

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i. L.

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i. L.
c/o Liquidator Prof. Julius Reiter · Benrather Schlossallee 101 · D-40597 Düsseldorf

An alle
Anleger und Anlegerinnen
der Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i. L.

c/o Liquidator
Prof. Dr. Julius F. Reiter
Benrather Schlossallee 101
D-40597 Düsseldorf

Fon: +49-(0) 211-836 805.70
Fax: +49-(0) 211-836 805.78

Düsseldorf, 28. Dezember 2015

Sachstandsbericht Dezember 2015

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

im Anschluss an meinen Bericht von März 2014 möchte ich Sie im Folgenden über die Entwicklung in der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf die Fonds-Immobilien in Dubai sowie die steuerliche Situation informieren. Im Januar 2016 werde ich wieder auf Sie zukommen, um im Umlaufverfahren über die Jahresabschlüsse für die Jahre 2013 und 2014 abstimmen zu lassen, sowie darüber, dass im Jahre 2016 die restlichen im Eigentum von DDF sich befindlichen Wohnungen verkauft werden und der Fonds endgültig abgewickelt wird.

I. Wirtschaftliche Entwicklung in Dubai und der Golfregion

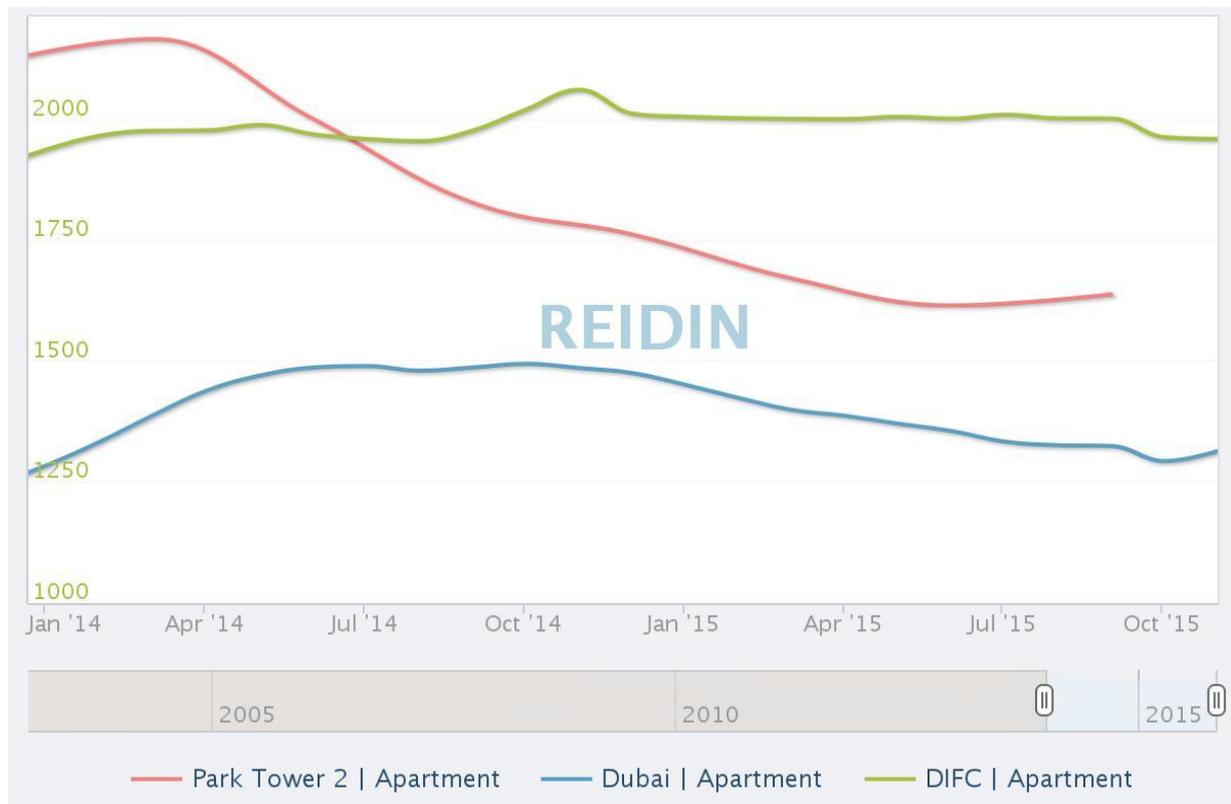
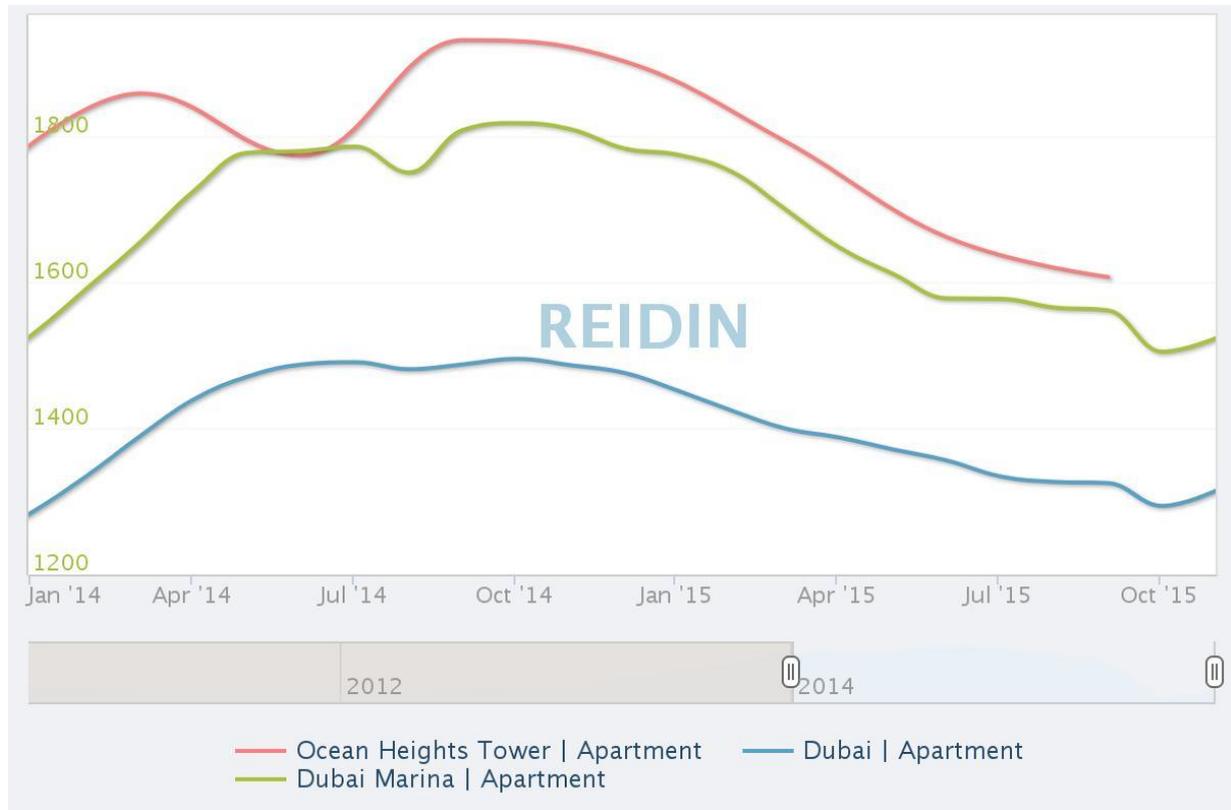
In der Vergangenheit haben die Regionen in den Golfstaaten mit Einnahmen aus Erdöl und Gasexporten einen Investitionsboom hervorgerufen, der über die letzten vier Jahre zu einem durchschnittlichen jährlichen Wirtschaftswachstum von über 5 % führte. Nachdem seit Oktober 2014 die Ölpreise um ca. 50 % gefallen sind, ist zu beobachten, dass die Golfstaaten ihre Investitionspläne überprüfen und geplante Investitionen verschieben. Auch Investoren aus Europa und Russland agieren in Dubai und der Golfregion zusehends zurückhaltender, bedingt durch den für sie schlechten Wechselkurs am Markt. Seit Monaten befinden sich der russische Rubel und der Euro im Vergleich zum US-Dollar im freien Fall. Dies führt dazu, dass für Europäer und Russen Investitionen in Dubai unattraktivere werden, da der Wechselkurs des VAE-Dirhams offiziell fest an den Kurs des US-Dollars gebunden ist.

