



Sehr geehrte Anleger des **DUBAI DIREKT FONDS II (DDFII)**,

zunächst wünschen wir Ihnen noch ein erfolgreiches Jahr 2014. Nachstehend finden Sie die neusten Informationen rund um den **DDFII**.

### **Wohnungsdaten**

Wie angekündigt füllt sich weiter der Bereich der Wohnungsdaten im geschützten Bereich auf der Homepage [www.quickfunds.de](http://www.quickfunds.de) beim **DDFII**. Nach erfolgreichem Einloggen mit dem Zugang: **DDF2012** finden Sie dort nun auch die Daten der 53 Wohnungen aus dem Projekt „Tuscan Residences“.

Der nächste Schritt ist die Ergänzung mit den Daten der Wohnungen, die als Kompensation vom DDF i.L. in Sachen Vergleichsabwicklung übernommen wurden, sowie die Daten der in 2013 für alle 80 Einheiten gezahlten Nebenkosten (Service Charges).

Aktuell steht die Zahlung für alle Einheiten für das Kalenderjahr 2014 an. Hier wird ein Discount von 12 % angeboten, wenn bis zum 12. bzw. 28. Februar 2014 der Gesamtjahresbetrag entrichtet werden kann. Die Geschäftsleitung steht dazu bereits in Kontakt mit der Eigentümerverwaltung, um diesen Kostenvorteil nutzen zu können.

### **Wohnungsverkäufe**

Ein erster Wohnungsverkauf von 10 Studios im Projekt „LagoVista“ aus dem ehemaligen Portfolio des DDF i.L. ist inzwischen abgeschlossen. Dem **DDFII** ist damit ein Betrag von ca. 750.000 Euro zugeflossen (brutto, vor Abzug der Kosten). Mit diesem Betrag konnte der DDFII u.a. die letzte Zahlung der Servicecharges für 2013 leisten und offene Rechnungen in Sachen steuerliche und rechtliche Beratung abdecken. Bitte lesen Sie dazu auch die Informationen im Bereich Interna.

Es läuft dazu aktuell ein weiterer Verkaufsvorgang, ebenso von 10 Wohnungen allerdings im Projekt „The Crescent“. Hierbei handelt es sich um ein Wohnungspaket bei welchem es vor allem deswegen sinnvoll ist, dieses zum jetzigen Zeitpunkt abzustoßen, weil bei diesen speziell ausgewählten Wohnungen Baumängel im erheblichen Umfang auftreten, die einen überproportionalen Kostenaufwand für die Instandsetzung erforderlich machen. Die Gewährleistung ist hier längst abgelaufen und da ein, wenn auch nur moderater, Verkaufsmehrerlös im Verhältnis zum Verrechnungspreis mit dem DDF i.L. erzielt werden konnte, war die Entscheidung sicher richtig, diesen Verkaufsprozess zu autorisieren. Sobald dieser Verkauf abgeschlossen ist, informieren wir Sie entsprechend.

### **Interna**

Wie es sich in den vergangenen Jahren bewährt hat, erstellt der **DDFII** jetzt wieder gleich für 2 Geschäftsjahre (2012/2013) in einem Arbeitsschritt die Jahresabschlüsse und lässt diese direkt durch einen Wirtschaftsprüfer prüfen. Die dazu nötigen Arbeiten sind bereits begonnen worden und werden wie bisher mit der Vorlage des Prüfungsberichtes und Genehmigung der Abschlüsse per Umlaufbeschluss wie üblich enden.

Ein massives Ärgernis ist weiterhin das Ansinnen der Kanzlei Mattil zu versuchen, einzelne Anleger mit allerdings aussichtslosen Klagen besser zu stellen als die breite Masse der Kommanditisten. In diesem Zusammenhang haben wir eine Beschwerde über die, aus unserer Sicht, unerlaubte

Verwendung von Adressdaten bei der zuständigen Anwaltskammer eingelegt.

Zum Jahresanfang haben uns weitere 15 Anträge auf ein Güteverfahren erreicht. Wie bei den bisherigen Verfahren lehnen wir dieses Ansinnen strikt ab. Ohnehin halten wir die Ansprüche aus mehreren juristischen Gründen, für in der vorgetragenen Form, für nicht durchsetzbar. Leider lösen diese Aktionen weiter unvermeidbare Kosten zur Verteidigung aus. Dies gilt auch für eine Position von weiteren 32 Klageeinreichungen die, nach unserem Eindruck, mindestens teilweise durch einen ehemaligen Vertriebspartner aus dem Süden Deutschlands aktiv ausgelöst wurden. Wir werten dies als Versuch, von eigenen Fehlberatungen abzulenken (dafür liegen Hinweise vor) müssen aber auch hier Kosten und Mühen einsetzen, um auch diese Fälle schadlos für den **DDFII** abzuwehren.

Hierzu möchten wir nochmal deutlich machen, dass aufgrund diverser wirklich klarer juristischer Sachlagen nicht nur wir, sondern auch die Rechtsberater des **DDFII** diesen juristischen Versuchen sachlich begründet keine nennenswerten Chancen zuordnen. Damit bedeuten diese Verfahren letztendlich nur unnötige Kosten und Risiken für den gesamten Fonds. Erneut appellieren wir hier an die Vernunft der Anleger, sich nicht von dritter Seite hohe Erfolgsaussichten suggerieren zu lassen. Aufgrund der letzten Nachricht zu diesem Komplex haben dankenswerterweise bereits 2 Anleger Ihre Klagen zurückgezogen. Es ist sicher im Sinne des gesamten Fonds, wenn diesem Beispiel Weitere folgen würden.

Dieser Mail ist ein Bild beigefügt, welches den Papierberg von Teilen dessen, was die Rechtsberater in der Sache aktuell abuarbeiten haben, zeigt und damit für sich spricht.

