parallel zu diesem Schreiben, in der bekannten Form eines Umlaufverfahrens, auf den Weg bringen und bittet hiermit bereits jetzt um ein **positives Votum aller Anleger** dazu.

Selbstverständlich stehen wir für alle Fragen dazu jederzeit gerne zur Verfügung.

Ihr

quickfunds – Team

Ergänzende Erläuterung zum Umlaufverfahren:

Die Firma „**PREMIUM SELECT Middle East FZE**“ (PSME) ist ein in den VAE seit Ende 2007 lizenziertes Consultingunternehmen und firmierte bis Ende Januar 2010 unter dem Namen „quickfunds Middle East FZE“. Die PSME übernimmt bereits seit mehreren Jahren diverse notwendige Abwicklungstätigkeiten für den DUBAI DIREKT FONDS II vor Ort in Dubai. Hierbei handelt es sich u.a. um die Tätigkeiten für die ein Konto vor Ort in der Landeswährung zwingend nötig ist. Für die Zahlungsabwicklung vor Ort beauftragt die PSME selbst wiederum die bekannte Kanzlei Fichte & Co..