

UBG MEZZANINE-FONDS 1. BETEILIGUNGS GMBH & CO. KG



Eigenkapital für die mittelständische Immobilienwirtschaft

Dieser Prospekt hat nur Gültigkeit
in Verbindung mit den Nachträgen
vom 27. Januar 2011 und
24. Oktober 2011 (beigefügt).



OCTOGON – Sitz der UBG Unternehmensgruppe

VERKAUFSPROSPEKT

**UBG MEZZANINE-FONDS
1. BETEILIGUNGS GMBH & CO. KG**

GESCHLOSSENER FONDS

Mezzanine

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Hinweis | 5 |
| Das Angebot im Überblick | 6 |
| Das Anlagekonzept | 8 |
| Art der Vermögensanlagen | 11 |
| Erklärung zur Übernahme der Prospektverantwortung | 16 |
| Zukunftsgerichtete Aussagen | 17 |
| Darstellung der wesentlichen Risiken der Vermögensanlage | 17 |
| Darstellung der Chancen der Vermögensanlage | 26 |
| Vorgesehener Projektpartner bzw. Projektentwickler | 33 |
| Vorgesehene Beteiligungen | 34 |
| Angaben über bereits durchgeführte Anlagen des Anbieters | 38 |
| Angaben über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten (verringerte Prospektanforderungen) | 42 |
| Kosten der Investitionsphase | 48 |
| Nutzung der Vermögensanlage | |
| <i>Prognose der Kapitalrückflussrechnung</i> | 49 |
| <i>Beispielhafte Prognoserechnung</i> | 50 |
| Darstellung der Abweichungen von der Prognoserechnung (Sensitivitätsanalyse) | 52 |
| Rechtliche Grundlagen | 56 |
| Steuerliche Grundlagen | 73 |

| | |
|---|-----|
| Angaben über den Emittenten | |
| <i>Angaben über den Emittenten</i> | 83 |
| <i>Angaben über das Kapital des Emittenten</i> | 84 |
| Angaben über Gründungsgesellschafter des Emittenten | 85 |
| Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung oder des Vorstandes und Aufsichtsgremien des Emittenten, den Treuhänder und sonstige Personen | |
| <i>Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung</i> | 87 |
| <i>Angaben über den Treuhänder (Registertreuhandkommanditist)</i> | 88 |
| <i>Der Anbieter bzw. Initiator/Vertriebskoordinator, Mittelverwender</i> | 89 |
| Angaben über die von der gesetzlichen Regelung abweichenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages | 90 |
| Glossar | 92 |
| Gesellschaftsvertrag | 97 |
| Registertreuhandvertrag | 112 |
| Mittelverwendungsvertrag | 118 |
| Sonstige Pflichtangaben, Negativtestate | 122 |
| Abwicklungshinweise | 124 |
| Informationen für Verbraucherverträge einschließlich der Informationen für den Fernabsatz | 125 |

Hinweis

Dieser Prospekt ist nach dem Verkaufsprospektgesetz vom 14. Dezember 2004 und der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) vom 16. Dezember 2004, erstellt worden und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zur Gestattung der Veröffentlichung vorgelegt worden.

Die inhaltliche Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die BaFin.

Der vorliegende Prospekt ist unter Berücksichtigung der Grundsätze ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen (IDW S4) in der Fassung vom 18. Mai 2006, veröffentlicht am 10. Juli 2006, erstellt worden. Von der Gliederungsvorgabe des IDW S4 wird zur Erhöhung der Übersichtlichkeit in einigen Punkten bewusst abgewichen.

DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

| | |
|--|---|
| Beteiligung | Dieses Angebot bietet den Anlegern die Möglichkeit der Beteiligung an der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG (»Fonds KG«), einer vermögensverwaltenden Kommanditgesellschaft, über einen Registertreuhandkommanditisten. Die Anleger erhalten somit indirekt Kommanditanteile an der Fonds KG. Eine Umwandlung zum Direktkommanditisten ist nach Ablauf einer Beteiligungsdauer von einem Jahr möglich. |
| Anlagekonzept und Anlageobjekte | <p>Mit der Beteiligung an der Fonds KG wird den Anlegern die Möglichkeit geboten, sich im Rahmen eines Geschlossenen Fonds mittelbar an Investitionen auf dem deutschen Markt für Immobilienprojekte zu beteiligen. Die Investition erfolgt mittelbar über typisch stille Beteiligungen an ausgewählten Kapital- und Personengesellschaften (Projektgesellschaften) zur Mitfinanzierung (Mezzanine) deren Immobilien und/oder deren Projektentwicklungen mit Standort in Deutschland und bezieht sich u. a. auf folgende Immobilieninvestitionstypen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum ■ Ankauf von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien auch mit Revitalisierungsbedarf, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum <p>Das Anlagekonzept sowie die Anlageobjekte (typisch stille Beteiligungen an den jeweiligen Projektgesellschaften) basieren somit auf Investmententscheidungen der von der Fonds KG noch auszuwählenden Projektgesellschaften. Die Fonds KG hat noch keine endgültigen Entscheidungen getroffen und wird solche erst nach der Aufstellung dieses Prospektes treffen.</p> |
| Risikodiversifikation | Die Risikoverteilung erfolgt durch Beteiligungen an mehreren voneinander unabhängigen Projektgesellschaften (bis maximal 40 % in Projektgesellschaften aus der UBG Gruppe) von mehreren Projektentwicklungspartnern mit unterschiedlichen Nutzungsarten an verschiedenen Standorten sowie in Neubau- und Bestandsobjekten. |
| Fonds KG | Die Gesellschaft, an der sich die Anleger der Vermögensanlage beteiligen, ist die Fonds KG mit dem Sitz in München. Die Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft kann von den Anlegern zunächst grundsätzlich nicht direkt, sondern lediglich indirekt über einen Registertreuhandkommanditisten gehalten werden. Registertreuhandkommanditist für die Anleger, die sich als indirekte Kommanditisten bzw. Treugeber an der Fonds KG beteiligen, ist die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, München. Komplementär der Gesellschaft ist die UBG Verwaltungs GmbH, München. Geschäftsführender Kommanditist und Gründungskommanditist ist die UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH, Leonberg. |
| Anbieter bzw. Initiator | <p>Anbieter bzw. Initiator ist die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH (UBG), die am 5. Juni 1975 in das Handelsregister des Amtsgerichts Leonberg, jetzt Amtsgericht Stuttgart (HRB 250879) eingetragen wurde.</p> <p>Der Anbieter bzw. Initiator kennt den Immobilienmarkt seit 35 Jahren aus diversen Perspektiven und vereint Expertise über die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung über die Fondsemission bis hin zum Immobilienmanagement.</p> |
| Investmentmanager | Die Entscheidungen über Projektbeteiligungen durch die Fonds KG erfolgen durch die Geschäftsführung der Fonds KG, d.h. insbesondere die UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH (geschäftsführender Gründungskommanditist). Ein Beirat existiert nicht. |
| Finanzierung | Das Fondsvolumen wird ausschließlich durch Eigenkapital des Gründungskommanditisten, des Registertreuhandkommanditisten sowie der Anleger finanziert. |
| Fondsvolumen | Die Fonds KG hat ein angestrebtes Zielvolumen von 10.002.000,00 Euro; die Höchstgrenze sind 50.002.000,00 Euro. Ein Gesamtbetrag der angebotenen Beteiligungen steht somit noch nicht fest. Das Mindestvolumen der Einlagen in die Fonds KG und damit der Mindestbetrag der angebotenen Vermögensanlagen beträgt 10.000,00 Euro zuzüglich 5 % Agio. Die Mindestanzahl der zu begebenden Anteile bzw. angebotenen Beteiligungen an der Fonds KG beträgt 1. |
| Währung | Die Einlagen sowie die Auszahlungen erfolgen in Euro. Die Investition in die Projektgesellschaften und die Rückflüsse aus den Projektgesellschaften an die Fonds KG erfolgen ebenfalls in Euro. |
| Vorgesehene Mindestbeteiligung | 10.000,00 Euro zuzüglich 5 % Agio, höhere Beträge müssen durch 5.000 zuzüglich 5 % ohne Rest teilbar sein. |
| Zeichnungsfrist | Die Zeichnungsfrist beginnt einen Tag nach Veröffentlichung dieses Prospekts und endet mit der Vollplatzierung, die bei Erreichen eines Fondsvolumens von 10.002.000,00 Euro bzw. im Fall der Festlegung weiterer Tranchen bei Erreichen eines Fondsvolumens von 50.002.000,00 eintritt. Der Komplementär ist berechtigt, die Fonds KG auch vor der Vollplatzierung jederzeit zu schließen. |