### **Ausstehende Einlagen**

Für die meisten Anleger sicherlich überraschend gibt es aus der abgeschlossenen Platzierungsphase bis zum heutigen Tag noch nicht gezahlte Einlagen von Kommanditisten, die dem **DDFII** beigetreten sind. Bisher wurden diese Anleger als Kommanditisten mit ausstehender Einlage geführt. Einige haben sich gewundert, weil sie auch entsprechende Nachrichten z.B. vom Finanzamt über ihre Beteiligung erhalten haben. Sie werden also intern wie extern als Kommanditisten betrachtet und werden schlussendlich auch am Liquidationsergebnis des Fonds beteiligt. Wir beschäftigen uns nun schon eine Weile mit der Frage, wie wir diese Situation für den **DDFII** zum Vorteil der Gesamtlage sinnvoll auflösen können. Da diese Kommanditeinlagen als Teil des Gesamtkommanditkapitals ordnungsgemäß beim Handelsregister über den Treuhänder angemeldet wurden, besteht bis heute eine klare Einzahlungsverpflichtung dieser betroffenen Anleger. Nach eingehender juristischer Beratung und Abwägung haben wir nun entschieden, dass wir diese offenen Einlagen jetzt vertragsgemäß einfordern werden.

Schließlich ist bei einer Anlegergemeinschaft bei einem geschlossenen Fonds die Gleichbehandlung aller Kommanditisten nicht nur legitim, sondern eindeutig auch angezeigt. Da wir diesen Grundsatz der Gleichbehandlung seit Jahren aktiv umsetzen, halten wir diese Entscheidung für angemessen und richtig im Sinne aller Anleger.

### **Immobilienmarkt Dubai**

Nach einschlägiger Expertenmeinung wird der positive Aufwärtstrend am Immobilienmarkt in Dubai noch deutlich bis ins kommende Jahr andauern. Wir sehen somit weiterhin gute Chancen, durch die steigenden Preise immer näher an die ursprünglichen Einstiegspreise zu gelangen - mit etwas Optimismus sogar darüber hinaus. Zum Verständnis sei hier erläutert, dass wir erst bei einem Verkaufspreis, der den ehemaligen Einstiegspreis um ca. 20 % übersteigt, die bisher aufgelaufenen Kosten abdecken können, um Verluste zu vermeiden. Daher ist nun trotz des freundlichen Marktumfeldes nicht damit zu rechnen, dass nun über Nacht sozusagen die Wohnungen „versilbert“ werden können. Es ist weiterhin notwendig, mit Bedacht, Augenmaß und Geduld die Entwicklung zu verfolgen, um einen optimalen Vermarktungszeitpunkt zu finden. Dazu intensiviert die Geschäftsleitung aktuell massiv Ihre Aktivitäten vor Ort in Dubai.

### **DAMAC**

Die Auseinandersetzung mit DAMAC über die Streitigkeiten in Sachen der geleisteten Anzahlungen von ca. 11,5 Mio. Euro, ohne bisher dafür Wohnungen als Gegenleistung erhalten zu haben, gehen in die nächste Phase. Um hier die dazu nötige Liquidität für Klageeinreichungen, die unvermeidbar sind, in Dubai umsetzen zu können werden die Gelder aus dem aktuell laufenden Verkaufsprozess der 10 weiteren Wohnungen im Löwenanteil zu verwenden sein. Wir gehen davon aus, dass wir hier obsiegen können und damit auch diese Kosten zurückerstattet werden. Leider hat sich gezeigt, dass DAMAC nur dann einlenkt, wenn man mit massiven juristischen Mitteln den nötigen Druck aufbaut. Hilfreich sind hier besondere Kontakte zu intimen Kennern der internen Abläufe im Hause DAMAC, die wir zu unserem Vorteil aufbauen konnten und nun nutzen können. Ärgerlich ist, dass hier im schlechtesten möglichen Fall die Auseinandersetzungen dazu sich über ca. 3 Jahre hinziehen können. Es gibt uns bekannte Vergleichsfälle, bei denen der Investor aber immer am Ende sein

Recht durchsetzen konnte. Auch deswegen gibt es die Hoffnung, dass DAMAC zur Verhinderung ihrer Kosten im Laufe des Verfahrens einen akzeptablen Kompromiss anbietet. Auch dazu gibt es einige Vergleichsfälle.

## **Ausblick**

Das Jahr 2014 wird sicher ein spannendes Jahr. Die Preise bewegen sich in die richtige Richtung und mit ein wenig positivem Optimismus betrachtet, werden die Chancen, dass am Ende Verluste massiv begrenzt oder evtl. sogar ganz vermieden werden können, mit jedem Tag besser. Halten Sie sich und dem Fonds weiterhin die Daumen, wir werden wie bisher alles in unserem Bereich Mögliche dafür tun, dass der **DDFII** zu einem guten Ende geführt werden kann.

In diesem Sinne verbleiben wir mit den besten Grüßen

Ihr quickfunds – Team

---

quickfunds International GmbH  
Bonner Strasse 323, 50968 Köln  
Tel. 0221 - 8011010, Fax. 0221 - 80110125

Geschäftsführer: Sven M. Reinicke  
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 72063

Sämtliche Daten und Informationen wurden von der Redaktion sorgfältig überprüft und für richtig befunden, eine Haftung für die Richtigkeit von veröffentlichten Daten und Informationen wird ausgeschlossen.

Diese Mail wurde automatisch versandt. Bitte antworten Sie nicht an diese Adresse.

Um den Newsletter abzubestellen, [klicken Sie bitte hier](#).



11. Auflage 2010  
Bertelsmann  
Verlag  
der Anwaltschaft

11