



Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dieser Nachricht erhalten Sie eine Fülle an aktuellen Informationen zum **DUBAI DIREKT FONDS II (DDFII)**. Wie gewohnt haben wir die Themen nacheinander in gesonderten Bereichen zusammengefasst.

Steuerzahlungen

Ausgelöst durch die Betriebsprüfungen beim DDF und DDFII hat die Geschäftsleitung mit den Beratern gemeinsam begonnen, neue Strukturen in den internen Arbeits- und Leistungsbeziehungen umzusetzen, die helfen, einen möglichst großen Teil von Umsatzsteuerzahlungen zu vermeiden. Durch die Umgestaltung der Organisation und unter Einbeziehung der Tatsache, dass via der operativ für den Fonds tätigen Gesellschaften in Dubai sich hier ab 2014 neue Optionen ergeben haben, gehen wir davon aus, dass es gelingen wird, den DDFII um einen **sechsstelligen** Eurobetrag zu entlasten.

Abwicklung Betriebsprüfung

Passend zu der positiven Nachricht über eine aktuelle hohe Kostenentlastung, erreichte uns die ebenfalls positive Nachricht, dass die Komplementärin zwar vor kurzem die Ankündigung neuer Steuerbescheide, ausgelöst durch die Betriebsprüfung beim **DDF**, erhalten hat, aber hieraus keine Zahllast mehr droht. Hintergrund ist die Tatsache, dass die vom Finanzamt in diesem Zusammenhang vorgenommenen Gewinnzuweisungen entweder sachlich falsch zugeordnet wurden oder die anfallenden Steuern dazu bereits abgeführt sind. Das Thema sehen wir als gelöst an.

Leider gibt es aber auch eine Kröte zu schlucken. Das Finanzamt hat sich nach harten Verhandlungen in Bezug auf die Anerkennung der Aufwendungen für die Anlegerreisen in den Jahren 2007 und 2008 nicht von seiner Auffassung abbringen lassen, dass es sich hier um kurz gesagt „Geschenke“, mindestens aber „Vergünstigungen“ gehandelt hätte. Jeder von Ihnen, der damals an einer der Investorenreisen teilgenommen hat, kann aber bestätigen, dass dies keine Vergnügungsreisen gewesen sind, sondern es stets ein sachbezogenes Programm gegeben hat, um den Immobilienstandort etc. unmittelbar und persönlich kennenzulernen.

Wir stehen nun vor der Grundsatzentscheidung, hierüber ein Finanzgerichtsverfahren anzustrengen oder eine sog. tatsächliche Verständigung mit dem Finanzamt zu vereinbaren. In Anbetracht der Tatsache, dass es sich in der Summe um einen Betrag in der Größenordnung von ca. 50.000 Euro handelt, weitere Streitpunkte parallel mit erledigt werden können, ein Finanzgerichtsverfahren weitere Kosten bedeutet und das Ergebnis naturgemäß offen ist, und unter Berücksichtigung der eingangs angesprochenen Kostenentlastung im sechsstelligen Bereich, hat die Geschäftsleitung entschieden, hier die Steuerzahlung zu akzeptieren, um das Verfahren zu beenden.

Letztlich ist es auch sinnvoll, diesen letzten offenen Punkt der Betriebsprüfung damit zu erledigen, um sich wieder komplett den eigenen Themen widmen zu können und auch um zu vermeiden, dass evtl. die Reiseteilnehmer hierzu seitens ihrer Wohnsitzfinanzämter noch einmal in eine Bredouille geraten könnten.

Gerichtsverfahren DAMAC

Der harte Kampf vor Gericht in Dubai ist auf dem Weg, zu einem Ergebnis zu kommen. Auch wenn weiterhin der Ausgang offen ist, so ist die Tatsache, dass vom Gericht ein dreiköpfiges Gutachterteam bestellt worden ist, um den zentralen Fragen in dem Verfahren nachzugehen, doch als klarer Fortschritt zu werten. Erstmals gab es in der Nachricht unserer Anwälte vor Ort dazu eine spürbare Zuversicht in der Sache. Hintergrund ist der Fragenkatalog, der vom Gericht an die Gutachter gegangen ist. Daraus lässt sich zweifelsfrei erkennen, dass man unserem Vortrag in der Sache nun Rechnung trägt und wir damit keine schlechten Chancen haben, hier am Ende doch als Sieger vom Platz zu gehen. Da wir nie

wissen können, ob und auf welchem Wege dieser Newsletter unserem Verfahrensgegner zugespielt wird, verzichten wir hier bewusst auf weitere Details im Dienst der Sache, stehen aber gerne für eine telefonische Erläuterung dazu zur Verfügung.

Ungeachtet strebt die Geschäftsleitung weiterhin intensiv eine außergerichtliche Lösung an.