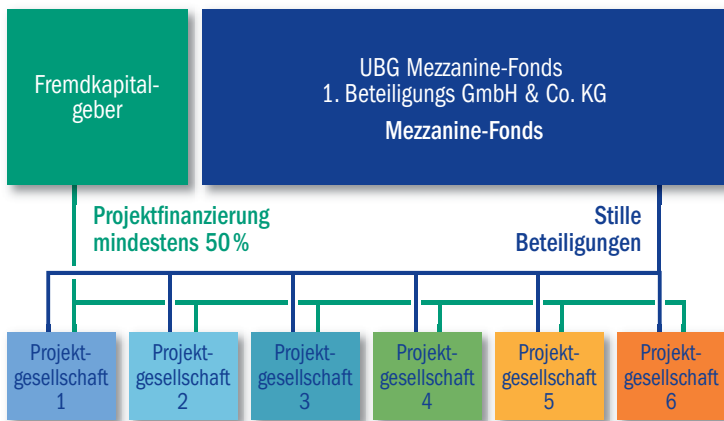
| | |
|---|---|
| Fondslaufzeit | Vorgesehene Laufzeit bis 31. Dezember 2015 mit Verlängerungsoption bis 31. Dezember 2017, in diesem Fall haben die Anleger ein Sonderkündigungsrecht zum 31. Dezember 2015. |
| Ausschüttungen | Der Anleger erhält eine geplante Vorabgewinnbeteiligung in Höhe von 2 % p. a. bezogen auf seine Beteiligung (ohne Agio) ab dem der Einzahlung der Einlage nachfolgenden Quartal. Danach steigt die geplante Vorabgewinnbeteiligung auf 9,25 % p. a. je Quartal bezogen auf seine Beteiligung (ohne Agio). Die Auszahlung erfolgt quartalsweise im Nachhinein bis zum 30. des Folgemonats. |
| Weitere Gewinnbeteiligungsmöglichkeit | Die Fonds KG erhält von den Projektgesellschaften eine Beteiligung von 10 % am Projektgewinn, begrenzt auf maximal 10 % der von den Projektgesellschaften gegenüber der Fonds KG jeweils geschuldeten Ausschüttungen (Vorabgewinnbeteiligung). Diese wird bei prognosegemäßem Verlauf der Kapitalanlage am vorgesehenen Laufzeitende 31. Dezember 2015 an die Anleger ausgeschüttet. |
| Vermögensverwaltende Tätigkeit / Einkünfte unterliegen der Abgeltungsteuer | Die Fonds KG ist vermögensverwaltend tätig. Die Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungsteuer mit derzeit 25 % unterliegen. Zusätzlich ist der Solidaritätszuschlag von derzeit 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer auf die Abgeltungsteuer zu entrichten. |
| Kumulierter Kapitalrückfluss | Dieser beträgt während der geplanten Laufzeit der Kapitalanlage bis zum 31. Dezember 2015 bei prognosegemäßem Verlauf 136,9 % der Beteiligung (ohne Agio) vor Steuern. Dies entspricht einer linearen Rendite vor Steuern von 7,39 % p. a. bezogen auf die Beteiligung (ohne Agio). |
| Rückabwicklung, Kapitalrückzahlung | Die Rückabwicklung der Fonds KG ist ausgeschlossen. Selbst wenn keine Vollplatzierung des Fondsvolumens erfolgen sollte, kann das dann verringerte platzierte Kommanditkapital investiert werden, da es zur Anlage in Projektgesellschaften grundsätzlich keiner Mindestsumme bedarf. Die Fonds KG behält sich vor, jederzeit das Kapital ganz oder teilweise zurückzahlen, wenn geeignete Projektbeteiligungen nicht möglich sind. |