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i. L.
Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf
Liquidator: Prof. Dr. Julius F. Reiter
Handelsregister:
Amtsgericht Düsseldorf
HRA 21678

persönlich haftende Gesellschafterin:
quickfunds Gesellschaft für Internationales Investment mbH, Köln
Geschäftsführer: Thomas Winkmann
Handelsregister:
Amtsgericht Köln
HRB 59903

II. Immobilienpreisentwicklung in Dubai

Die Immobilienpreisentwicklung in Dubai lässt sich der unten stehenden Graphiken entnehmen.



Danach ist zu erkennen, dass sich nicht zuletzt aufgrund der unter Ziffer I. dargestellten Umstände die Immobilienpreise für die dem DDF gehörenden Objekte sich bestenfalls seitwärts bewegt haben.

III. Fondsimmobilien

Der Verkauf der im Eigentum von DDF gehörenden Wohnungen verläuft nicht zuletzt aufgrund von Streitigkeiten mit dem Bauträger DAMAC und den Behörden vor Ort schleppend. Die Eigentumsübertragung, die sich in Dubai in mehre Schritten vollzieht, und für jeden Schritt das Benehmen von DAMAC erforderlich ist, verzögerte sich aufgrund der Hinhaltetaktik von DAMAC erheblich. So wurden im Zuge von Verkaufsabwicklungen Dokumente des DDF vom Bauträger und von der Sonderzone Dubai International Financial Centre (DIFC) nicht ohne weiteres anerkannt, und zuständige Sachbearbeiter waren nur sehr schwer zu erreichen. Dementsprechend waren mehr als 600 E-Mails sowie zahlreiche persönliche Termine bei den Behörden vor Ort erforderlich, um in diesem Jahr allein den Verkauf von zwei Wohnungen im Objekt Park Towers abwickeln zu können. U.a. mussten Firmendokumente im Legal Department des DIFC geprüft, aberkannt und attestiert werden. Vollmachten mussten nochmals notariell beglaubigt werden und von der Ghorfa (Arab-German Chamber of Commerce and Industry) sowie vom Außenministerium der UAE anerkannt werden.

Hinzukommt, dass die Eigentumsabwicklung sich zusehends schwierig gestaltet, da immer weniger potentielle Kaufinteressenten den Kaufpreis aus Eigenmitteln bestreiten, sondern ihn über eine Bank finanzieren. Die finanzierenden Banken der Käufer machen aber aus Compliance Gesichtspunkten zur Auflage, dass der Kaufpreis auf ein DDF lautendes Konto fließt, und nicht auf ein Treuhandkonto in Deutschland. Aufgrund der Tatsache, dass DDF nach deutschem Recht konzipiert ist und sich in Liquidation befindet, ist es für den Fonds ungemein schwer in Dubai ein Konto zu eröffnen. So ist den Banken vor Ort nicht nur die Konstruktion einer GmbH & Co. KG nicht geläufig, sondern sie schrecken auch davon zurück mit einem sich in Abwicklung befindlichen Unternehmen Geschäfte zu machen. Nachdem ich in den letzten fünf Jahren unermüdlich versucht habe für den Fonds ein Konto zu eröffnen, stehe ich nunmehr mit zwei Banken in erfolgsversprechenden Verhandlungen. Sollte es mir gelingen für den Fonds ein Konto zu eröffnen, würde dies die Eigentumsabwicklung bei finanzierten Käufern spürbar erleichtern und somit den Abverkauf der restlichen Wohnungen fördern.

Zu den einzelnen Objekten ist folgendes zu sagen:

1. Ocean Heights

Der Verkauf der noch verbliebenen zwei Wohnungen des DDF in dem Objekt Ocean Heights sind zugunsten des DDF II verpfändet worden, um die letzte Tranche des Darlehens in Höhe von 700 T€ zu sichern. DDF II hat wiederum Verpflichtungen gegenüber einem Anleger durch die Wohnungen besichert. Zum Verkauf der Wohnungen wird der DDF zunächst 700 T€ auf einem Bankkonto hinterlegen, bevor die Wohnungen frei veräußerbar sind. Ein reibungsloser

Ablauf ist dadurch erschwert. Hinsichtlich der Verpfändung habe ich nunmehr eine Vereinbarung geschlossen, die mir gestattet die beiden Wohnungen verkaufen zu können, ohne mich zuvor mit einem Dritten ins Benehmen setzen zu müssen.

Zur konkreten Markteinschätzung verweise ich auf die in der Anlage beigefügte Stellungnahme der mit der Weiterveräußerung von mir beauftragten Immobilienfirma KENSINGTON Finest Properties International Dubai. Demnach haben die Immobilienpreise sich in Dubai in diesem Jahr durch diverse Einflussfaktoren im besten Fall seitwärts, nicht selten auch nach unten bewegt. Durch die Ölpreisschwäche, die Embargosituationen in Russland und im Iran ist einfach deutlich weniger Kapital bzw. potentielle Käufer im Markt in diesem Jahr bisher zu verzeichnen gewesen. Das macht einen Verkauf zu einem möglichst hohen Preis sehr schwierig und die potentiellen Käufer spekulieren genau auf diesen Umstand.

2. Park Towers

Wie ich Ihnen bereits in meinem letzten Sachstandsbericht erläutert habe, ist der Verkauf der sich noch im Eigentum des DDF befindlichen 13 Wohnungen in dem Objekt Park Towers nicht zuletzt aufgrund der schlechten (und mittlerweile leider in Dubai bekannten) Bauqualität problematisch. Hinzukommt, dass die Infrastruktur im Dubai International Financial Centre sich wohl zum Nachteil des Objekt Park Towers entwickelt. So wird der geplante Übergang vom Objekt Park Towers zur Dubai Mall nach derzeitigem Kenntnisstand anders als ursprünglich geplant nicht gebaut, was sich nachteilig bei potentiellen Käufern auswirken dürfte.

Ferner kommt hinzu, dass drei Wohnungen erst jetzt abgenommen werden konnten, da der Bauträger DAMAC bei diesen sog. „penalties“ gegenüber DDF geltend macht. Grund hierfür ist, dass ACCEPT als ehemaliger Liquidator des DDF seinerzeit die fälligen Kaufpreistraten für die Objekte zu spät gezahlt hatte. In der Vergangenheit konnten wir diese „penalties“ in Höhe von ca. 1 Mio AED „wegverhandeln“ (vgl. meinen Sachstandsbericht von Oktober 2012). Gegenüber DAMAC habe ich leider keinen rechtlich durchsetzbaren Anspruch, diese zu einem Verzicht auf diese „penalties“ in Höhe von insgesamt AED 233.099 zu bewegen.

