



DUBAI FONDS MIT GARANTIE



DUBAI FORUM PROJECT
AG & CO. KG

BEST



DIE VORTEILE IM ÜBERBLICK

- Büro-Immobilie in Top-Lage im Finanzzentrum von Dubai, in der Nähe des Dubai-Airports
- hohe Attraktivität und Werthaltigkeit in bester Lage
- garantierte Ausschüttungen von 6% p.a. ansteigend auf 15% p.a.
- Gesamtausschüttung inklusive Eigenkapital von mindestens 235%
- zusätzlich Gewinnbeteiligung an künftigen Mietpreissteigerungen
- Sicherheit bei den Baukosten durch Festpreisangebot
- subventionierter Grundstückspreis
- Mittelverwendungskontrolle
- erfahrenes Fonds- und Projektmanagement-Team
- langjährige angesehene Partner in der arabischen Welt

INVESTMENT



DUBAI FORUM FONDS I

DUBAI FONDS MIT GARANTIE

Die internationale Finanzkrise hat das Vertrauen der Anleger stark untergraben. In Zeiten wirtschaftlicher Turbulenzen und Rezessionsgefahr suchen viele Anleger nach sicheren Anlagemöglichkeiten und Risikominimierungen für ihr Vermögensportfolio. Gut gewählte Beteiligungen in Sachwerte ermöglichen es, genau diese Ziele zu erreichen. Mit einem der ersten Dubai-Fonds mit Renditegarantie bietet Ihnen der Dubai Forum Fonds I die Möglichkeit, sich an dem zur Zeit stärksten Wachstumsmarkt der Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) zu beteiligen und hohe garantierte Ausschüttungen zu erhalten.

In den VAE hat sich in den vergangenen Jahren im Bereich der Immobilien eine äußerst positive Entwicklung ergeben. Daher sind die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen derzeit geradezu ideal. Obwohl enorme bauliche Aktivitäten stattfinden, kann auch auf längere Sicht die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien wegen des Bevölkerungswachstums, des hohen Bedarfs an Fachkräften und durch das starke Wirtschaftswachstum in fast allen Branchen nicht gedeckt werden. Nach einem weiteren Anstieg um 6% in 2008 bei der Vergabe von Firmenlizenzen, sind mittlerweile 134.379 registrierte Unternehmen in Dubai tätig. Eine liberale Wirtschaftspolitik, niedrige bürokratische Hürden und eine weitgehende Steuerfreiheit trugen maßgeblich dazu bei, dass sich immer mehr internationale Unternehmen an dieser Drehscheibe zwischen Westen, arabischer Welt und Asien ansiedeln. Täglich ziehen 800 bis 1.000 Menschen nach Dubai. Mit einem geplanten Investitionsvolumen von über 300 Milliarden US-Dollar ist die Bau- und Immobilienbranche der unbestrittene Wachstumsmotor der Wirtschaft Dubais. Daran hat auch

die weltweite Wirtschaftskrise nichts geändert. Der Internationale Währungsfond IWF prognostiziert für 2009 in den Vereinigten Arabischen Emiraten ein Realwachstum von rund sechs Prozent, das damit eines der wenigen Länder mit einem positiven Wachstum ist.

Mit Blick auf dieses schier unaufhörliche Wachstum ist es das Ziel des Dubai Forum Fonds I, sich im Anlagemarkt mit Islamic-Banking-konformen Projektfinanzierungen, herausragenden Projektpartnern und, was in dieser Form auf dem Markt bisher einzigartig ist, garantierten Ausschüttungen über die Laufzeit, zu positionieren. Der Anleger ist so nicht den üblichen hohen Risiken mit Spekulationen auf überdurchschnittliche Wertsteigerungen binnen kurzer Zeiträume und oftmals in dezentraler Lage gelegenen Objekten ausgesetzt.

Der erstklassige Standort im Finanzzentrum von Dubai, im Stadtteil Deira, auch das moderne Stadtzentrum von Dubai genannt, trägt zur künftigen Werthaltigkeit und Wertsteigerung bei. Als lokalen Bankpartner plant der Fonds, mit der Union National Bank (UNB) zusammenzuarbeiten, die erst im September 2008 vom Forbes Arabia Magazin unter Berücksichtigung von Marktkapitalisierung, Umsatz und Profit zur Bank Nummer Eins gekürt wurde. Eigentümer der UNB sind die Regierungen von Abu Dhabi und Dubai. Mit Blick auf die Geldreserven beider Emirate kann hier mit Recht von einer der sichersten Banken der Welt gesprochen werden.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und den Erwerb mit Eigenkapital finanzieren.