Wohnungsverkäufe

Ausgelöst durch die bekannte Situation, dass eine Reihe von Anlegern entweder via dem „Matti-Vergleich“ oder durch Annahme der Option zu den Vergleichskonditionen aus dem Fonds „aussteigen“, musste durch Wohnungsverkäufe die entsprechende Liquidität geschaffen werden.

Leider ist hier nun, fast ist man geneigt zu sagen, wieder einmal, ein Grundsatzproblem unerwartet aufgetreten. Das zuständige Land Department verlangt nun, dass der Verkäufer als registrierter Eigentümer einer Wohnung, dem Land Department in **jedem Einzelfall** zusätzlich den Nachweis erbringen muss, dass er als Rechtsträger durch Vorlage **eines aktuellen** chronologischen Handelsregisterauszuges, der **maximal vor 2 Monaten** ausgestellt sein darf, tatsächlich noch existiert. Man nennt das ein „Incumbancy Certificate“.

Das Problem besteht nun darin, dass der Vorgang aufgrund der erforderlichen Beglaubigungen und Überbeglaubigung des Registerauszuges in Deutschland und Dubai immer eine gewisse Zeitdauer erfordert und leider auch nicht ganz billig ist. Dazu kommt, dass die weiteren nötigen Unterlagen für einen Wohnungstransfer immer nur für ein gewisses recht enges Zeitfenster Gültigkeit haben. Kurz gesagt: Es ist zwar durchaus möglich, dieser neuen formellen Voraussetzung nachzukommen, aber es bedeutet einen erheblichen Aufwand, dieses jedes Mal zu koordinieren.

Daher ist die Geschäftsleitung umso mehr bemüht, Wohnungsverkäufe zu bündeln, denn jeder einzelne Legitimationsvorgang löst Gebühren bei den folgenden Stellen aus:

- Notar in Deutschland
- Landgericht in Deutschland
- UAE Botschaft in Deutschland
- Kuriertransport
- Außenministerium UAE in Dubai
- zugelassenes Übersetzungsbüro in Dubai (alles muss in Arabisch sein)

Sicher wird an dieser Stelle deutlich, welcher hohe Arbeits- bzw. Personal- und Zeitaufwand hiermit verbunden ist und dass wir bis zum endgültigen Abverkauf mit einer deutlich 5-stelligen Kostenbelastung rechnen müssen.

Inwiefern sich diese Situation negativ auf einen erzielbaren Verkaufspreis auswirken kann, ist derzeit noch nicht abzuschätzen. Fest steht aber, dass ein Verkauf der Wohnungen weder einfacher wird, noch sich diese Situation positiv auf das Verkaufsergebnis auswirken wird. Wie bisher werden wir aber alles daransetzen, die Auswirkungen im Sinne des Fonds bzw. der Anleger zu minimieren.

Gesellschafterdarlehen

Wir können positiv berichten, dass bis zur Jahresmitte 2016 alle Gesellschafterdarlehen, die zur Rückzahlung inklusive der anfallenden Zinszahlungen fällig waren, bereits abgewickelt sind. Alle Darlehensgeber haben entweder ihr Darlehen vollständig zurückerhalten oder haben um eine Verlängerung um ein Jahr gebeten.

Kassendarlehen

Der Vollständigkeit halber wollen wir noch erwähnen, dass analog zu den Gesellschafterdarlehen, die Bonuszahlung für die Kassendarlehen Anfang des Jahres, wie angekündigt, durchgeführt wurden.

Angebot zum Fondsausstieg

Die Personenanzahl, die sich dazu entschieden hat, das Angebot anzunehmen, mit einer Rückzahlungsquote von 23% aus dem DDFII auszusteigen, steigt weiterhin an. Wir begrüßen diese Entwicklung, denn es gibt der Geschäftsleitung gerade unter den geschilderten Umständen die Gelegenheit, die Schaffung der benötigten Liquidität zu planen.

Daher erneuern wir hier auch nochmal das Angebot: Jeder Anleger, der kurzfristig via der angebotenen Abfindungszahlung von 23% seine Beteiligung zurückgeben möchte, ist willkommen. Es wurde ein Investor gefunden, der nicht nur über ausreichende Mittel verfügt, sondern auch der Geschäftsleitung klar signalisiert hat, unter welchen Konditionen er **sofort** bereit ist, Wohnungen zu kaufen. Diese Chance zu nutzen empfehlen wir ALLEN Anlegern, die nach der jahrelangen Durststrecke oder aus anderen persönlichen Gründen die angebotene Liquidität zeitnah erhalten wollen.