Aktuell stehe ich kurz vor dem Verkaufsabschluss einer weiteren Wohneinheit im Objekt Park Towers.

Der weitere Abverkauf der verbleibenden Wohnungen kann im Wesentlichen nur an Investoren erfolgen und nicht an Eigennutzer, da die meisten Wohnungen vermietet sind. Hier ergeben sich die gleichen Probleme zum deutschen Immobilienmarkt in der Vergangenheit. Zum einen sind Mieter nicht gewillt potentiellen Käufer uneingeschränkt Zutritt zu der Wohnung zu verschaffen. Zum anderen suchen potentielle Käufer verstärkt Immobilien zur Eigennutzung. Im Übrigen befindet das Objekt Park Towers im Dubai International Financial Centre, für das sowohl für die Eigentumsübertragung als auch für das Wohngeld- und Verwaltungsentgelt höhere Kosten anfallen, als in anderen Viertel in Dubai. Dies führt auch dazu, dass Wohneinheiten in anderen Gegenden in Dubai bei potentiellen Käufern begehrt sind. Die ausführliche Stellungnahme der Immobilienfirma KENSINGTON Finest Properties International Dubai zur Markteinschätzung füge ich diesem Sachstandsbericht als Anlage bei.

IV. Steuerliche Situation

Hinsichtlich der steuerlichen Situation nehme ich Bezug auf den letzten Sachstandsbericht aus März 2014. Im Wesentlichen hat sich die Einschätzung bis heute nicht verändert. Die Finanzverwaltung vertritt weiterhin die Auffassung, dass entgegen der Fondskonzeption der sog. Bauherrenenerlass aus dem Jahre 2003 zur Anwendung kommt. Hierdurch verbleibt es bei einer überhöhten Gewinnfeststellung aufgrund derer die steuerlichen Einkünfte der beteiligten Anleger und der jeweilige Gewinn erhöht wird. Hierdurch kommen ggf. Einkommensteuernachzahlungen der Jahre 2006 bis 2013 auf Sie zu. Auch in den Folgejahren wird die Finanzverwaltung ihre Auffassung wohl beibehalten. Weiterhin halte ich die Auffassung der Finanzverwaltung für nicht stimmig. Daher würde ich zu einer gerichtlichen Klärung tendieren.

Bislang sind Feststellungsbescheide für die Jahre 2006 bis einschließlich 2013 von der Finanzverwaltung festgesetzt wurden, gegen die ausnahmslos Einspruch eingelegt wurde. Da eine Auseinandersetzung über so viele Jahre mit dem Finanzamt einige Zeit in Anspruch nehmen wird, kann bislang noch nicht abgesehen werden, wann hier mit einer Entscheidung zu rechnen ist. Ggf. wird das Finanzamt eine von mir und meinen Beratern abweichende Einspruchsentscheidung erlassen. Sollte dies der Fall sein, muss vor dem zuständigen Finanzgericht entsprechend Klage gegen die Einspruchsentscheidungen eingelegt werden. Aufgrund der Komplexität des Sachverhalts könnte dieses Verfahren bis vor den Bundesfinanzhof gebracht werden müssen, so dass hier einige Jahre vergangen sein könnten, bevor eine endgültige Entscheidung getroffen sein wird.

Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass sollte in einem solchen Verfahren die Finanzverwaltung Recht zugesprochen bekommen, der DDF eine Gewerbesteuerachzahlung für die Jahre 2006 bis einschließlich 2013 in Höhe von bis zu € 450.000 zu zahlen hätte und auch noch zusätzlich Nachzahlungszinsen in Höhe von 6% p.a. anfallen würden. Für die Jahre 2006 bis 2010 haben meine Berater die Aussetzung der Vollziehung erhalten, so dass bis auf weiteres keine Zahlung geleistet werden muss. Die vorgenannte Gewerbesteuer könnte sich bei Verlieren des weiteren Prozesses sodann noch um weitere Jahre entsprechend erhöhen.

Ich möchte hier nochmals darauf hinweisen, dass die Verantwortlichkeit für das Steuerkonzept des Fonds nicht bei mir als Liquidator lag und liegt. Ich möchte Ihnen dringend dazu raten, Ihren Steuerberater zu kontaktieren, der Sie damals bei Erwerb der Beteiligung beraten hat und ggfls. einen Rechtsanwalt hinzuziehen.

Derzeit tendiere ich dazu, die steuerliche Frage auch gerichtlich klären zu lassen, da dieses alle Anleger gleichermaßen betrifft und auch festgestellt werden muss, ob das damalige Steuerkonzept richtig war und im Prospekt zutreffend dargestellt wurde.

V. Rechtsstreitigkeiten

In meinem letzten Sachstandsbericht hatte ich Sie über die Rechtsstreitigkeiten des DDF informiert. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten sind inzwischen beendet. Nach Abschluss des Verfahrens des Dr. Wächter wegen ausstehender Honorarforderung in Höhe von vermeintlich knapp € 300.000 musste DDF Herrn Dr. Wächter € 235.640,07 zzgl. Zinsen zahlen. Mit der ehemaligen Liquidatorin ACCEPT konnte außergerichtlich eine Einigung erzielt werden, wonach ACCEPT an DDF € 250.000 zu zahlen hatte.

VI. Weiterer Ausblick

Den Jahresabschluss für das Jahr 2013 füge ich als Anlage bei. Der Jahresabschluss für das Jahr 2014 wird im Januar 2016 fertig gestellt sein, sodass ich zum Beginn des kommenden Jahres über diese beiden Jahresabschlüsse im Umlaufverfahren abstimmen lassen werde.

Für Ihr Interesse bedanke ich mich und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Julius F. Reiter
-Liquidator-



ADVOCATAX Steuerberatungs GmbH

Heubesstraße 10
40597 Düsseldorf

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2013

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.

Benrather Schlossallee 101

40597 Düsseldorf

Finanzamt: Berlin für Körperschaften IV

Steuer-Nr: 30/149/50080

Bescheinigung

Vorliegender Jahresabschluss wurde mit Hilfe des DATEV-Programms Kanzlei-Rechnungswesen pro erstellt.

Die Ordnungsmäßigkeit des DATEV-Programms Kanzlei-Rechnungswesen pro wurde zuletzt durch die Produktprüfung der Ernst & Young GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in München, am 20.02.2015 bestätigt.

Eine sachgemäße Anwendung des geprüften Programms lag vor.

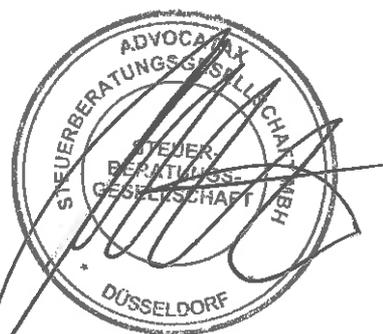
Bescheinigung der Steuerberatungsgesellschaft über die Erstellung

Wir haben auftragsgemäß den nachstehenden Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung -

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 unter Beachtung der deutschen handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Grundlage für die Erstellung waren die von uns geführten Bücher und die uns darüber hinaus vorgelegten Belege und Bestandsnachweise, die wir auftragsgemäß nicht geprüft haben, sowie die uns erteilten Auskünfte. Die Buchführung sowie die Aufstellung des Inventars und des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft.