DAS PROJEKT

Im Rahmen der Verschönerung des Stadtbildes fördert die Regierung Dubais die Baumaßnahme an der Dubai Airport Road durch eine massive Subventionierung des Grundstückspreises. Das Grundstück wurde im November 2008 laut eines Gutachtens von Colliers International mit 144 Mio. Dirham (1 Euro / = ca. 5 Dirham) bewertet. Der subventionierte Kaufpreis liegt bei lediglich 38,3 Mio. Dirham. Der Bauumfang beträgt brutto 16.565 m², die netto vermietbare Fläche 13.624 m². Die dreistöckige Tiefgarage ist mit 11.148 m² angesetzt, womit die verfügbaren Stellflächen die behördlichen Anforderungen übertreffen werden. Ein Gutachten von m.e Engineering Consultants, das von der Union National Bank, VAE im November 2008 in Auftrag gegeben wurde, kommt zu dem Schluss, dass die aktuell erzielbare Miete zwischen 31 und 38,3 Millionen Dirham p.a. liegt. Bei Mieteinnahmen von mehr als 27 Mio. Dirham erhält der Fonds einen Bonus in Höhe von 40% des überschreitenden Betrages. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 165 Millionen Dirham, was in Anbetracht der Lage und der Ausführung des Projekts sehr attraktiv ist, nicht zuletzt auch wegen des subventionierten Kaufpreises.

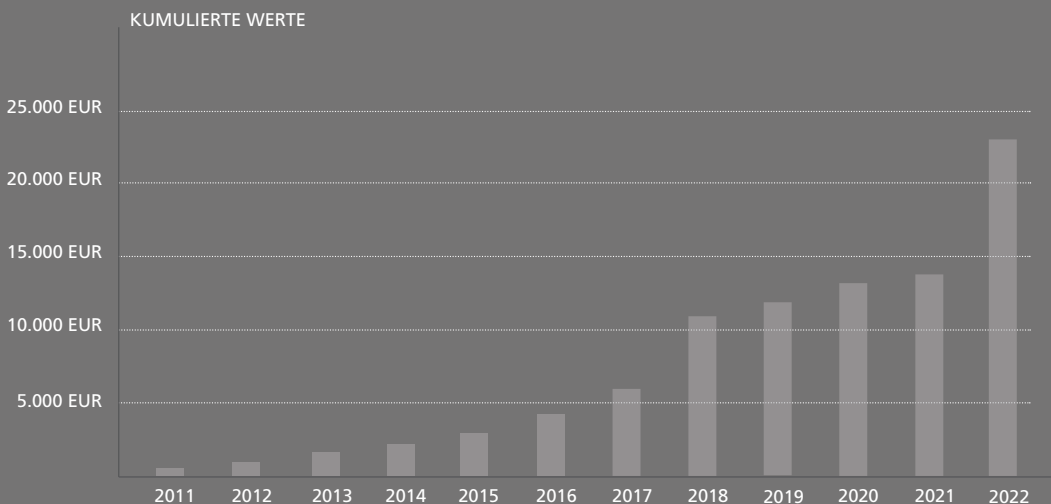
Mit dem Dubai Forum Fonds I wird Anlegern erstmals eine Investitionsmöglichkeit in den boomenden Immobilienmarkt Dubais geboten, der sich von den üblichen Angeboten des Marktes durch eine Top-Lage und garantierte Mindestausschüttungen unterscheidet. Zusätzlich wird der Anleger an den künftigen Mietpreissteigerungen beteiligt.