| Die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte | Gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG haben die Treugeber verschiedene Kontrollrechte, z. B. die Rechte nach § 164 HGB (Widerspruchsrecht) und nach § 166 HGB (Kontrollrecht). Die Treugeber sind am Ergebnis der Gesellschaft beteiligt. Sie üben über den Registertreuhandkommanditisten das Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung aus und werden im Innenverhältnis wie unmittelbar beteiligte Gesellschafter mit allen Rechten und Pflichten behandelt. |
| Anlegerkreis | Das vorliegende Angebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und ihre Vermögensanlage ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren. Diese sollten einen Anlagehorizont von mindestens 5 bis 7 Jahren haben und die Anlage sollte nur zur Portfoliobeimischung dienen. |
| Mittelverwendung und Investitionsquote | Die in der Fonds KG von den Anlegern angelegten Gelder werden in der Ansammlungsphase, d. h. bis zum Mittelabruf durch die Fonds KG, in einem Liquiditätspool gehalten. Die Mittel im Liquiditätspool und der Liquiditätsreserve werden bei einem bankaufsichtsrechtlich regulierten Institut im Sinne von § 1 Kreditwesengesetz (KWG) angelegt. Das Investment in Beteiligungen an Projektgesellschaften erfolgt gemäß Anlagekonzept. Für die Investition in Projektbeteiligungen sowie für die Bildung einer Liquiditätsreserve zur Bestreitung zukünftiger Zahlungsverpflichtungen stehen ca. 88,1 % des gesamten Kommanditkapitals zur Verfügung. Das Kommanditkapital stellt die Gesamtsumme der Einlagen der Kommanditisten/Treugeber der Fonds KG dar. |
| Kapitalabsicherung | Die stillen Beteiligungen der Fonds KG werden im Rang nach der Grundsuld für eine etwaige Fremdkapitalgeberfinanzierung durch eine Grundsuld abgesichert. Die Grundsuld hat den Rang der stillen Beteiligungsforderung. |
| Eigenbeteiligung der UBG | Die Fonds KG wird nur solche Projekte realisieren, die der Anbieter bzw. Initiator auch selbst realisieren würde, er engagiert sich deshalb mit 750.000,00 Euro, und zwar: <ul style="list-style-type: none"> ■ mit einer Eigenbeteiligung von 250.000,00 Euro, ■ mit einer Ausschüttungsübernahmeverpflichtung von 500.000,00 Euro. |