Wir haben unseren Auftrag unter Beachtung der Verlautbarung der Bundessteuerberaterkammer zu den Grundsätzen für die Erstellung von Jahresabschlüssen durchgeführt. Dieser umfasst die Entwicklung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung auf Grundlage der Buchführung und des Inventars sowie der Vorgaben zu den anzuwendenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.



ADVOCATAX Steuerberatungs GmbH

BILANZ

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L., Düsseldorf

zum

AKTIVA		zum		31. Dezember 2013		PASSIVA	
	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR	
A. Ausstehende Einlagen				A. Eigenkapital			
I. von Kommanditisten		5.300,00	5.300,00	I. Kapitalanteile Kommanditisten	2.625.297,31	3.047.872,20	
B. Anlagevermögen				II. Rücklagen	487.090,00	487.090,00	
I. Finanzanlagen				B. Rückstellungen			
1. Beteiligungen		31.209,20	0,00	1. sonstige Rückstellungen	355.530,33	335.530,33	
C. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Vorräte				1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 349.517,78 (EUR 577.161,45)	349.517,78	577.161,45	
1. fertige Erzeugnisse und Waren	4.728.545,97		11.309.664,12	2. sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 3.123.417,23 (EUR 8.794.071,10)	<u>3.123.417,23</u>	8.794.071,10	
2. geleistete Anzahlungen	<u>1.686.361,66</u>	6.414.907,63	1.686.361,66				
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände							
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	24.669,00		0,00				
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>330.705,23</u>	355.374,23	83.306,10				
III. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		49.334,74	151.466,70				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		84.726,85	5.626,50				
		<u>6.940.852,65</u>	<u>13.241.725,08</u>		<u>6.940.852,65</u>	<u>13.241.725,08</u>	

A.L.U

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31.12.2013

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L., Düsseldorf

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Ausstehende Einlagen				
von Kommanditisten				
70 000	Ausstehende Einlage Kommanditkapital		5.300,00	5.300,00
Beteiligungen				
850 000	Beteiligungen an Kapitalgesellschaft		31.209,20	0,00
fertige Erzeugnisse und Waren				
1100 000	Grundstücke Umlaufvermögen	235.405,74		723.077,34
1140 000	Wohnbauten Umlaufvermögen	4.472.709,03		10.566.155,58
1141 000	Showroom Einrichtungen	<u>20.431,20</u>	4.728.545,97	20.431,20
geleistete Anzahlungen				
1180 000	Anzahlungen für Immobilien		1.686.361,66	1.686.361,66
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
1200 000	Forderungen aus Lieferungen u. Leistung		24.669,00	0,00
sonstige Vermögensgegenstände				
1301 000	Treuhandkonto Hausverwaltung	286.404,93		46.439,10
1302 000	Abrechnungskto. qf Vertriebsges.	1,00		1,00
1303 000	ausstehende Agien	343,00		343,00
1350 000	Kautionen	28.000,78		20.567,48
1351 000	Kautionen (bis 1 J)	1.021,50		1.021,50
1460 000	Geldtransit	14.925,12		14.925,12
3300 000	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen	<u>8,90</u>	330.705,23	8,90
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks				
1600 000	Kasse	214,37		3,51
1801 000	Deutsche Bank #650006002	49.120,37		0,00
1810 000	Bankhaus Lampe 6001009	<u>0,00</u>	49.334,74	151.463,19
Rechnungsabgrenzungsposten				
1900 000	Aktive Rechnungsabgrenzung		84.726,85	5.626,50
Summe Aktiva			<u>6.940.852,65</u>	<u>13.241.725,08</u>

KONTENNACHWEIS zur BILANZ zum 31.12.2013

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L., Düsseldorf

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Kapitalanteile Kommanditisten				
2050 000	Kommandit-Kapital (KapKto. I)	19.413.000,00		19.413.000,00
2051 000	Einlage Treuhand-Kommanditist	1.000,00		1.000,00
2060 000	Ergebniskonto (KapKto. II)	5.990.313,30-		5.567.738,41-
9840 000	Entnahme-Kto. (KapKto III)	10.577.340,99-		10.577.340,99-
9850 000	Abzugssteuern aus KapErtr.	<u>221.048,40-</u>	2.625.297,31	221.048,40-
Rücklagen				
2961 000	Ausgabe-Agien		487.090,00	487.090,00
sonstige Rückstellungen				
3070 000	Sonstige Rückstellungen	3.400,00		3.400,00
3072 000	Rückst. Liquidationskosten	14.875,00		14.875,00
3073 000	Rückst.Beratungskosten Liquidation	228.691,12		228.691,12
3091 000	Rückst. Rechtl. Beratung	4.853,55		4.853,55
3096 000	Rückst. Abschlußprüfung	100.000,00		80.000,00
3099 000	Rückst. JA Kosten	<u>3.710,66</u>	355.530,33	3.710,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
3300 000	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen		349.517,78	577.161,45
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 349.517,78 (EUR 577.161,45)				
3300 000	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen			
sonstige Verbindlichkeiten				
3500 000	Verbindlichkeiten DDF II "Kaufpreis"	3.045.178,99		8.753.835,99
3502 000	Verrechnungskonto DDF II Crescent	28.672,36		0,00
3550 000	Erhaltene Kautionen	33.565,88		24.235,11
3561 000	Ausschüttungsverbindlichkeiten	<u>16.000,00</u>	3.123.417,23	16.000,00
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
EUR 3.123.417,23				
(EUR 8.794.071,10)				
3500 000	Verbindlichkeiten DDF II "Kaufpreis"			
3502 000	Verrechnungskonto DDF II Crescent			
3550 000	Erhaltene Kautionen			
3561 000	Ausschüttungsverbindlichkeiten			
Summe Passiva			<u>6.940.852,65</u>	<u>13.241.725,08</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L., Düsseldorf

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		<u>317.267,07</u>	<u>394.013,50</u>
2. Gesamtleistung		317.267,07	394.013,50
3. sonstige betriebliche Erträge			
a) sonstige Erträge im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.665.051,81	87.241,41
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		6.581.118,15	0,00
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	20.417,55		0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>941,46</u>	21.359,01	0,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) ordentliche betriebliche Aufwendungen			
aa) Raumkosten	477.860,98		112.966,47
ab) Werbe- und Reisekosten	6.831,45		6.242,07
ac) verschiedene betriebliche Kosten	269.072,12		661.329,51
b) sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>48.820,93</u>	802.585,48	20.203,97
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<u>229,33</u>	<u>706,96</u>
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		422.514,43-	318.780,15-
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		60,46	0,00
10. Jahresfehlbetrag		<u>422.574,89</u>	<u>318.780,15</u>
Übertrag		422.574,89-	318.780,15-

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L., Düsseldorf

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		422.574,89-	318.780,15-
11. Gutschrift auf Kapitalkonten		422.574,89-	318.780,15-
		<hr/>	<hr/>
12. Bilanzgewinn		0,00	0,00
		<hr/>	<hr/>