DER PROJEKTENTWICKLER

Mit FORUMproject ist es gelungen, ein erfahrenes Projektmanagement mit Ausbildung an deutschen Top-Unis und langjähriger Marktpräsenz in Deutschland sowie der arabischen Welt zu gewinnen. Zuletzt war die FORUMproject maßgeblich an der Entwicklung und dem Finanzkonzept eines 44-stöckigen Gebäudekomplexes in den Vereinigten Arabischen Emiraten mit drei Türmen und einem Volumen von 130 Mio. Euro beteiligt. Die Platzierung wurde im Rahmen eines Private Placements entwickelt. Erfahrung, beste Kontakte, Sprachkenntnisse und Kulturverständnis sind ein fruchtbarer Boden für erfolgreiche Projekte.

GEPLANTE AUSSCHÜTTUNGEN WÄHREND DER FONDSLAUFZEIT (KUMMULIERTE WERTE BEI EINER BETEILIGUNG IN HÖHE VON 10.500 EURO)

Die Vereinigten Arabischen Emirate, auch das Emirat Dubai, erheben grundsätzlich keine Umsatzsteuer, Grunderwerbsteuer, Grundsteuer, Vermögensteuer, Wertzuwachssteuer, Veräußerungsgewinnsteuer, Wohnraumsteuer, Vermögensverkehrssteuer, Erbschaftsteuer, Einkommen- und Körperschaftsteuer.



Der Fonds finanziert den Eigenkapitalanteil von 40% der Baukosten inkl. Grundstückskosten sowie den Baunebenkosten. Die Fremdfinanzierung wird durch eine lokale Bank erbracht. Gleichzeitig verpflichtet sich die BHGT im Zeitraum von 2011 - 2015 das Fremdkapital bei der finanzierenden Bank zu tilgen und der Bank die notwendigen Sicherheiten zur Absicherung der Finanzierung zur Verfügung zu stellen. In diesem Zeitraum erhält der Fonds eine garantierte jährliche Zahlung von 5,5 Mio. Dirham. In den Folgejahren garantiert die BHGT mittels einer Bürgschaft für den Rest der Laufzeit jährliche Mindestzahlungen von 24 Millionen Dirham, zusätzlich abgesichert durch die Bank mittels eines „Revolving Standby Letter of Credit“ (sich jährlich erneuernde Bankbürgschaft). Nach Tilgung der Fremdfinanzierung wechselt der Fonds im Grundbuch von der zweiten an die erste Stelle.

DER INITIATOR

Der Initiator Gamebridge ist seit 1997 im Bereich geschlossener Fonds tätig. Mit Teams von Spezialisten werden Fonds für besonders aussichtsreiche Märkte entwickelt und platziert. Neben dem hier dargestellten Dubai-Immobilien-Projekt wird gegenwärtig ein Fonds mit dem Fokus auf das am schnellsten wachsende Segment der Unterhaltungsindustrie, Computer- und Videospiele, im Markt platziert – in Marktwachstum in 2008 von 25,5% ist ein eindeutiger Beweis für das richtige Gespür.

DER PARTNER

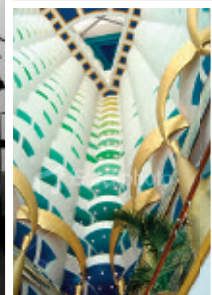
Die BHGT ist ein in 38 Jahren in Dubai gewachsener Unternehmensverbund. Der Besitz von mehr als 70 Büro- und Wohngebäuden sowie über 20 Unternehmen im Handels- und Immobilienbereich, die jährlich über 1 Milliarde Dirham umsetzen, drücken die wirtschaftliche Stärke des Partners und Garantiegebers aus. Um die erfolgreiche Tradition fortzusetzen, wird die BHGT künftig einer der Mieter sein.

DER BAUPARTNER

Die AL OROBA Contracting Company L.L.C. ist eine der wenigen heimischen Baufirmen in den Vereinigten Arabischen Emiraten. Neben einer Vielzahl an verwirklichten Projekten baut AL OROBA auch für die Herrscherfamilie. Das Unternehmen ist TÜV-ISO 9001 zertifiziert und entspricht damit bei uns üblichen Standards großer Unternehmen. Der Baupartner wird für das Objekt ein Festpreisangebot sowie eine Fertigstellungsgarantie abgeben. Die Bauzeit ist derzeit mit 18 Monaten veranschlagt.

