

persönlich / vertraulich

Herrn
Max Mustermann
Mustergasse 1
50000 Musterstadt

Köln, den 12. Juli 2013

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

wir möchten Sie heute über den weiteren Fortgang bei Ihrem Fonds informieren und gleichzeitig ein notwendiges Umlaufverfahren, als Grundlage für den Beginn der nächsten Phase im Rahmen der Abwicklung des geschlossenen Vergleichs zwischen dem DDF i. L. und dem DDFII, einleiten.

Wo steht der DDFII aktuell:

Wie bereits erläutert befindet sich der DDFII derzeit in einer recht schwierigen und komplexen Situation im Verhältnis zum Fondspartner DAMAC Properties. Die Problematik besteht hierbei hauptsächlich darin, dass die früheren Ansprechpartner bei DAMAC auf höchster Ebene (General Manager / Vice President Finance) entweder nicht mehr im Hause DAMAC tätig sind oder uns nicht mehr als Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

Die Konsequenz daraus besteht nun darin, dass ein Austausch derzeit nahezu ausschließlich auf juristischer Ebene stattfindet und dass dafür leider sehr hohe Kosten anfallen, um die Position des DDFII gegenüber DAMAC und den schon geleisteten Anzahlungen zu wahren.

DAMAC versucht aktuell mit juristischen Mitteln den Löwenanteil der bereits geleisteten Anzahlungen zu vereinnahmen, ohne im Gegenzug Wohnungen zu übereignen. Stattdessen wäre es angezeigt, mit dem DDFII über den nächsten Schritt einer Portfoliobereinigung und eine sinnvolle Verteilung von 26,9 Mio. AED (ca. 5,4 Mio. Euro) zu verhandeln, die als Anzahlungen in Wohnungen, die noch weit von der Fertigstellung entfernt sind, geflossen sind.

Was unternimmt der DDFII aktuell:

Die aktuellen juristischen Auseinandersetzungen, aber auch die laufenden Wohnungsübergaben und die Bewirtschaftung der Wohnungen vor Ort, erfordern weiterhin eine ständige Präsenz und Handlungsfähigkeit der Geschäftsführung des DDFII in Dubai. Hierbei erweist sich allerdings die rechtliche Verankerung der Fondsgesellschaft im deutschen Rechtskreis nach wie vor als Hindernis. Die Rechtsform der GmbH & Co. KG ist außerhalb Deutschlands kaum bekannt und führt daher immer wieder zu erheblichen Problemen bei der nötigen ordnungsgemäßen Legitimation der handelnden Personen vor Ort in Dubai.

Die Erfahrungen, die sowohl der Liquidator des DDF i. L. als auch die Geschäftsleitung des DDFII gerade erst in der jüngsten Vergangenheit vor Ort in Dubai im Rahmen eines inzwischen erfolgreich durchgeführten Verkaufs von 2 Wohnungen im Projekt „Ocean Heights“ in der Dubai Marina machen mussten, sprechen eine klare Sprache.

Der Verkauf dieser Wohnungen wäre nicht nur wg. der Thematik der Rechtsform GmbH & Co. KG beinahe gescheitert, es wurden insgesamt auch über 4 Monate benötigt, um diesen einen Verkaufsvorgang mit einem einzigen Kunden **rechtsgültig** abzuschließen.

Seite 1 von 5

Daher ist es unbedingt nötig, diesen konstruktiven Nachteil zu beheben. Die Lösung besteht darin, dass die Geschäftsführung des Fonds, die gesellschaftsrechtlich in Deutschland verankert ist, aber in Dubai im Rechtskreis der VAE agieren muss, im Außenverhältnis von einem Rechtsträger wahrgenommen wird, der zu einer offiziellen rechtlichen Vertretung in den VAE bzw. in Dubai nach den dortigen Regeln legitimiert und anerkannt ist. An der gesellschaftsrechtlichen Grundkonstruktion und an den Eigentumsverhältnissen bezüglich der Wohnungen ändert sich nichts.

Bekannterweise wird bei der GmbH & Co. KG die Geschäftsführung durch die Komplementär-GmbH, also beim DDFII durch die quickfunds International GmbH, gestellt und der Geschäftsführer, als Vertreter der Komplementär-GmbH, ist somit in der Praxis mit der Geschäftsführung des Fonds betraut.