Bitte teilen Sie uns formlos mit, wenn Sie daran interessiert sind. Das hierfür notwendige Vertragswerk werden wir Ihnen in personalisierter Form zukommen lassen. **Eine Auszahlung wird immer so zeitnah wie möglich erfolgen und in jedem Vertrag verbindlich festgelegt sein.**

Bitte beachten Sie, dass das Angebot zum Ausstieg gegen eine Abfindungszahlung von 23 % nicht unbefristet gelten kann. Wir behalten uns vor, die Liste mit ausstiegswilligen Anlegern jederzeit zu schließen, wenn dies z. B. die Marktlage oder die sonstigen externen oder internen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern.

Marktlage Dubai / Angebot zum Fondsausstieg

Grundsätzlich ist hierzu festzuhalten, dass **wenig Bewegung** im Immobilienmarkt in Dubai in den letzten 15 Monaten zu verzeichnen ist. Sodass sich auch die Preise nur wenig verändert haben.

Allerdings ist auch das allgemeine Kaufinteresse weiterhin eher gering für vorhandene fertige Wohnungen. Einzig die **erzielbare Nettorendite** ist derzeit ein Kaufgrund für einen Investor. Die Investoren sind mehrheitlich in der Warteposition. Die Geldmarktpolitik der Notenbanken ist zwar in der Theorie ein guter Grund, eine Immobilieninvestition zu tätigen, aber die niedrige Inflation und die „gefühlten“ Unsicherheiten lähmen potentielle Investoren sehr spürbar. Die serösen Marktanalysten sind sich im Tenor allerdings einig: Die Preissole ist durchschritten.

Es wird aber sicher noch etwas dauern, bis wieder eine positivere Grundstimmung auf breiter Front dazu führt, dass die Nachfrage steigt und damit dann auch die Preise. Traditionell ist die zweite Jahreshälfte hier sicher die bessere dafür, auch weil in diesem Jahr der Fastenmonat Ramadan schon hinter uns liegt. Alle ökonomischen Grunddaten sprechen eindeutig dafür.

Da aber Kaufentscheidungen in der heutigen Zeit sehr stark von der subjektiven Einschätzung abhängen, die nicht zwangsläufig mit den tatsächlichen Fakten korrespondiert, wird es uns aktuell schwerlich gelingen, die **gewünschten** Verkaufsergebnisse zu realisieren.

Daher muss es als ein sehr positives Signal angesehen werden, dass uns derzeit zwei Großinvestoren klar signalisiert haben, dass Sie grundsätzlich JEDE Wohnung aus unserem Portfolio erwerben wollen, sofern die **erzielbare Nettorendite** dafür zu ihren Vorstellungen passt.

Daher legen wir hier nochmal Ihr Augenmerk auf das Angebot, für eine Quote von 23% aus dem Fonds auszuscheiden.

Diese Quote ist zweifelsohne keine Traumlösung für den einzelnen Anleger, ABER derzeit kann niemand vorhersagen, wann es gelingt, die angestrebten Wunschpreise zu erreichen. Nüchtern betrachtet muss man ganz klar festhalten, noch NIE war die Chance auf eine effektive Auszahlung so real vorhanden wie es jetzt der Fall ist.

Bitte wägen Sie persönlich für sich unter Berücksichtigung der vielen bekannten, ungewollten und unplanmäßigen bisherigen Ereignisse ab, was für Sie die beste Option ist

- Weiter warten ODER eben die 23% nehmen und die Sache abschließen.

Jahresabschlüsse / Umlaufverfahren

Ausgelöst durch die eingangs geschilderten Umstände rund um die Betriebsprüfungen sind die Abschlüsse für die Jahre 2014 und 2015 noch in der Endabstimmung. Wir streben aber an, das dazu obligatorische Umlaufverfahren in ca. 2 Wochen zu starten. Die Veröffentlichung im Bundesanzeiger wird im Vorfeld erfolgen.

Thematik DDFII / DDFIII

Wir möchten an dieser Stelle an die weiterhin ungeklärte Situation zwischen den beiden Fonds DDFII und DDFIII erinnern. Gerne würde der DDFII exakt abgrenzen, welchen Betrag DAMAC dem Immobilienportfolio des DDFII zugeschlagen hat, beim damaligen Versuch die geleisteten Anzahlungen des DDFIII für die Anleger zu nutzen. Für den DDFIII ist dies bekannterweise eine **existenzielle** Frage.

Nachdem nun aber ein wirklich sehr langer Zeitraum vergangen ist, erscheint es nicht mehr sinnvoll und seriös nachvollziehbar, noch daran zu glauben, dass es gelingen wird, den Betrag von 6 Mio. AED in voller Summe für die Anleger des DDFIII zu nutzen bzw. festzulegen, wie die damals verrechneten Beträge heute zutreffend zu bewerten sind. Es wurde schon wirklich vieles unternommen dazu. Es wurden viele Kosten ausgelöst. Im Ergebnis ist das Thema weiter unklar.