DAS ANLAGEKONZEPT

Ziel des Anlagekonzeptes der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG (»Fonds KG«) ist die Erwirtschaftung eines überdurchschnittlichen Ertrages durch Beteiligungen an Immobilienprojekten bei gleichzeitiger Risikostreuung.

Der Anleger erwirbt zunächst indirekt Kommanditanteile und bringt so sein Kapital in die Fonds KG ein. Diese investiert das Kapital in eine Vielzahl von Immobilienprojekten, indem sie sich an Projektgesellschaften von Projektentwicklern typisch still beteiligt.

Jede Projektgesellschaft, in der ein Immobilienprojekt realisiert wird, ist rechtlich eigenständig. Durch diese Trennung sind die Immobilienprojekte voneinander rechtlich und wirtschaftlich unabhängig, so dass ein echter Diversifizierungseffekt entsteht.



Grundsatz der Investition in eine Projektgesellschaft ist, dass jeweils mindestens 50 % der Kosten eines Projektes durch Fremdkapitalgeber finanziert werden, so dass eine doppelte Projektprüfung (Fonds KG und Fremdkapitalgeber) erfolgt.

Die stille Beteiligung der Fonds KG wird dinglich mit einer Grundschuld am Grundstück der Projektgesellschaft in direktem Rang nach dem Fremdkapitalgeber abgesichert. Aus dem Verkaufserlös müssen daher zum lastenfreien Übergang der Immobilie auf einen späteren Erwerber zunächst die Fremdkapitalfinanzierung und die stille Beteiligung abgelöst werden, bevor die Projektgesellschaft einen Projektgewinn und das eingesetzte Eigenkapital liquidieren kann.

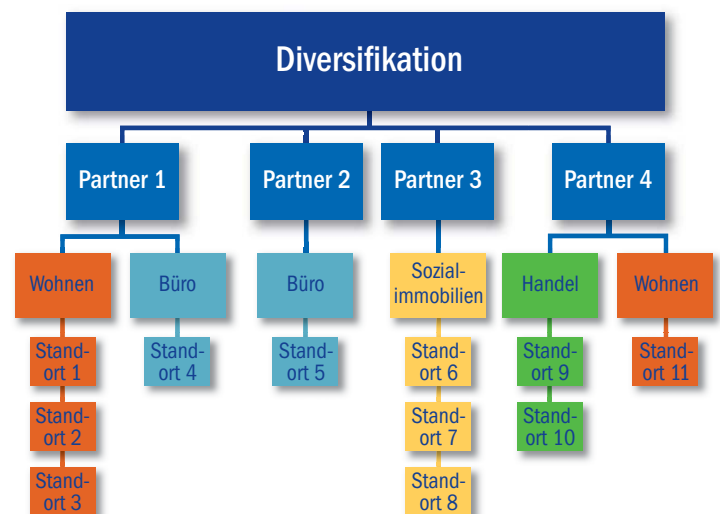
Echte Diversifikation = Risikominimierung

Oberstes Prinzip bei dieser Kapitalanlage ist die Sicherheit durch breite Streuung des Kapitals, um eine Risikoballung zu vermeiden. Dies erfolgt nach der alten Börsenweisheit, »nicht alle Eier in einen Korb zu legen«.

Um einen Diversifikationseffekt, und damit eine gewisse Sicherheit zu erzielen, wird das Kapital nicht nur auf mehrere Projektgesellschaften verteilt (Ebene 1), sondern auch noch in mehreren weiteren Ebenen diversifiziert:

| | |
|----------------|---|
| Ebene 1 | Mehrere unabhängige Projektgesellschaften |
| Ebene 2 | Mehrere Projektentwickler |
| Ebene 3 | Verschiedene Nutzungsarten |
| Ebene 4 | Verschiedene Standorte |
| Ebene 5 | Neubau- und Bestandsobjekte |

Die Fonds KG investiert in die Projekte verschiedener Partner, die nach hohen Qualitätsmaßstäben ausgewählt werden. Orientiert an der Kernkompetenz des einzelnen Projektentwicklers wird in verschiedene Nutzungsarten, also z. B. in Wohn-, Handels-, Senioren- oder Büroimmobilien, investiert. Die Projekte befinden sich zudem an unterschiedlichen Standorten in Deutschland. Neben Neubauten investiert die Fonds KG auch in Bestandsobjekte, dabei kann es sich auch um Revitalisierungsprojekte, Sanierungsobjekte oder um Aufteilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz handeln. Die folgende Darstellung zeigt den Diversifizierungseffekt beispielhaft:



Das Gesamtkapital der Fonds KG wird im Ergebnis stark diversifiziert investiert. Für den Anleger ist seine Beteiligung nicht als ein Immobilieninvestment anzusehen, sondern als eine Investition in eine Vielzahl von Immobilienprojekten.