Daher soll also eine weitere Komplementärgesellschaft in die GmbH & Co. KG eintreten, die als FZE (Free Zone Establishment with Limited Liability), also als „GmbH“ nach dem Recht der VAE und mit Sitz im Nachbaremirat Sharjah die Geschäftsführungstätigkeit von der quickfunds International GmbH übernehmen und so die Handlungsfähigkeit vor Ort sowohl in Bezug auf den Verkauf der Wohnungen als auch in Bezug auf die Behebung der Probleme mit dem Fondspartner DAMAC dauerhaft und kostengünstig gewährleisten soll.

Die Alternative wäre die dauerhafte Beauftragung eines Handlungsbevollmächtigten vor Ort, der dann – nicht auf gesellschaftsrechtlicher Basis, sondern im Rahmen eines Auftrags – sämtliche Entscheidungen eigenverantwortlich treffen müsste. Das ist nicht nur allein schon deswegen kaum machbar, weil man dafür wohl niemanden finden wird, der diese Verantwortung übernehmen würde, noch wäre diese Lösung in Bezug auf die Kosten ein Benefit für den Fonds, weil die Vertretungsverhältnisse immer im Einzelfall nachgewiesen werden müssten.

Weil sich die praktischen Handlungsprobleme im DDF i. L. in gleicher Weise wie im DDFII stellen, hat sich auch der Liquidator des DDF i. L. entschieden, eine Managementgesellschaft zur Vertretung des DDF i. L. vor Ort zu begründen.

Die Firmen **DDFone FZE** und **DDFtwo FZE** sind in der Sharjah Airport Free Zone (SAIF-ZONE) inzwischen erfolgreich gegründet worden und sind mit der Lizenz ausgestattet, in den VAE und also auch in Dubai **kommerziell** Immobilienhandel betreiben zu dürfen.

Damit diese beiden Gesellschaften ihre Tätigkeit für die Fonds offiziell aufnehmen können, wird eine gesellschaftsrechtliche Beschlussfassung in den beiden Schwesterfonds benötigt.

Sobald dieser Beschluss für den DDFII vorliegt, erfolgt der Eintritt der DDFtwo FZE als weitere Komplementärin in den DDFII und die Eintragung dieser Gesellschaft in das deutsche Handelsregister der DUBAI DIREKT FONDS II GmbH & Co. KG.

Aus diesem Grund bitten wir Sie hiermit um Zustimmung im Rahmen eines Umlaufverfahrens, welches hiermit eingeleitet wird.

Details zur Neugründung:

Name: DDFtwo FZE
Rechtsform: FZE (FreeZone Establishment with Limited Liability) ähnlich einer deutschen GmbH
Lizenznr.: 11822 (ähnlich HRB-Nummer)
Sitz: Sharjah Airport Free Zone (SAIF-Zone)
P.O. Box: 121022, Sharjah, VAE
Share Capital: 150.000 AED (ca. 30.000 Euro Stammkapital)

Sobald die Zustimmung durch das Umlaufverfahren vorliegt, die DDFtwo FZE für den DDFII eintreten zu lassen, wird innerhalb der DDFtwo FZE folgende Firmenstruktur umgesetzt:

Die Position des Gesellschafters (Shareholders) übernimmt, analog zur existierenden Komplementärin bzw. Fondsgeschäftsführung durch die quickfunds International GmbH, Herr Sven M. Reinicke.

Es wird ein sog. „Board of Directors“ bestehend aus den Personen Uwe Hohmann, Sven M. Reinicke und Klaus Hölscher installiert - ähnlich einem Aufsichtsrat bei einer Aktiengesellschaft.

Herr **Uwe Hohmann** ist Inhaber der Beratungsfirma „TrustME“ und lebt seit ca. 10 Jahren in Dubai. Er betreut ca. 80 deutsche Firmen bei der kaufmännischen Abwicklung.

Herr **Klaus Hölscher** ist schon seit Jahren unser Immobilienpartner vor Ort als Inhaber der Immobiliengesellschaft, die nicht nur die Vermietung, sondern auch den Verkauf der Wohnungen in der Praxis durchführt.

Über die Jahre hat sich zwischen den Herren Hohmann, Hölscher und Reinicke eine angenehme und vertrauensvolle Ebene der Zusammenarbeit gebildet, die nun unter dem Dach der DDFtwo FZE erfolgreich fortgesetzt werden soll.