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG I.L., Düsseldorf

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse				
4690 000	Mieteinnahme Dubai Crescent	3.824,70		217.304,19
4691 000	Mieteinnahme Dubai Lago Vista	126.420,73		90.076,89
4692 000	Mieteinnahme Dubai Ocean Heights	77.559,53		70.379,92
4693 000	Mieterträge Dubai Park Towers	<u>109.462,11</u>	317.267,07	16.252,50
sonstige Erträge Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit				
4830 000	Sonstige betriebliche Erträge	40.630,25		60.626,60
4840 000	Erträge aus der Währungsumrechnung	43.303,41		26.614,81
4866 000	Erlöse Verkauf WG des UV	<u>6.581.118,15</u>	6.665.051,81	0,00
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
5881 000	Bestandsveränderungen Waren		6.581.118,15-	0,00
Löhne und Gehälter				
6020 000	Gehälter		20.417,55-	0,00
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung				
6110 000	Gesetzliche Sozialaufwendungen		941,46-	0,00
Raumkosten				
6305 000	Verwalterhonorar	26.825,69-		43.268,40-
6306 000	Hausgelder	408.950,90-		60.573,85-
6307 000	Registrierungen Objekte	29.276,04-		0,00
6310 000	Miete, unbewegliche Wirtschaftsgüter	4.607,18-		0,00
6330 000	Reinigung	0,00		94,19-
6335 000	Instandhaltung betrieblicher Räume	<u>8.201,17-</u>	477.860,98-	9.030,03-
Werbe- und Reisekosten				
6645 000	Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	103,50-		0,00
6671 000	Reisekosten Liquidator	6.056,11-		6.242,07-
6675 000	Reisekosten Dritter	<u>671,84-</u>	6.831,45-	0,00
verschiedene betriebliche Kosten				
6825 000	Rechts- und Beratungskosten	109.553,46-		436.377,88-
6827 000	FiBu/Jahresabschl/Steuererkl.	35.955,96-		44.934,98-
6828 000	Vergütung Treuhänder	38.828,00-		38.828,00-
6829 000	Vergütung Mittelverw.kontrolle	0,00		41.788,04-
6830 000	Rechts+Beratungskosten i.S. DDF II	43.092,40-		0,00
6831 000	Abschlußprüfung WP	20.000,00-		20.000,00-
6834 000	Liquidationskosten	0,00		29.750,00-
6855 000	Nebenkosten des Geldverkehrs	109,38-		157,31-
6992 000	Verwaltungskosten	21.532,92-		26.343,30-
8462 000	Ausschüttungen "kumuliert"	<u>0,00</u>	269.072,12-	23.150,00-
Übertrag			373.922,83-	299.283,14-

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L., Düsseldorf

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag			373.922,83-	299.283,14-
	sonstige Aufwendungen im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			
6880 000	Aufwendungen aus Währungsumrechnungen		48.820,93-	20.203,97-
	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
7110 000	Sonstige Zinserträge		229,33	706,96
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
7630 000	Kapitalertragsteuer 25%	57,33-		0,00
7633 000	SolZ auf Kapitalertragsteuer 25%	<u>3,13-</u>	60,46-	0,00
	Jahresfehlbetrag			
	Jahresfehlbetrag		422.574,89-	318.780,15-
	Gutschrift auf Kapitalkonten			
9999 000	Ergebnisverteilung		422.574,89	318.780,15

Erklärung zur gesonderten und einheitlichen Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung

Eingangsstempel

1 Steuernummer **30/149/50080**

2 An das Finanzamt
Berlin für Körperschaften IV

3 **Allgemeine Angaben** Telefonische Rückfragen tagsüber unter Nr. _____

4 Bezeichnung der Gesellschaft oder Gemeinschaft

4 **Dubai Direkt Fonds GmbH & Co. KG i.L.**

5 _____

6 _____

7 Straße

7 **Benrather Schlossallee 101**

8 Hausnummer Hausnummerzusatz

9 Adressergänzung

10 Postleitzahl Ort

10 **40597 Düsseldorf**

11 Rechtsform

11 **GmbH & Co. KG**

12 Art der Tätigkeit

13 Bei Grundstücksgemeinschaften: Ort der Verwaltung (Straße, Hausnummer, Postfach, Ort)

14 Bei der Gesellschaft oder Gemeinschaft handelt es sich um

14 eine Gesellschaft / eine Gemeinschaft / ein ähnliches Modell i. S. d. §§ 2b / 15b EStG.

15 eine Gesellschaft i. S. d. § 15 Abs. 4 Satz 6 bis 8 EStG.

15 eine Gesellschaft i. S. d. § 15 Abs. 4 Satz 6 bis 8 EStG.

Empfangsvollmacht

16 **Empfänger, von allen Beteiligten bestellter Empfangsbevollmächtigter**

16 Name **ADVOCATAX Rechtsanwalts- und**

17 Vorname **Steuerberatungsgesellschaft mbH**

18 Straße

18 **Heubesstraße 10**

19 Hausnummer Hausnummerzusatz

20 Postfach

21 Postleitzahl Wohnort

21 **40597 Düsseldorf**

Falls kein vertretungsberechtigter Geschäftsführer vorhanden ist, steht dem benannten Empfangsbevollmächtigten im Feststellungsverfahren grundsätzlich die ausschließliche Einspruchs- und Klagebefugnis zu (§ 352 Abgabenordnung, § 48 Finanzgerichtsordnung). Eine in den Zeilen 16 bis 21 erteilte Empfangsvollmacht wirkt auch für künftige Feststellungszeiträume. Dies gilt nicht, falls diese Empfangsvollmacht gegenüber dem Finanzamt widerrufen, in der Feststellungserklärung für ein Folgejahr eine anderweitige Empfangsvollmacht erteilt wird oder dem Finanzamt eine auf einen anderen Empfänger lautende allgemeine, jahrgangneutrale Empfangsvollmacht vorliegt.

Diese Steuererklärung ist mit einem Programm der DATEV erstellt. Das Programm ist ein Produkt der DATEV Software AG. Die DATEV Software AG ist ein Unternehmen der DATEV Gruppe. Die DATEV Gruppe ist ein Unternehmen der DATEV Gruppe. Die DATEV Gruppe ist ein Unternehmen der DATEV Gruppe.

Art der Aufteilung

11

31 1 = nach gezeichnetem Kapital
 2 = nach Bruchteilen
 3 = nach eingezahltem Kapital
 0 = anderer Aufteilungsschlüssel (Erläuterungen auf besonderem Blatt)

11 **1** Bitte 1, 2, 3 oder 0 eintragen.

Anderungen im Feststellungszeitraum

32 Vertragsunterlagen wurden bereits vorgelegt sind beigelegt.

33 Zeitpunkt der Veräußerung oder Aufgabe des ganzen Betriebs eines Teilbetriebs eines ganzen Mitunternehmeranteils, der von der Gesellschaft gehalten wurde.

Datum

Abweichendes Wirtschaftsjahr / Rumpfwirtschaftsjahr (nicht bei Land- und Forstwirten)

34 Abweichendes Wirtschaftsjahr 75 vom bis

35 Rumpfwirtschaftsjahr 75 vom 76 bis

Investitionsabzugsbetrag

36 Summe der 2013 in Anspruch genommenen Investitionsabzugsbeträge nach § 7g Abs. 1 EStG (Erläuterungen auf besonderem Blatt) EUR

37 Summe der 2013 nach § 7g Abs. 2 EStG hinzugerechneten Investitionsabzugsbeträge (Erläuterungen auf besonderem Blatt) EUR

Grundbesitz der Gesellschaft / Gemeinschaft

38 Die Gesellschaft / Gemeinschaft ist Eigentümerin von Grundbesitz 40 **1** 1 = Ja
 2 = Nein

Vergütungen an Ehegatten / Lebenspartner

39 des Beteiligten, die als Betriebsausgaben / Werbungskosten abgezogen wurden EUR

40 Empfänger und Art der Vergütung Ehegatte / Lebenspartner des Beteiligten Nr.

[Handwritten signature]

Unterschrift

Die mit der Feststellungserklärung angeforderten Daten werden aufgrund der §§ 149, 150, 181 Abs. 2 der Abgabenordnung erhoben.
 Ich wurde von den Beteiligten bevollmächtigt, diese bei der Erstellung und Unterzeichnung der Feststellungserklärung zu vertreten. Der in den Zeilen 16 bis 21 benannte Bevollmächtigte wurde von sämtlichen Feststellungsbeteiligten bestellt. Ich habe alle Feststellungsbeteiligten davon in Kenntnis gesetzt, dass – soweit kein vertretungsberechtigter Geschäftsführer vorhanden ist – dem in den Zeilen 16 bis 21 benannten Bevollmächtigten im Feststellungsverfahren grundsätzlich die ausschließliche Einspruchs- und Klagebefugnis zusteht.

