

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

**persönlich / vertraulich**  
MUSTERMANN

Köln, den 13. November 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

traditionell ist im Herbst die Zeit für das bereits angekündigte und übliche **Umlaufverfahren** rund um die Jahresabschlüsse der DUBAI DIREKT FONDS II GmbH & Co. KG (DDF II).

In diesem Zusammenhang möchten wir Ihnen einen Überblick über die aktuelle Situation des Fonds geben. Wie üblich haben wir dazu Kategorien gebildet:

**Massenverfahren Kanzlei Mattil:**

Inzwischen ist das erste Urteil zu der Vielzahl parallel geführter Klageverfahren vom Landgericht Köln ergangen. Man kann kurz und klar sagen, dass die drei Richter beim LG Köln sich intensiv mit der Sache beschäftigt haben, um dann die Klage in allen Punkten **abzuweisen**.

Die Fachanwälte auf unserer Seite und deren Kollegen, welche die Mitbeklagten vertreten, haben uns leider dennoch schnell die Freude wieder etwas genommen, da man sich sicher war, dass die Kanzlei Mattil hier in die Berufung beim Oberlandesgericht Köln gehen wird. Inzwischen ist dies auch erfolgt.

Dennoch ist es aus unserer Sicht bemerkenswert, welche klaren Feststellungen das LG Köln hier mit seinem Urteilsspruch getroffen hat und daher gehen wir derzeit positiv denkend davon aus, dass die Berufung das bisherige für uns alle positive Urteil nicht kippen wird.

Leider bleibt dieser ganze Vorgang ein massives Ärgernis, dass auf dem Rücken der Rechtsschutzversicherungen einiger weniger Anleger und dem gesamten Fondsteam finanziell ausgetragen wird.

Inzwischen liegt auf unsere Anfrage auch eine eindeutige Stellungnahme des Datenschutzbeauftragten Bayern vor. Hier wird uns bestätigt, dass die Weitergabe der Daten von der Aktionsgemeinschaft quickfunds unter Leitung von Herrn Fuchsgruber **unzulässig** war!

Dazu haben wir eine Nachricht von der Rechtsanwaltskammer München erhalten, bei der wir eine Beschwerde eingelegt haben. Diese sehen wir aber als noch unvollständig an, da der Kammer bisher eben diese schriftliche Bestätigung des Datenschutzbeauftragten noch nicht vorlag.

Somit geht dieser befremdliche Vorgang nun in die nächste Runde.

../2

### Betriebsprüfungen:

Die laufenden Betriebsprüfungen bringen uns nicht nur zu einer im Grunde nicht mehr zu stemmenden Dauer-Arbeitsbelastung, es entwickelt sich auch langsam zu einem echten Ärgernis in Bezug auf das Verhalten des zuständigen Betriebsprüfers. Die zunächst vorhandene Sachebene wird mehr und mehr verlassen und es kommt eindeutig der Faktor „Dubai“ immer stärker in den Vordergrund. Leider ist dieser Wesenszug bei vielen Personen, die noch nie vor Ort in Dubai waren, in Deutschland sehr ausgeprägt. So werden z. B. die vielen Informationsreisen, insbesondere die im Herbst 2008 stattgefundenene Massenveranstaltung mit ca. 180 Gästen in Dubai, von der Betriebsprüfung inzwischen nur noch als reine Spaßveranstaltung angesehen.

Die Tatsache, dass wir aber bei ALLEN diesen Reisen immer ein sehr straffes und auch anstrengendes Programm umgesetzt haben, um die Immobilien und den Investitionsstandort Dubai möglichst vielen Interessierten darzustellen, wir uns also alle somit ein gewisses und nötiges Maß an Know-how erarbeitet haben, das wird nun, neben vielen anderen unverständlichen Sichtweisen, auf eine realitätsfremde Ebene gebracht.

Daher ist schon jetzt klar: Sollte hier nicht in Kürze doch noch ein tragfähiger Weg gefunden werden, der zu einer steuerlichen Behandlung der Sachverhalte führt, die wir akzeptieren können, wird sich diese Betriebsprüfung wohl noch bis zu einem Finanzgerichtsverfahren ausdehnen.

Im Wesentlichen sind wir hier auch deswegen so empört über das Verhalten, weil es nach einem anfänglich sachlich konstruktiven Austausch und akzeptablen Zwischenergebnissen plötzlich zu mehreren Rückziehern kam, für die es an tatsächlich handfesten und damit nachvollziehbaren Sachargumenten fehlte. Die Herren haben an manchen Stellen Ihre Auffassung mehrfach um 180 Grad gedreht, ohne dass es dafür wirkliche Sachgründe gegeben hätte – allenfalls vielleicht eine Weisung von höherer aber uninformativer Stelle.

Da es u. a. hier um eine höhere 6-stellige Summe allein an Gewerbesteuer für den Fonds geht, halten wir es daher für mehr als angebracht, hier alle steuerrechtlichen Instanzen auszuschöpfen, um diesen Vorgang zu einem sachlichen und fairen Endergebnis zu führen.