DIE CONSULTINGFIRMA

Das NEB, National Engineering Bureau, gegründet 1984, erbringt als Architekturbüro seine Leistungen für internationale Kunden in der Golf-Region. Von der Stadtplanung über Einkaufszentren bis hin zu über 100-stöckigen Gebäuden kann man hier auf reichlich Erfahrung zurück grei-



BETEILIGUNGSANGEBOT:	Dubai Forum Project AG & Co. KG mit Sitz in München, Deutschland
RECHTSFORM:	Vermögensverwaltende deutsche Kommanditgesellschaft
BETEILIGUNGSVORHABEN:	Erichtung und langfristige Vermietung eines Bürogebäudes an der Dubai Airport Road, im Finanzzentrum von Dubai, durch die Projektgesellschaft Dubai Forum Project. 12 Jahre nach Baufertigstellung kann die Beteiligung an unseren lokalen Partner, die Abdulla Ali Bin Haider Gen. Trading LLC („BHGT“), zu einem garantierten Mindestpreis verkauft werden.
EMISSIONSKAPITAL:	Zielvolumen 15 Mio. Euro zzgl. 5% Agio.
FREMDKAPITAL:	18 Mio. Euro (basierend auf Wechselkurs 1 Euro/ca. 5 Dirham), die BHGT verpflichtet sich, die Fremdfinanzierung in den Jahren 2011 bis 2015 komplett zu tilgen. Damit ist die Immobilie nach 5 Jahren schuldenfrei.
MINDESBETEILIGUNG:	10.000,- Euro oder 15.000,- US-Dollar, jeweils zzgl. 5% Agio
BETEILIGUNGSWÄHRUNG:	Anlage in Euro und US-Dollar möglich
LAUFZEIT:	Mindestlaufzeit bis Ende 2022: max. 1,5 Jahre Bauzeit, 12 Jahre Vermietung
AUSSCHÜTTUNGEN:	2011 bis 2015 garantierte Ausschüttungen von 6% auf das Eigenkapital 2016 bis 2022 garantierte Ausschüttungen von 15% auf das Eigenkapital In Summe: garantierte Ausschüttungen von 235% zzgl. Boni bei steigenden Mieteinnahmen
SONDERAUSSCHÜTTUNG:	Übersteigen die Mieteinnahmen den Betrag von 27 Millionen Dirham p. a., erhält der Fonds 40% vom übersteigenden Betrag, den Anleger und Management nach Abzug anteiliger Gebäudekosten hälftig teilen. Die Ausschüttung findet jeweils am Jahresende statt. Sonstige Gewinne und Rücklagen der Beteiligungsgesellschaft werden zum Laufzeitende des Fonds ausgeschüttet.
MITTELVERWENDUNG:	Durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
STEUERLICHE BETRACHTUNG:	Sämtliche Gewinnausschüttungen an die Investoren während der Laufzeit unterliegen der Abgeltungssteuer. Investoren sollten ihren Steuerberater für genauere Informationen kontaktieren.
LOKALES NETZWERK:	Das Fondsmanagement unterhält ein langjähriges Netzwerk zu Behörden, Banken, Bau- und Projektmanagementgesellschaften.

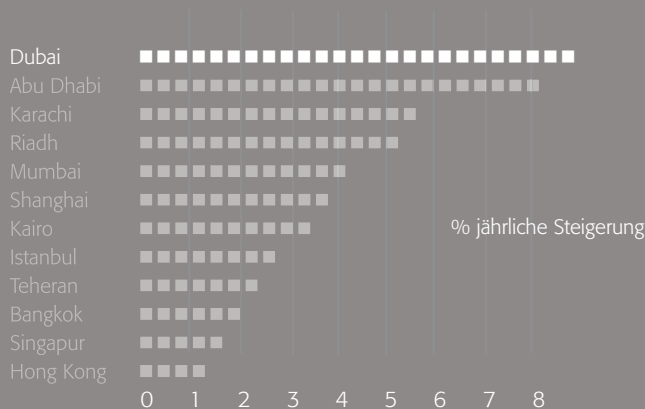
DIE 11 TEUERSTEN BÜROMÄRKTE DER WELT

Rang	Markt	Euro pro m2/Monat
1	London (Westend), England	158,79 Euro
2	Moskau, Russland	149,89 Euro
3	Hong Kong (zentrale Geschäftslage)	147,89 Euro
4	Tokyo (Zentral), Japan	117,66 Euro
5	Mumbai (zentr. Geschäftslage), Indien	109,10 Euro
6	Dubai, Vereinigte Arabische Emirate	99,96 Euro
7	Tokyo (Außenbezirk), Japan	96,87 Euro
8	London (Stadt), England	93,62 Euro
9	Singapur	86,29 Euro
10	Hong Kong (Erster Bezirk)	84,91 Euro
11	Abu Dhabi, Vereinigte Arabische Emirate	84,57 Euro