Bei der Anfertigung dieser Feststellungserklärung hat mitgewirkt:

ADVOCATAX Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH
 Heubesstraße 10
 40597 Düsseldorf

41 Datum, eigenhändige Unterschrift der Person, die für die Erstellung der Feststellungserklärung verantwortlich ist.



KENSINGTON[®]

Finest Properties International



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Marktübersicht

für

Ocean Heights, Dubai Marina, Dubai



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

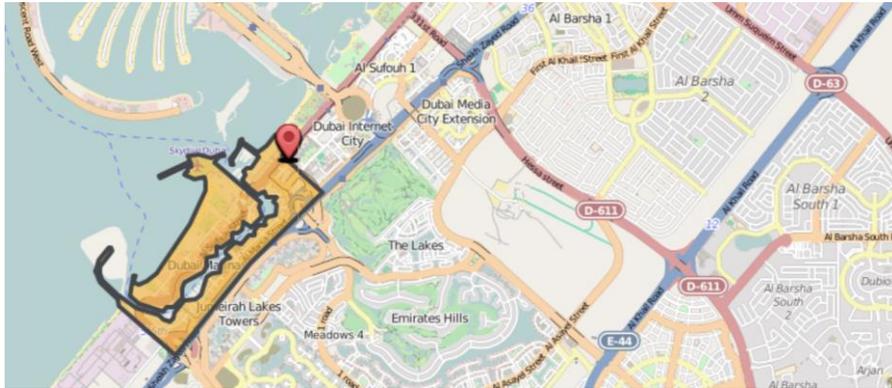
Apartmentdetails

Emirat:	Dubai		
Master Development:	Dubai Marina		
Development:	District 10		
Gebäude:	Ocean Heights		
Stockwerk:	5th und 9th		
Einheit - #:	502 & 908		
Größe in qf:	1,121 & 1,433	Größe in qm:	104 & 133
Maid's room:	Nein		
Küche:	Einbauküche		
Küchenfenster:	Nein		
Parkplatz:	jeweils 1		
Blick:	Nachbargebäude & partieller Meerblick		



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Lageplan



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Übersicht abgeschlossene MoU's 1BR

von 2014 bis 2015

DATE	DEVELOPMENT	SUB LOCATION	BEDS	SIZE (sq.ft)	TOTAL SALES PRICE	SALES PRICE PPSF
01 JUL 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	920	AED 1,550,000	AED 1,685
01 JUL 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	926	AED 1,600,000	AED 1,728
19 MAY 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,076	AED 2,550,000	AED 2,370
01 MAY 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,076	AED 1,900,000	AED 1,766
01 APR 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,036	AED 1,800,000	AED 1,737
24 FEB 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,159	AED 1,575,000	AED 1,359
13 FEB 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,159	AED 1,530,500	AED 1,321
23 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	918	AED 1,350,000	AED 1,471
23 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	884	AED 1,700,000	AED 1,923
17 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	714	AED 1,550,000	AED 2,171
12 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,120	AED 1,400,000	AED 1,250
01 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,118	AED 1,560,000	AED 1,395
01 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	918	AED 1,250,000	AED 1,362
01 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	872	AED 1,450,000	AED 1,663
01 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	1 BED	1,100	AED 1,700,000	AED 1,545



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Übersicht abgeschlossene MoU's 2 BR

Von 2014 bis 2015

DATE	DEVELOPMENT	SUB LOCATION	BEDS	SIZE (SQ FT)	TOTAL SALES PRICE	SALES PRICE (PSF)
01 FEB 2015	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	2 BED	1,000	AED 2,050,000	AED 2,050
29 MAY 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	2 BED	1,725	AED 2,750,000	AED 1,594
18 MAY 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	2 BED	1,580	AED 2,700,000	AED 1,709
21 JAN 2014	DUBAI MARINA	OCEAN HEIGHTS	2 BED	1,338	AED 2,450,000	AED 1,831

Source: Cavendish-Maxwell 08.2015



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Transaktionen beim DLD

von August 2014 bis August 2015

✓Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,187	-	Sales	February 16, 2015	1,540,000	1,297
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,115	-	Sales	February 11, 2015	1,400,000	1,256
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,546	-	Sales	February 8, 2015	1,800,000	1,164
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,748	-	Sales	January 28, 2015	2,950,000	1,688
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,103	-	Sales	December 18, 2014	1,750,000	1,587
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,064	-	Sales	December 7, 2014	1,650,000	1,551
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,654	-	Sales	November 26, 2014	3,150,000	1,904
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,654	-	Sales	November 25, 2014	3,150,000	1,904
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	916	-	Sales	November 24, 2014	1,965,000	2,145
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	877	-	Sales	November 9, 2014	1,340,000	1,528
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	2,085	-	Sales	November 5, 2014	4,100,000	1,966
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,410	-	Sales	October 7, 2014	2,400,000	1,702
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,037	-	Sales	September 30, 2014	1,650,000	1,591
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,583	-	Sales	September 29, 2014	2,891,000	1,826
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,163	-	Sales	September 28, 2014	1,500,000	1,290
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	971	-	Sales	August 26, 2014	1,600,000	1,648
✓Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,071	-	Sales	August 25, 2014	1,710,000	1,597



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Transaktionen beim DLD von August 2014 – August 2015

City	Area	Neighbourhood	Building Name	Property Sub Type	Size	Land Area	Type	Date	Price AED	AED/sqf
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	926	-	Sales	July 22, 2015	1,335,000	1,442
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	884	-	Sales	July 8, 2015	1,270,000	1,437
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	877	-	Sales	July 7, 2015	1,200,000	1,368
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,118	-	Sales	July 1, 2015	1,610,000	1,440
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,118	-	Sales	June 29, 2015	1,610,000	1,440
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	885	-	Sales	June 24, 2015	1,290,000	1,458
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,065	-	Sales	June 2, 2015	1,750,000	1,643
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,089	-	Sales	May 25, 2015	1,400,000	1,286
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	884	-	Sales	May 6, 2015	1,090,000	1,233
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,025	-	Sales	April 29, 2015	1,700,000	1,658
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,044	-	Sales	April 24, 2015	1,600,000	1,533
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	878	-	Sales	April 21, 2015	1,200,000	1,367
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	925	-	Sales	April 20, 2015	1,025,000	1,108
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,164	-	Sales	April 19, 2015	1,375,000	1,181
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	987	-	Sales	April 19, 2015	2,222,000	2,251
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	880	-	Sales	March 17, 2015	1,270,000	1,443
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	56	-	Sales	March 9, 2015	100,000	1,797
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	28	-	Sales	March 8, 2015	100,000	3,601
Dubai	Dubai Marina	-	Ocean Heights Tower	Apartment	1,006	-	Sales	February 24, 2015	2,050,000	2,038