### Immobilienpreisentwicklung Dubai:

Zu diesem Thema können wir heute nochmal auf die schon geschilderte Situation an den Standorten der Projekte The Crescent, LagoVista und Tuscan Residences verweisen. Die Region mutiert immer mehr zu einer sehr gesuchten Gegend. Die Bauarbeiten für die neue **Citycenter Mall** haben begonnen. Die Mall liegt keine 3 Gehminuten entfernt – quasi direkt gegenüber der beiden Objekte The Crescent und LagoVista!

Dazu erwarten wir in Kürze weitere Straßenbaumaßnahmen direkt in diesem Gebiet, so dass hier, allein durch diese infrastrukturellen Veränderungen, ein Preisanstieg im Grunde obligatorisch sein wird.

Schließlich liegen diese Objekte im unmittelbaren Einzugsgebiet bzw. direkt an den Zufahrtswegen zum Gelände der EXPO 2020 in Dubai. Wie elementar dieses Thema für den Standort Dubai ist, belegt u. a. die Tatsache, dass die AHK Dubai, also die Deutsch-Emiratische Handelskammer, diese Woche ein zusätzliches Büro in der Nähe des EXPO Geländes bezieht.

Wir sehen daher unsere Aussagen im letzten Sachstandsbericht als untermauert an und weiterhin eine wirklich gute Chance auf eine Fondsabrechnung, die sich, je nach Ausgang der gerichtlichen Auseinandersetzung mit DAMAC, auf eine schwarze Null hinbewegen kann. Natürlich immer vorausgesetzt, wir können ohne Druck zum bestmöglichen Zeitpunkt den Abverkauf umsetzen.

.../3

Daher ist es noch etwas zu früh zum Jubeln, aber der Markt und die Situation bei unseren Objekten läuft definitiv in die gewünschte Richtung. Bitte beachten Sie den beigefügten Kartenausschnitt zum besseren Verständnis.

### **Verfahren DAMAC:**

Nachdem wir einige sehr befremdliche Reaktionen von der Seite DAMAC in Bezug auf die Hinzuziehung eines Immobilienexperten erhalten haben, haben wir nun auf Basis der ersten Zwischenergebnisse entschieden, den Druck weiter zu erhöhen, um möglichst eine Verkürzung des Verfahrens zu erreichen durch den von uns favorisierten außergerichtlichen Vergleich.

Es mag paradox klingen, aber durch die Eröffnung von insgesamt gleich 14 Klagen gegen DAMAC sind wir der Auffassung, wir haben es DAMAC ermöglicht, nun ernsthafter über eine Rückkehr an den außergerichtlichen Verhandlungstisch nachzudenken. Noch ist es zu früh, um eine Aussage zu wagen, ob und wann das passieren kann, aber wir sind sicher, dass wir hier den richtigen Weg beschreiten, damit der Fonds einen adäquaten Gegenwert für die getätigten Anzahlungen erhalten wird.

### **Kostenbelastung:**

Ausgelöst durch die vielen rechtlichen Verfahren in Deutschland und Dubai, dazu die Zusatzkosten durch die komplexe und schwierige Betriebsprüfung und nicht zu vergessen die unvermeidbaren jährlichen Betriebskosten für den Geschäftsbetrieb, die Lizenzen etc. sehen wir der Situation entgegen, dass wir nicht umhinkommen, die **Liquiditäts**ausstattung des Fonds auf das nötige Niveau zu bringen.

Die reinen Nettomieteinnahmen, bereinigt durch die vor Ort nötigen Verwaltungskosten und die Wohnungsnebenkosten, sind bei der leider noch zu erwartenden weiteren Kostenbelastung aus unserer Sicht eine nicht ausreichende Basis, um vor allem den Kampf um die rund 18 Mio. Euro gegen DAMAC in Dubai weiter mit der nötigen Kraft führen zu können. Die ausreichende Kapitalstärke des Fonds ist ein Schlüsselthema bei diesem Kampf.

Dazu müssen wir schon jetzt aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht für evtl. anfallende Steuerzahlungen entsprechende Rückstellungen bilden.

Es ist zwar durchaus davon auszugehen, dass wir in den geschilderten Themenbereichen später zumindest mit einer Teilrückzahlung der verauslagten Kosten rechnen können, aber es bedarf eben meistens der Vorauszahlung.

Somit sehen wir nur zwei Optionen: Eine Neuauflage des Gesellschafterdarlehens oder den zeitnahen Abverkauf von 1 bis 3 Wohnungen (je nach Situation) aus dem Bestand.

Wir bevorzugen **EINDEUTIG** die Variante mit dem Gesellschafterdarlehen zur Sicherstellung der nötigen Liquidität. Allerdings steht schon jetzt fest: Sollte das nachstehend angebotene Gesellschafterdarlehen nicht zu einem Liquiditätszufluss in der Größenordnung von ca. 300.000 Euro führen, dann führt ein Verkauf leider kein Weg vorbei.