Erfahrung der UBG

Eine Beteiligung an der Fonds KG bedeutet auch eine Beteiligung am Know-how sehr erfahrener Partner. Der Initiator UBG kennt den deutschen Immobilienmarkt seit 35 Jahren aus allen Perspektiven und vereint Expertise über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette, von der Projektentwicklung über die Fondsemission bis hin zum Immobilienmanagement. UBG hat in den vergangenen 35 Jahren Investitionen im Wert von 600 Millionen Euro im gesamten Bundesgebiet realisiert und bringt mit dieser Fonds KG ihr Know-how mit dem der jeweiligen Projektpartner zusammen (siehe auch Seiten 33 ff.). UBG unterstützt die Projektgesellschaften im Rahmen eines Betreuungs- und Controllingvertrages während der Beteiligung der Fonds KG an der Projektgesellschaft.

Erfahrung der Projektentwickler

Die jeweiligen Projektentwickler werden sehr selektiv ausgewählt. Entscheidend sind dabei Kriterien wie Erfahrung, Eigenkapitalausstattung, Professionalität sowie Bereitschaft zur Transparenz.

INVESTITIONSKRITERIEN/ VERWENDUNG NETTOEINNAHMEN

Die Fonds KG verwendet die Nettoeinnahmen aus dem Beteiligungsangebot zur Investition in bzw. Übernahme von typisch stillen Beteiligungen an Projektgesellschaften im Immobilienbereich.

Die Fonds KG beteiligt sich an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften (Projektgesellschaften) zur Mitfinanzierung (Mezzanine), deren Immobilien und/oder deren Projektentwicklungen mit Standort in Deutschland und u.a. folgenden Immobilienprojekttypen:

- Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum
- Ankauf von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, auch mit Revitalisierungsbedarf, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum

1. Grundsätzlich sind nur dann Investitionen in Projektgesellschaften zugelassen, wenn
 - a) die Laufzeit so begrenzt ist, dass die Beteiligung an der Projektgesellschaft plangemäß spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung der Fonds KG abgewickelt ist,
 - b) die Kosten- und Ertragskalkulation dokumentiert, dass der mit dem Projekt geplante Ertrag mindestens das 3-fache des voraussichtlichen Vorabgewinns der Fonds KG beträgt,
 - c) eine Grundschuld zugunsten der Fonds KG in Höhe der Be-

teiligung zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen im Rang nach der/den Grundschuld/en für den/die Fremdkapitalgeber eingetragen wird.

2. Bei Neubauprojekten muss die Finanzierung der Kosten für die Projektgesellschaft unter Einschluss des von der Fonds KG zur Verfügung zu stellenden Kapitals und der Finanzierung durch Fremdkapitalgeber zu 100 % gesichert sein und der Finanzierungsanteil der Fremdkapitalgeber mindestens 50 % der Kosten betragen. Soweit Handelsimmobilien errichtet werden, muss eine Vorvermietung von mindestens 60 % bezogen auf die insgesamt geplante Miete gesichert sein, wobei mindestens 50 % der geplanten Gesamtmiete von Mietern, deren Bonität einwandfrei erscheint, mit einer Mietvertragslaufzeit von mindestens 10 Jahren stammen muss. Bei Neubauprojekten soll außerdem ein gesichertes Baurecht bestehen, bei Handelsimmobilien mindestens ein im Einvernehmen mit der Gemeinde und/oder den zuständigen Planungsbehörden eingeleitetes Genehmigungsverfahren zur Herstellung des Baurechts. Der Neubau von Wohnimmobilien soll in Regionen erfolgen, die gemäß Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in der Prognose bis 2015 eine zumindest stabile Bevölkerungsentwicklung aufweisen.
3. Das Eigenkapital der Projektgesellschaft soll mindestens 10 % der Gesamtkosten betragen, wobei eine angemessene Bewertung der Vorleistungen erfolgen kann.
4. Ein Einzelengagement soll zur Risikostreuung 1,5 Millionen Euro nicht übersteigen.
5. In Projektgesellschaften, die dem Anbieter bzw. Initiator zuzurechnen sind, sollen maximal 40 % des Fondskapitals investiert werden.
6. Erbbaurechte werden in der Regel lediglich bei Wohnungsobjekten akzeptiert, sofern sich das Veräußerungsangebot an Privatpersonen richtet.
7. Von der Gesellschaft, die die technische und wirtschaftlichen Due Diligence durchführt, muss ein positives Votum vorliegen. Die Kosten dieser Due Diligence trägt die Projektgesellschaft unabhängig von einer positiven Investitionsentscheidung.