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Durchschnittsangebotspreise

von August 2014 bis August 2015

Minimum Price/Size

810.0
AED/sqf

Minimum price of 332 sales listings listed according to your criteria

Median Price/Size

1,801
AED/sqf

Median price of 332 sales listings listed according to your criteria

Maximum Price/Size

4,715
AED/sqf

Maximum price of 332 sales listings listed according to your criteria

In dem Zeitraum waren 332 Angebote im Markt



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Durchschnittsverkaufspreise

von August 2014 bis August 2015

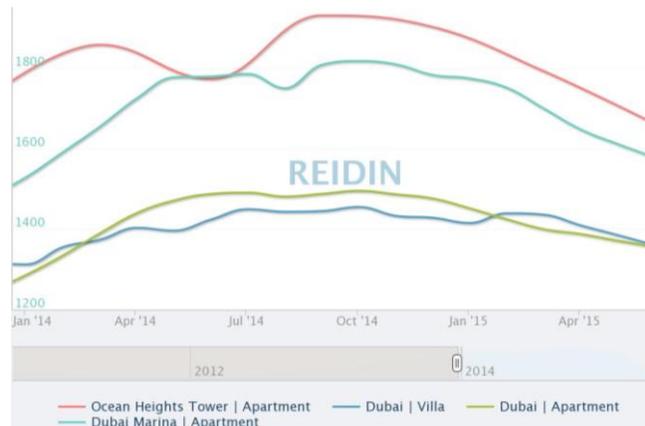


In dem Zeitraum haben 36 Verkäufe stattgefunden

Immobilienwertanalyse



Allgemeine Verkaufspreisentwicklung



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Zusammenfassung und Einschätzung

Der Verkauf der beiden Einheiten in Ocean Heights im steigenden Markt in 2014 stellte sich als sehr schwierig dar. In der Zeit waren vor allem Eigennutzer an den Einheiten interessiert, die jedoch oftmals durch die bestehenden Mieter nicht in die Wohnungen konnten. In allen Fällen waren die Mieter nicht kooperativ und verhinderten oft sogar ganz eine Besichtigung. Der Eigentümer kann hier in Dubai einen Mieter nicht zu einer Besichtigung zwingen. Wenn eine Besichtigung möglich war, waren die Interessenten durch das Lage des Apartments auf dem niedrigen Stockwerk nicht angetan; vor allem störte jedoch beim Zwei-Zimmer-Apartment der doch sehr eingeschränkten Meerblick und beim Ein-Zimmer-Apartment der schlechte Ausblick auf das Nachbargebäude. Es gab im Markt bisher immer bessere Alternativangebote in höheren Stockwerken mit besserem Blick oder günstigere Einheiten mit vergleichbarem Blick, aber in wesentlich höheren Stockwerken. Da bei einem Abverkauf der beiden Einheiten jedoch ein Preis von mindestens EUR 700,000.- erzielt werden müssen, sind die Apartments im Vergleich zu anderen Angeboten im Markt zu teuer. Wie die obigen Daten zeigen, wurden die meisten Apartments in besseren Lagen im Gebäude zu Preisen unter AED 1,500/sq.ft verkauft. Beide Einheiten sind zur Zeit leerstehend. Wie bekannt, befindet sich jedoch der Immobilienmarkt in Dubai in einer Konsolidierungsphase. Die Preise sind wieder eingebrochen und vor allem die Endverbraucher sehr zurückhaltend. Daher sehen wir im Moment für einen schnellen Abverkauf nur die Möglichkeit, bei beiden Appartements die Preise deutlich zu senken. Da die kleinere Einheit neu vermietet wird, steigt die Mietrendite beachtlich, was wiederum Kapitalanleger anziehen wird.



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Zusammenfassung und Einschätzung

Zuletzt muß man noch anmerken, daß DAMAC dem Fonds illegaler Weise beim Verkauf, bedingt durch frühere Unstimmig- und Streitigkeiten mit den Fond, alle erdenklichen Steine in den Weg legt, was die Verkaufsabwicklung sehr verzögert. Aus rechtlichen Gründen, aber auch um Regreßansprüche zu vermeiden, müssen wir den Käufer über diese Verzögerungen informieren, was inzwischen einige Male dazu geführt hat, daß kaufwillige Investoren wieder abgesprungen sind. Glücklicherweise konnten wir nun zu einem Mitarbeiter in der Rechtsabteilung bei DAMAC einen sehr guten Kontakt aufbauen, was einen Übertrag der Einheiten sehr erleichtert. Dies kann sich jedoch ständig bei DAMAC ändern, sobald ein neuer Mitarbeiter den Eigentumsübertrag der einzelnen Einheit bearbeitet.





KENSINGTON[®]
Finest Properties International



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Marktübersicht

für

Park Towers, DIFC, Dubai

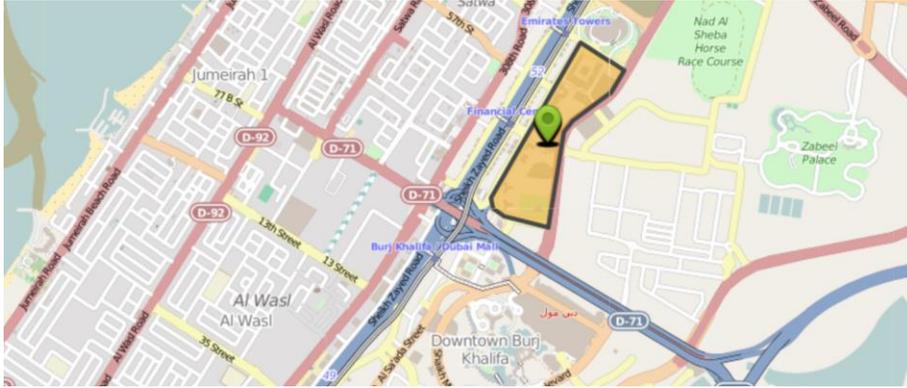


Apartmentdetails

Emirat:	Dubai		
Master Development:	Dubai International Financial Centre (DIFC)		
Development:	Park Towers		
Gebäude:	Park Towers A & B		
Stockwerk:	diverse		
Einheit - #:	diverse		
Größe in qf:	diverse	Größe in qm:	diverse
Maid's room:	diverse		
Küche:	Einbauküche		
Küchenfenster:	diverse		
Parkplatz:	diverse		
Blick:	DIFC & Nachbargebäude		



Lageplan



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Übersicht abgeschlossener MoU's

von 2014 bis 2015 registriert bei Cavendish Maxwell

DATE	DEVELOPMENT	SUB LOCATION	BEDS	SIZE (SQ FT)	TOTAL SALES PRICE	SALES PRICE /SQ FT
26 JUN 2014	DIFC	PARK TOWER 2	2 BED	2,025	AED 2,725,000	AED 1,346
01 JUN 2014	DIFC	PARK TOWERS	1 BED	1,021	AED 1,650,000	AED 1,616
01 JUN 2014	DIFC	PARK TOWERS	1 BED	1,016	AED 1,750,000	AED 1,722
01 JUN 2014	DIFC	PARK TOWERS	1 BED	1,020	AED 1,650,000	AED 1,618
01 JUN 2014	DIFC	PARK TOWERS	1 BED	1,018	AED 1,725,000	AED 1,694