**Positiv** ist hier aber noch anzumerken, dass die aktuelle Euroschwäche das Fondsvermögen aktuell um einen recht beachtlichen Betrag angehoben hat. .../4

Dazu ein Zahlenbeispiel:

Aus einem Transferbetrag von 50 Mio. Dirham wurden im April ca. 10.426.500 Euro  
Aus einem Transferbetrag von 50 Mio. Dirham werden im Oktober ca. 10.772.700 Euro

Das bedeutet pro 50 Mio. Dirham erhöht sich derzeit das Fondsvolumen um **ca. 346.000 Euro**.

**Somit hat sowohl das Gesellschafterdarlehen als auch der Verkauf eine akzeptable Basis zur Sicherstellung der nötigen Liquidität.**

**Gesellschafterdarlehen:**

Zunächst ist zu erwähnen, dass basierend auf den bereits eingesetzten Gesellschafterdarlehen, die zum Jahresende 2013 fälligen schon zurückgezahlt wurden. Dazu werden auch die Rückzahlungen der zum Jahresende 2014 fälligen, wie zugesagt, **unabhängig von jeder Entwicklung** beim DDF II pünktlich und vollständig erfolgen.

Angespornt vom historischen Niedrigniveau bei den Habenzinsen können wir für das Gesellschafterdarlehen folgende attraktive Zinskonditionen anbieten:

Laufzeit 1 Jahr	<b>4,25 %</b>
Laufzeit 2 Jahre	<b>5,0 %</b>
Laufzeit 3 Jahre	<b>6,0 %</b>

Mindestsumme von **3.000 Euro** (höhere Summen jeweils durch 1.000 teilbar).

Das Vertragswerk ist analog zum bereits eingesetzten Gesellschafterdarlehen. Die Besicherung mittels einer Eintragung einer Zession in Dubai beim Land Department ist allerdings, anders als gewünscht, weder aus Kosten noch aus organisatorischen Gründen möglich. Dennoch beinhaltet das Vertragswerk eine sog. Stille Zession in Höhe von 200 % der Höhe aller Darlehen über die entsprechende Anzahl von Wohnungen. Es besteht also kein Zweifel, dass hier eine ausreichende und belastbare Sicherheit in jedem Fall vorhanden ist.

Damit Sie das Darlehen nutzen können, bitten wir um Kontaktaufnahme via des beigefügten Formulars (**ANLAGE 5**) zur Vorbereitung der nötigen Vertragsunterlagen.

**Umlaufverfahren:**

Sie finden die nötigen Unterlagen rund um das Umlaufverfahren im Zusammenhang mit den Jahresabschlüssen 2011, 2012 und 2013 als **ANLAGEN 1 – 4** beigefügt.

**ACHTUNG WICHTIG:**

Wir werden erneut das bereits bekannte Verfahren anwenden, dass der Treuhänder mittels seiner Treuhandschaft für alle die Anleger der Beschlussvorlage zustimmen wird, die **KEINEN** Stimmzettel abgeben.

Das bedeutet, dass nur für den Fall einer negativen Stimmabgabe oder einer Enthaltung die Rücksendung des Stimmzettels überhaupt nötig ist.

.../5

*An dieser Stelle wollen wir es nicht versäumen, uns bei den vielen externen Beratern und Dienstleistern sehr herzlich für Ihre aktive Unterstützung in den letzten 2 Jahren zu bedanken. Vieles von dem, was hier in der Tagesarbeit umgesetzt wurde, ist ohne Berechnung erfolgt, aber dennoch mit viel persönlichem Engagement und Leidenschaft, um vor allem mitzuwirken, dass die teilweise wirklich unfairen und auch ungerechten Aktivitäten am Ende nicht die Oberhand gewinnen auf unserem Weg der erfolgreichen Fondssanierung.*

Für heute verbleiben wir mit der Bitte um Ihre aktive Unterstützung in Sachen des Gesellschafterdarlehens sowie des positiven Votierens für die vorgelegten Jahresabschlüsse. Das gesamte Team des DDF II ist sich Tag für Tag bewusst, welchen langen Weg wir alle gemeinsam schon hinter uns gebracht haben. Aber genau dieser Umstand ist für uns die substantielle Motivation, weiterhin mit voller Kraft daran zu arbeiten, dass möglichst bald das möglichst beste Endergebnis in der Praxis erzielt wird.

Herzlichen Dank für Ihre Begleitung auf diesem sicher für alle nicht immer leichten Weg.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr quickfunds - Team

Anlagen:

1. Stimmzettel zum Umlaufverfahren
2. Jahresabschluss 2011
3. Jahresabschluss 2012
4. Jahresabschluss 2013
5. Formular Gesellschafterdarlehen
6. Lageplan Expo