Für das Tagesgeschäft **vor Ort** in Dubai ist es unabdingbar, dass der DDFII gerade in der nun anstehenden wichtigen Phase der Vermarktung der Objekte einen erfahrenen **eigenen** Vertreter als Geschäftsführer einsetzt.

Für diese Position des „General Managers“ konnten wir Herrn **Gary Richards** gewinnen. Er stammt aus Großbritannien und lebt nicht nur schon seit vielen Jahren in Dubai, er betreibt dazu ein Unternehmen im Bereich der Immobilienbewertung. Im Rahmen unserer Bemühungen für die geplante Zwischenfinanzierung hat Herr Richards sämtliche Wohnungen des DDFII bereits begutachtet. Er ist also inzwischen bestens im Thema unserer Fondswohnungen eingearbeitet und daher prädestiniert, die Position des Geschäftsführers (General Managers) der DDFtwo FZE vor Ort zu begleiten.

Wir sind davon überzeugt, dass mit dieser Maßnahme und dem Team der DDFtwo FZE nicht nur die Problematik der Rechtsform der GmbH & Co. KG beseitigt wird. Durch die eingebundenen Personen und die internen Geschäftsstrukturen (der Geschäftsführer berichtet unmittelbar gegenüber dem „Board“) werden wir auch die nötige Manpower schaffen, die im Rahmen des weiteren Fortgangs beim DDFII benötigt wird, um die Ziele des Fonds auch tatsächlich erreichen zu können.

Wichtige Info:

Aktuell entstehen keine Mehrkosten durch die Übertragung der Geschäftsleitung auf eine Gesellschaft, die auch rechtlich in Dubai verankert ist, trotz der zusätzlichen „Manpower“.

Umlaufverfahren:

Sicher sind auch Sie der Meinung, dass diese Maßnahme für den weiteren Fortgang des DDFII zwingend nötig ist und einen deutlichen Vorteil mit sich bringt. Nach unserer Einschätzung und nach den Erfahrungen, die wir gerade in letzter Zeit in Dubai gemacht haben, sind wir überzeugt, dass dieser Weg unabweisbar notwendig ist, um die rechtliche und wirtschaftliche Position des DDFII vor Ort effektiv durchzusetzen.

Daher haben wir uns in diesem speziellen Fall mit dem **Treuhänder** des DDFII intensiv über den aktuellen Sachstand ausgetauscht. Er teilt die Sicht der Geschäftsführung über die Notwendigkeit der Maßnahme, und er kündigt in seiner beiliegenden Erklärung an, **für alle Anleger, die sich an der Abstimmung nicht durch Rücksendung eines eigenen Stimmzettels beteiligen, in deren Namen für den vorliegenden Beschlussvorschlag zu stimmen.**

Damit **entfällt Notwendigkeit zur Abgabe eines Stimmzettels** sofern der Anleger der Beschlussfassung zustimmen möchte. Nur für den Fall, dass er **nicht einverstanden** ist oder sich ausdrücklich enthalten möchte, wäre es nötig, einen entsprechenden **Stimmzettel abzugeben**.

Mit dieser Methodik vereinfachen wir nicht nur dieses Umlaufverfahren, wir sichern damit auch die Beschlussfähigkeit und damit die Gültigkeit des Verfahrens, ohne dass mindestens tatsächlich 51 % der Anlegerstimmen in der nun anstehenden Sommerzeit selbst aktiv tätig werden müssen.

*Das Umlaufverfahren startet am **12. Juli 2013** mit dem Versand dieses Schreibens und endet am **10. August 2013**.*

*Bitte lesen Sie auch die nachstehenden **aktuellen** Informationen:*

Umfrage:

Die zuletzt gestartete **Umfrage** in Bezug auf die Frage, ob ein schneller Verkauf ohne Rücksicht auf den erzielbaren Verkaufspreis ODER ein Verkauf zu bestmöglichen Preisen ohne Zeitdruck von den Anlegern bevorzugt wird, hat zu einem sehr **deutlichen Ergebnis** geführt. Es haben **89 %** für den Verkauf OHNE zeitlichen Druck votiert. Damit wurde ein klares Signal an die Geschäftsleitung gegeben, dass ein Notverkauf nicht das Ziel der Mehrheit der Anleger darstellt.