Auszahlungsvoraussetzungen

Der Mittelverwender gibt die auf dem Treuhandkonto befindlichen Investitionsmittel auf Anforderung des geschäftsführenden Kommanditisten frei, wenn die Projektgesellschaft die nachstehenden Bedingungen erfüllt und dies durch Vorlage von Urkunden, Verträgen etc. dokumentiert:

1. Nachweis des Eigentums oder des Anwartschaftsrechts auf Übertragung des Eigentums (Auflassungsvormerkung) an dem/den Grundstück/en oder grundstücksgleichen Rechten der Projektgesellschaft betreffend das Immobilienobjekt,

2. gesicherte Eintragung einer Grundschuld am Grundstück der Projektgesellschaft zu Gunsten der Fonds KG in Höhe der Beteiligung zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen im Rang nach der/den Grundschuld/en für den/die Fremdkapitalgeber,
3. bei Neubauprojekten: Finanzierungszusage eines Fremdkapitalgebers in der Höhe, die zusammen mit dem Mezzaninekapital der Fonds KG 100 % der kalkulierten Gesamtkosten abdeckt, wobei der Finanzierungsanteil der Fremdkapitalgeber mindestens 50 % der Kosten betragen muss.

DER INVESTITIONSPROZESS DER FONDS KG

Damit sich die Fonds KG an einem Projekt beteiligen kann, müssen wichtige Voraussetzungen sowohl bezüglich des Projektes als auch des Projektentwicklers erfüllt sein.

Anforderungen an das Projekt

Die Elemente einer erfolgreichen Projektentwicklung bzw. Wertsteigerung bei Bestandsobjekten sind auf Seiten 28 ff. dieses Prospektes unter »Wertschöpfung durch Projektentwicklung« bzw. »Wertschöpfung bei Bestandsobjekten« beschrieben. Hinzu kommt die Realisierbarkeit sowohl in finanzieller wie auch in rechtlicher Hinsicht sowie die Relation zwischen Kosten und Ertrag. Die Gewinnerwartung muss mindestens das Dreifache des für die Fonds KG voraussichtlich anfallenden Vorabgewinns betragen, um über einen Risikopuffer zu verfügen und die Projektgesellschaft in die Lage zu versetzen, ihren vertraglichen Pflichten gegenüber der Fonds KG und der UBG nachzukommen. Darüber hinaus sind sowohl der Makrostandort als auch die jeweilige Mikrolage bezüglich der Verwertbarkeit wichtige Einflussgrößen.

Anforderungen an den Projektentwickler

Der Projektentwickler stellt die zentrale Figur in der Konstellation aller Beteiligten dar. Er ist der ausschlaggebende Part, der das Projekt akquiriert, die ersten Machbarkeitsstudien erstellt und als Erster mit dem Projekt nach außen in Erscheinung tritt. Ausschlaggebend für eine Kooperation ist, dass ein »stimmiges« Bild des Projektentwicklers gegeben ist, welches sich an den folgenden Indizien zeigt:

■ Track Record

Die Erfahrungsgeschichte des Projektentwicklers und der Erfolg der bisherigen Projekte ist ein wichtiges Kriterium. Er muss bereits über Erfahrungen bei der Entwicklung von Immobilien im jeweiligen Segment verfügen und schon Projekte derselben Art erfolgreich realisiert haben.

■ Kapitalausstattung

Der Projektentwickler soll einen gewissen Anteil an Eigenkapital nachweisen können, um für eine Mezzanine-Finanzierung infrage zu kommen. Denn Mezzaninekapital füllt Finanzierungs- und keine Eigenkapitallücken. Unter be-

stimmten Umständen können auch bereits erbrachte Eigenleistungen bei der Entwicklung als Eigenkapitalersatz gewertet werden. Beschafft z. B. der Projektentwickler bei einem gewerblichen Projekt über einen in der Regel lang andauernden Prozess das für die Durchführung des Bauvorhabens notwendige Baurecht, gegebenenfalls noch in Kombination mit langfristigen Mietverträgen etc., dann ist dies ein bewertbarer Mehrwert.