Der DDFII ist sich allerdings bewusst, dass eine Entscheidung, diesen Betrag ganz oder teilweise abzuschreiben, gleichbedeutend dem Verlust ist, der den Anlegern des DDFIII entstehen wird.

Dennoch kann sich niemand den Tatsachen verschließen. Es macht einfach keinen Sinn, weiter Kosten zu produzieren, um zu hoffen hier noch etwas Zählbares zu erreichen. Es ist sicher eine schmerzliche Tatsache, feststellen zu müssen, dass es nicht gelungen ist, den Betrag von 6 Mio. AED zu realisieren für die Anleger des DDFIII, die damals in 2009 an eine gute Investition geglaubt haben.

Andererseits kann auch der DDFII niemals endgültig abgewickelt werden und liquidiert werden, solange die Frage der (latenten) Verbindlichkeit gegenüber dem DDFIII nicht gelöst ist.

Also bleibt nur noch eine sinnvolle Aufgabe an dieser Stelle. Es gilt zu verhindern, dass es zwischen den Fonds zu einer unschönen juristischen Auseinandersetzung kommt, bei der schon heute feststeht, dass unter dem Strich die Verfahrenskosten dazu führen werden, dass sich das Ergebnis für die Gesamtheit aller Anleger verschlechtern wird. Daher werden wir beim kommenden Umlaufverfahren vorschlagen und um Genehmigung bitten, dass der DDFII alle nötigen Schritte unternimmt, um mitzuhelfen, den DDFIII aufzulösen, also im Klartext die dazu nötigen Kosten zu tragen, um zu vermeiden, dass der DDFIII in ein Konkurs- oder Insolvenzverfahren von einer dritten Partei als neuen Entscheidungsträger geführt wird.

Sicher können Sie sich noch gut erinnern, welche negativen Auswirkungen eine ähnliche Konstellation damals bei den Auseinandersetzungen zwischen DDF und DDFII hatte und welche Kosten hierdurch entstanden sind. Das kann niemand wirklich wollen, denn es würde eine Liquidation des DDFII unkalkulierbar machen.

Weitere Aussichten / Fazit

Es bleibt weiterhin eine Mammutaufgabe, den Fonds so zu betreiben, dass die gewünschten Ergebnisse erzielt werden. Dabei verlieren wir keineswegs das Grundziel aus den Augen, für die Anleger **möglichst rasch ein möglichst gutes Ergebnis** zu erzielen. Wie angekündigt möchte die Geschäftsleitung alsbald in die Liquidation der Fondsgesellschaft eintreten. Vor diesem Hintergrund gilt die oberste Priorität, alles zu vermeiden, was eine Liquidation verhindern oder verzögern könnte. Diese sind insbesondere jede Form von juristischen Auseinandersetzungen, da man hierbei neben dem Kostenaufwand auch nie abschätzen kann, welche Auswirkungen durch Einflussnahme von dritter Seite entstehen und wie lang sich solche Verfahren hinziehen.

Genau diese Maxime wird uns nun bis zur finalen Fondsauflösung begleiten. Es wäre ein absurdes Szenario, wenn wir nun in der Endphase nach vielen Jahren harter Arbeit und der Geduld der Anleger neue Einflüsse von dritter Seite zulassen würden. Daher wird die Geschäftsleitung die Anleger des DDFII beim kommenden Umlaufverfahren auch um Zustimmung bitten, die Fondsliquidation in die bewährten Hände des bisherigen Teams zu übergeben.

Allen Beteiligten ist fortgesetzt bewusst, dass wir nach wie vor eine **Fondsanierung** umsetzen, die heute sicher nicht mehr viel mit dem ursprünglichen Investitions-Szenario zu tun hat. Natürlich kann über den DDFII insgesamt niemand von einer Erfolgsstory sprechen, allerdings ist ein Ende mit einem möglichst hohen Rückzahlungsbetrag immer noch besser, als der Totalverlust, der in den meisten vergleichbaren Fällen eingetreten ist und auch dem DDFII in der Vergangenheit an etlichen Stellen gedroht hat. Auch wenn dieser Umstand niemand glücklich machen kann, so ist die Schadensbegrenzung doch weiterhin das Generalziel.

Wir vom gesamten Fondsteam, eingeschlossen alle externe Berater und Dienstleister, wollen weiterhin alles Nötige und Mögliche mit voller Kraft daransetzen, eine bestmögliche Schadensbegrenzung zu erreichen. Für Ihre außergewöhnliche Geduld und Ihr Vertrauen dazu, werden wir nicht müde, Ihnen mit Nachdruck zu danken.

In diesem Sinne verbleiben wir für heute 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, Thomas Winkmann
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](#).