Natürlich haben wir Verständnis für die Anleger, die aufgrund der langen Zeitdauer inzwischen lieber auch einen Teil ihrer Einlage zurück erhalten würden, etwa weil sie sie als nötige Liquidität dringend benötigen. Hier erneuern wir unsere Zusage, dass wir **sobald wie möglich** hierfür einen „Notfalltopf“ aus den ersten möglichen Verkaufserfolgen bilden wollen, ohne dass dabei die Wohnungen verschleudert werden, um hier in diesen Fällen eine Lösung anbieten zu können.

Aktuelle Marktlage:

Die Wirtschaft in Dubai boomt weiterhin und verzeichnet hohe Zuwachsraten. Daher ist auch das Bevölkerungswachstum weiterhin sehr stark. Inzwischen hat Dubai 2,15 Mio. Einwohner. Es kommen also weiterhin über 100.000 neue Bewohner pro Jahr hinzu.

Die Fluglinie Emirates hat inzwischen über 200 Großraumflugzeuge im Einsatz, davon aktuell nicht nur mit 35 Maschinen des Typs Airbus A380 sondern auch mit 127 Maschinen des Musters Boeing 777 die jeweils weltgrößte Flotte.

Ausgelöst durch die politische Stabilität und Neutralität ist Dubai **der** Krisengewinner, wenn es in anderen Ländern oder Regionen zu Unruhen kommt. Dubai ist weiterhin der „sichere Hafen“ für die Investoren weltweit.

Somit ist es kein Wunder, dass inzwischen auf dem Immobilienmarkt wieder enorme Wachstumsraten erreicht werden. Miet- und Verkaufspreissteigerungen von bis zu 15 % pro Jahr sind keine Seltenheit mehr in guten Lagen.

Für die Fondsobjekte bedeutet diese Entwicklung, dass bei jedem Mieterwechsel ein deutlicher Mietpreisanstieg umgesetzt wird sowie inzwischen regelmäßig von Monat zu Monat ein Preisanstieg bei den Verkaufspreisen registriert werden kann.

Als konkretes Beispiel haben wir nachstehend die Situation am Beispiel der Wohnungen beim Objekt „The Crescent / LagoVista“ einmal veranschaulicht:

Ursprünglicher Ankaufspreis	ca. 1.800 Euro pro Quadratmeter
Preise während der Finanz- und Immobilienkrise	ca. 800 Euro pro Quadratmeter
Heutiges Preisniveau	ca. 1.300 Euro pro Quadratmeter

Ausblick:

Üblicherweise steigen die Preise nach dem Fastenmonat Ramadan stets nochmal deutlich an, so dass ein Preisniveau von bis zu 1.500 Euro pro Quadratmeter noch in diesem Jahr möglich ist

Da sich Dubai für die Ausrichtung der **Expo 2020** nachhaltig und intensiv bewirbt und diese Entscheidung im Herbst dieses Jahres ansteht, gehen wir positiv denkend von einem Zuschlag zugunsten Dubais aus und erwarten darauf basierend einen zusätzlichen Nachfrage- und Preisschub.

Da zudem die Kapazitäten am Flughafen Dubai durch den weiterhin hohen Zuwachs bei den Passagierzahlen gepaart mit dem weiteren Zuwachs an Großraumflugzeugen (z.B. weitere 55 Maschinen vom Typ A380) schon kaum noch ausreichen, wird im Herbst der Passagierbetrieb beim neuen Großflughafen „Dubai World Central“ eröffnet.

Auch davon wird der Standort der Objekte „The Crescent / LagoVista“ im Westen Dubais profitieren.

Daher ist ein Abverkauf mit Augenmaß bei den schon in Kürze zu erwartenden weiteren Preissteigerungen, so wie es durch die Umfrage auch mehrheitlich gewünscht wird, definitiv der richtige und logische Schritt.

Natürlich ist jede Mikrolage anders zu betrachten und in manchen Lagen der Fondsobjekte ist die Erholung auch bereits weiter vorangeschritten, bzw. war der Einbruch weniger stark.

Daher ist eben im doppelten Sinne der Umbau der Managementgesellschaft des Fonds ein wirklich sinnvoller Schritt auf dem Weg, ein möglichst gutes Endergebnis erzielen zu können.

In diesem Sinne verbleiben wir mit den besten Grüßen

Ihr Team des DDFII

ANLAGEN:

1. Anschreiben Treuhänder zum Abstimmungsverhalten
2. Stimmzettel zum Umlaufverfahren