Source: Cavendish-Maxwell 08.2015



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Transaktionen beim Dubai Land Department (DLD)

von August 2014 bis August 2015

Daten bei REIDIN nicht verfügbar,
da DIFC Verkäufe nicht über das DLD abgewickelt werden



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Durchschnittsangebotspreise

von August 2014 bis August 2015

Minimum Price/Size

1,201

AED/sqf

Minimum price of 42 sales listings listed according to your criteria

Median Price/Size

1,730

AED/sqf

Median price of 42 sales listings listed according to your criteria

Maximum Price/Size

2,296

AED/sqf

Maximum price of 42 sales listings listed according to your criteria

Source: Reidin Dubai 08.2015

In dem Zeitraum waren 42 Angebote im Markt



KENSINGTON Finest Properties International Dubai



Durchschnittsverkaufspreise

von August 2014 bis August 2015

Daten bei REIDIN nicht verfügbar,
da DIFC Verkäufe nicht über das DLD abgewickelt werden



KENSINGTON Finest Properties International Dubai



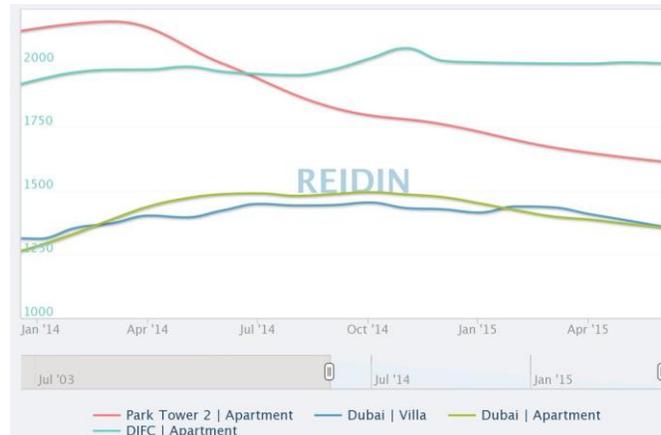
Immobilienwertanalyse

Daten bei REIDIN nicht verfügbar,
da DIFC Verkäufe nicht über das DLD abgewickelt werden



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Allgemeine Verkaufspreisentwicklung



Zusammenfassung und Einschätzung

Der Verkauf der Park Tower-Einheiten stellt sich durch die rechtliche Konstellation des Fonds als große Herausforderung dar. Es hat sich erwiesen, dass es sehr schwierig ist, dem Dubai Land Department die rechtlichen Gegebenheiten und die Benennung der Bevollmächtigten etc. zu vermitteln. Die ersten erzielten Mieteinnahmen wurden durch die unvorhergesehene Zwangsregistrierung der Einheiten durch das DIFC völlig aufgezehrt. Dadurch blieben dem Fond nicht genügend liquide Mittel, um weitere Einheiten zu übernehmen und in die Vermietung zu geben. Um Liquidität zu generieren, mussten neu registrierte und vermietete Einheiten in den Verkauf gegeben werden. Es stellte sich jedoch sehr schnell heraus, daß die meisten potentiellen Käufer in den beiden Towern Einheiten zum Eigenbedarf suchten, also leere Einheiten ohne Mieter bevorzugten. Leider zeigten sich die Mieter nicht sehr kooperativ in Bezug auf Besichtigungstermine. Besichtigungen wurden somit leider sehr erschwert oder teilweise sogar unmöglich gemacht. Die Gesetzgebung ist hier auch sehr zu Gunsten des Mieters ausgelegt, wodurch sich die Entmietung einer Einheit als sehr schwierig und langwierig gestaltet. Durch die Tatsache, daß keine weiteren Einheiten auf Grund der nicht vorhandenen Liquidität des Fonds übernommen werden konnten, fielen zwischenzeitlich beim DIFC Verzugszinsen an; trotz intensivster Bemühungen war es leider nicht möglich, das diese Zinsen erlassen oder wenigstens gemindert wurden.

Zusammenfassung und Einschätzung

Ein weiterer Hemmschuh in der Vermarktung ist die Tatsache, daß der Fonds über kein eigenes Bankkonto in Dubai verfügt und auch keines eröffnet werden kann. Dies hat zur Folge, daß die Wohnungen nur an Barzahler und nicht an finanzierte Kunden verkauft werden können, was den Kundenkreis erheblich einschränkt. Es ist in Dubai üblich, daß Banken am Tag des Eigentumsübertrags einen bankbestätigten Scheck an den Verkäufer, einen sogenannten Manager-Scheck, aushändigen. Dieser Scheck wird jedoch, trotz vorliegender und vom öffentlichen Notar in Dubai bestätigten Vollmacht nur auf den Namen ausgestellt, der im Grundbuch, dem sogenannten Title Deed oder im Originalkaufvertrag geschrieben steht. Also auf den Namen des Fonds. Da aber der Fonds über kein Konto verfügt, ist es also so gut wie unmöglich, eine Einheit des Fonds an einen finanzierten Kunden zu verkaufen. Trotz mehrmaliger Vorsprache im DLD und wochenlangen Verhandlungen mit Bankvorständen konnte hier bisher keine Lösung gefunden werden. Somit ist aber der größte Anteil an potentiellen Käufern weggebrochen. In nur einem Fall akzeptierte eine finanzierende Bank bisher eine Überweisung auf das Konto des Fonds in Deutschland. Ein generelles Problem ist auch die im Vergleich zu alternativen Objekten in DIFC schlechte Qualität von Park Towers. Objekte wie Index Tower, Burj Daman und ganz neu auch Central Park weisen wesentlich bessere Qualität zu selben oder niedrigeren Preisen auf. Leider ist dieses Qualitätsdefizit am Markt in Dubai sehr gut bekannt.



KENSINGTON Finest Properties International Dubai

Zusammenfassung und Einschätzung

Einige Einheiten konnten so z.B. durch Wasserschäden hervorgerufene erhebliche Mängel längere Zeit nicht zum Verkauf angeboten oder weitervermietet werden.

Allgemein ist anzumerken, daß sich der Verkauf von Einheiten in DIFC wesentlich schwieriger gestaltet als z.B. in Downtown. Der Grund hierfür liegt in den wesentlich höheren Gebühren für den Eigentumsübertrag als im restlichen Freehold-Gebiet in Dubai, aber auch an den erheblich höheren Wohngeld- und Verwaltungskosten. Der Verkauf erfolgt nur über das DIFC und ist mit sehr hohen Kosten verbunden. Das schreckt viele Investoren ab.

Letzter Wermutstropfen ist die Tatsache, daß DAMAC dem Fonds illegaler Weise beim Verkauf, bedingt durch frühere Unstimmig- und Streitigkeiten mit den Fond, alle erdenklichen Steine in den Weg legt, was die Verkaufsabwicklung sehr verzögert. Aus rechtlichen Gründen, aber auch um Regreßansprüche zu vermeiden, müssen wir den Käufer über diese Verzögerungen informieren, was inzwischen einige Male dazu geführt hat, daß kaufwillige Investoren wieder abgesprungen sind. Glücklicherweise konnten wir nun zu einem Mitarbeiter in der Rechtsabteilung bei DAMAC einen sehr guten Kontakt aufbauen, was einen Übertrag der Einheiten sehr erleichtert. Dies kann sich jedoch ständig bei DAMAC ändern, sobald ein neuer Mitarbeiter den Eigentumsübertrag der einzelnen Einheit bearbeitet.



KENSINGTON Finest Properties International Dubai