Quelle: CB Richard Ellis, November 2008

Nach der Studie der CB Richard Ellis vom November 2008 beträgt der Durchschnittsmietpreis in den Toplagen von Dubai, wie Innenstadt/Finanzzentrum, 99,96 Euro per m2/Monat. Die garantierte Rendite basiert auf der Kalkulation von Mieteinnahmen von 30 Euro per m2/Monat.

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM 2005 - 2015



Quelle: United Nations, Plan Abu Dhabi 2030. Dubai Statistics Centre (Dubai growth relates to 2005 - 2015)

Das Bevölkerungswachstum für Dubai wird bis 2020 mit 8 Mio. angegeben. Dubai wird in dieser Zeit eine enorme Anzahl von neuen Jobs hervorbringen. Das bedeutet für die Zukunft einen großen Bedarf an Büroflächen.

WICHTIGER HINWEIS

Dieser Kurzprospekt dient allein der Vorabinformation über das Beteiligungsangebot. Wichtige entscheidungsrelevante Fakten sind nicht enthalten. Deshalb muss als Grundlage für eine Anlageentscheidung in jedem Fall der ausführliche Verkaufsprospekt herangezogen werden, der bis zum Ende der Zeichnungsfrist beim Initiator zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird.

INITIATOR

Gamebridge AG
Landsberger Strasse 404 . 81241 München . Germany
Telefon +49 - 89 - 24 20 62 0 . Mobile +49 - 171 - 818 76 88
Fax +49 - 89 - 204 00 27 10
www.dubai-forum-project.de

ÜBERREICHT DURCH

BETEILIGUNGSANGEBOT:	Dubai Forum Project AG & Co. KG mit Sitz in München, Deutschland
RECHTSFORM:	Vermögensverwaltende deutsche Kommanditgesellschaft
BETEILIGUNGSVORHABEN:	Erichtung und langfristige Vermietung eines Bürogebäudes an der Dubai Airport Road, im Finanzzentrum von Dubai, durch die Projektgesellschaft Dubai Forum Project. 12 Jahre nach Baufertigstellung kann die Beteiligung an unseren lokalen Partner, die Abdulla Ali Bin Haider Gen. Trading LLC („BHGT“), zu einem garantierten Mindestpreis verkauft werden.
EMISSIONSKAPITAL:	Zielvolumen 15 Mio. Euro zzgl. 5% Agio.
FREMDKAPITAL:	18 Mio. Euro (basierend auf Wechselkurs 1 Euro/ca. 5 Dirham), die BHGT verpflichtet sich, die Fremdfinanzierung in den Jahren 2011 bis 2015 komplett zu tilgen. Damit ist die Immobilie nach 5 Jahren schuldenfrei.
MINDESBETEILIGUNG:	10.000,- Euro oder 15.000,- US-Dollar, jeweils zzgl. 5% Agio
BETEILIGUNGSWÄHRUNG:	Anlage in Euro und US-Dollar möglich
LAUFZEIT:	Mindestlaufzeit bis Ende 2022: max. 1,5 Jahre Bauzeit, 12 Jahre Vermietung
AUSSCHÜTTUNGEN:	2011 bis 2015 garantierte Ausschüttungen von 6% auf das Eigenkapital 2016 bis 2022 garantierte Ausschüttungen von 15% auf das Eigenkapital In Summe: garantierte Ausschüttungen von 235% zzgl. Boni bei steigenden Mieteinnahmen
SONDERAUSSCHÜTTUNG:	Übersteigen die Mieteinnahmen den Betrag von 27 Millionen Dirham p. a., erhält der Fonds 40% vom übersteigenden Betrag, den Anleger und Management nach Abzug anteiliger Gebäudekosten hälftig teilen. Die Ausschüttung findet jeweils am Jahresende statt. Sonstige Gewinne und Rücklagen der Beteiligungsgesellschaft werden zum Laufzeitende des Fonds ausgeschüttet.
MITTELVERWENDUNG:	Durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
STEUERLICHE BETRACHTUNG:	Sämtliche Gewinnausschüttungen an die Investoren während der Laufzeit unterliegen der Abgeltungssteuer. Investoren sollten ihren Steuerberater für genauere Informationen kontaktieren.
LOKALES NETZWERK:	Das Fondsmanagement unterhält ein langjähriges Netzwerk zu Behörden, Banken, Bau- und Projektmanagementgesellschaften.

