

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

An die Anleger des DUBAI DIREKT FONDS II

Köln im November 2012

Liebe Anleger des DUBAI DIREKT FONDS II,

wir hatten Sie um Genehmigung für eine Zwischenfinanzierung in Dubai gebeten, um die weitere Abwicklung des Fonds entscheidend voranzutreiben. Im Rahmen des Umlaufverfahrens im Juli 2012 wurde mit rund 92,5 %iger Mehrheit die Zustimmung dazu erteilt.

Inzwischen liegen mehrere Optionen zur entsprechenden Darlehensaufnahme vor.

Aufgrund der Gespräche, die wir dazu vor Ort geführt haben, hat sich herausgestellt, dass wir mit einer Gesamtkostenbelastung von ca. 10% p.a. rechnen müssen.

Es handelt sich in unserem Fall auch nicht um ein klassisches Immobiliendarlehen mit einer üblichen Zinsfestschreibung von 10 Jahren, sondern um eine Darlehensart, die aufgrund der gewünschten Parameter des Fonds (kurze fest vereinbarte Laufzeit), eher als eine Art flexible Zwischenfinanzierung zu verstehen ist.

Wir haben mit dem Schwesterfonds DUBAI DIREKT FONDS inzwischen eine faire Beteiligung an den Zinskosten verabredet und es gibt beachtliches Potential, durch die Verhandlungen mit DAMAC, die verbleibenden Kosten für den DDFII erheblich zu verringern.

Zur Beteiligung der Gesellschafter an der Zwischenfinanzierung des Fonds möchten wir Ihnen folgendes Angebot unterbreiten:

Der DDFII bietet seinen Anlegern an, dem Fonds mit **100%iger Absicherung** über die Fondsimmobilien ein Darlehen mit besonders attraktiven Konditionen zu gewähren:

Laufzeit 1 Jahr: 4,75 %

Laufzeit 2 Jahre: 5,75 %

Laufzeit 3 Jahre: 6,75 %

./2

Hintergrund dieses Angebotes ist Folgendes:

Mit dieser Maßnahme stärkt der Kapitalgeber seine Investitionen durch Gewährung liquider Mittel und er erhält eine sehr lukrative Option, freie Liquidität anzulegen. Gleichzeitig kann der DDFII die Gesamtkostenbelastung für die Zwischenfinanzierung im Vergleich mit einer Darlehensaufnahme in Dubai verringern.

Diese Option ist vor allem deswegen für DDFII-Anleger so interessant, da diese sich sonst im Bereich von „Termingeldern“ engagieren, weil die angebotenen Zinskonditionen deutlich oberhalb dessen liegen, was derzeit von Banken etc. angeboten wird. Gleichzeitig aber wird hier eine 100%ige Sicherheit angeboten, da in gleicher Höhe des Betrages, der zur Verfügung gestellt wird, offiziell ein Pfandrecht auf die Fondsimmobilien in Dubai beim Land Department eingetragen wird.

Einfach ausgedrückt:

Ein Anleger erhält einen Topzinssatz für eine feste Anlagedauer (immer nur in vollen Jahren möglich) und dazu eine 100%ige Absicherung des Betrages über ein Immobilienpfandrecht in gleicher Höhe.

Folgende wichtige Hinweise dazu:

- Die Gewährung des Darlehens ist nur DDFII-Gesellschaftern möglich (Gesellschafterdarlehen).
- Die Abwicklung erfolgt zu 100% in Deutschland.
- Das Pfandrecht wird für die Kapitalgeber in Dubai beim Land Department eingetragen.
- Die Rückzahlung erfolgt, je nach gewählter Laufzeit, immer in einer Summe zzgl. der vereinbarten Zinsen.
- Die angebotenen drei Laufzeitvarianten sind **unabhängig** von dem weiteren Verlauf der Beteiligung beim DDFII.
- Die gesamte Abwicklung wird über die Premium Select Middle East FZE als Treuhänder kostenfrei abgewickelt, da diese Gesellschaft in Deutschland und in Dubai über die nötigen Grundlagen für die Abwicklung verfügt.
- Sie finden den Musterdarlehensvertrag diesem Schreiben beigelegt.

Nachstehend ein Rechen**beispiel** für die mögliche jährliche Kostenentlastung beim DDFII:

Variante ohne Gesellschafterdarlehen:

Gesamtdarlehen:	10 Mio. €	Zinssatz 10 %	Zinskosten : 1,0 Mio. €
-----------------	-----------	---------------	-------------------------

Variante mit Gesellschafterdarlehen:

Bankdarlehen:	6,5 Mio. €	Zinssatz 10 %	Zinskosten:	650.000 €
Gesellschafterdarlehen:	1,5 Mio. €	Zinssatz 4,75 %	Zinskosten:	71.250 €
Gesellschafterdarlehen:	1,5 Mio. €	Zinssatz 5,75 %	Zinskosten:	86.250 €
Gesellschafterdarlehen:	0,5 Mio. €	Zinssatz 6,75 %	Zinskosten:	33.750 €
			Summe Zinskosten:	841.250 €

Kostenentlastung:

1.000.000 € abzgl. 841.250 € = 158.750 € bzw. 15,9 % Entlastung