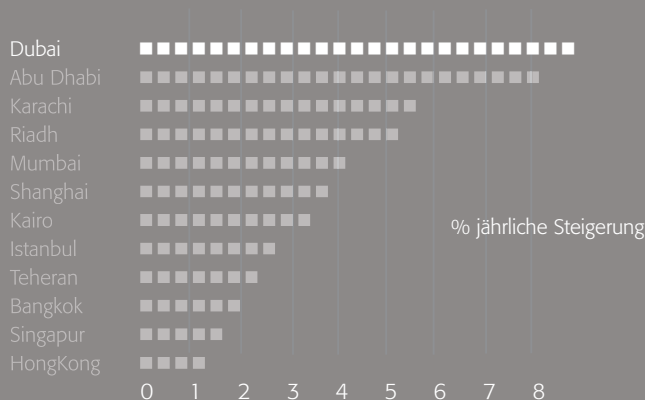
DIE 11 TEUERSTEN BÜROMÄRKTE DER WELT

Rang	Markt	Euro pro m2/Monat
1	London (Westend), England	158,79 Euro
2	Moskau, Russland	149,89 Euro
3	HongKong (zentrale Geschäftslage), China	147,89 Euro
4	Tokyo (Zentral), Japan	117,66 Euro
5	Mumbai (zentr. Geschäftslage), Indien	109,10 Euro
6	Dubai, Vereinigte Arabische Emirate	99,96 Euro
7	Tokyo (Außenbezirk), Japan	96,87 Euro
8	London (Stadt), England	93,62 Euro
9	Singapur	86,29 Euro
10	HongKong (Erster Bezirk), China	84,91 Euro
11	Abu Dhabi, Vereinigte Arabische Emirate	84,57 Eur

Quelle: CB Richard Ellis, November 2008

Nach der Studie der CB Richard Ellis vom November 2008 beträgt der Durchschnittsmietpreis in den Toplagen von Dubai, wie Innenstadt/Finanzzentrum, 99,96 Euro per m2/Monat. Die garantierte Rendite basiert auf der Kalkulation von Mieteinnahmen von 30 Euro per m2/Monat.

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM 2005 - 2015



Quelle: United Nations, Plan Abu Dhabi 2030. Dubai Statistics Centre (Dubai growth relates to 2005 - 2015)

Das Bevölkerungswachstum für Dubai wird bis 2020 mit 8 Mio. angegeben. Dubai wird in dieser Zeit eine enorme Anzahl von neuen Jobs hervorbringen. Das bedeutet für die Zukunft einen großen Bedarf an Büroflächen.

WICHTIGER HINWEIS

Dieser Kurzprospekt dient allein der Vorabinformation über das Beteiligungsangebot. Wichtige entscheidungsrelevante Fakten sind nicht enthalten. Deshalb muss als Grundlage für eine Anlageentscheidung in jedem Fall der ausführliche Verkaufsprospekt herangezogen werden, der bis zum Ende der Zeichnungsfrist beim Initiator zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten wird.

INITIATOR

Gamebridge AG
Landsberger Strasse 404 . 81241 München . Germany
Telefon +49 - 89 - 24 20 62 0 . Mobile +49 - 171 - 818 76 88
Fax +49 - 89 - 204 00 27 10
www.dubai-forum-project.de

VERTRIEB

Playland Distribution GmbH
Am Bergacker 3 . 85604 Zorneding . Germany
Telefon +49 - 81 06 - 38 29 38 . Mobile +49 - 151 - 15 15 33 15
Fax +49 - 81 06 - 38 29 39
www.playland-distribution.de