■ Professionalität

Nicht nur die technischen, sondern auch die wirtschaftlichen Fähigkeiten des Projektentwicklers sind ein wichtiger Aspekt seiner Professionalität. Verifizierbare Kosten, plausible Ertragsanalysen, ein effizientes Kosten- und Baufortschrittscontrolling sind essenziell. Auch die Aufbereitung der Unterlagen, die für die Durchführung der Due Diligence zur Verfügung gestellt werden, ist ein wichtiges Indiz für die Professionalität des Projektentwicklers.

■ Bereitschaft zur Transparenz

Diese ist für eine Kooperation sowohl gegenüber dem Fremdkapitalgeber als auch dem Mezzanine-Partner essenziell. Die Offenlegung sämtlicher Unterlagen und Informationen sowohl das Projekt als auch den Projektentwickler betreffend, ist notwendig, um die Due Diligence durchführen zu können. Denn letztendlich ist es das Ziel dieser Prüfung, dass der Prüfer mehr weiß als der Geprüfte. Darüber hinaus ist eine aktive Kommunikation, d. h. eine permanente Information ohne Nachfragen, wichtig.

Nur wenn alle Voraussetzungen vorliegen und dokumentiert sind, kommt eine Beteiligung der Fonds KG in Frage und die Due Diligence kann durchgeführt werden.

DUE DILIGENCE

Die Due Diligence für das Projekt beinhaltet u. a. die Beurteilung des Standorts, die gesamte Prüfung der Kosten und Investitionsrechnungen sowie die Berechnung der Sensitivitäten. In dieser Phase wird bereits die voraussichtliche Dauer bis zum Exit (Verwertung des Projektobjektes), die grobe Beteiligungsstruktur sowie die Höhe und Wahrscheinlichkeit der Rendite bestimmt sowie ein unverbindliches Beteiligungsangebot vorgelegt. Der Schritt von der Hauptprüfung zur Entscheidungsfindung – der kostenintensivsten Phase – erfolgt erst nach Unterzeichnung eines Letters of Intent, einer sogenannten Absichtserklärung, welche die Eckdaten des Projektes festlegt und beiden Vertragsparteien Exklusivität zusichert. Die Entscheidung für oder gegen eine Mezzaninekapitalbeteiligung basiert auf einer umfangreichen Due Diligence durch die UBG, in welcher Verträge überprüft, Ratings erstellt und Sachverhalte hinterfragt werden. Im letzten Schritt der Beteiligungsverhandlung erfolgt die Fixierung der Beteiligungskonditionen und anschließend die Unterzeichnung des Vertrages (zu den Details siehe § 10 des Gesellschaftsvertrages) sowie der Abschluss eines Betreuungs- und Controllingvertrages der Projektgesellschaft mit der UBG.

ART DER VERMÖGENSANLAGEN

Art der Vermögensanlagen

Bei der Vermögensanlage handelt es sich um eine Beteiligung an der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG, einer Personengesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG, im Folgenden »Fonds KG« genannt. Die Fonds KG unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 94675 eingetragen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Gesellschaftsvertrag der Fonds KG verwiesen; dieser ist in seinem vollen Wortlaut im Verkaufsprospekt abgedruckt (siehe Seiten 97 ff.). Die Anleger können sich zu Beginn nur indirekt als Treugeber über den Registertreuhandkommanditisten, die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, München, an der Fonds KG beteiligen. Dabei wird nur der Registertreuhandkommanditist und nicht die Anleger im Handelsregister als Kommanditist eingetragen. Der Registertreuhandkommanditist hält und verwaltet die treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile im eigenen Namen, aber für Rechnung der Treugeber. Frühestens ein Jahr nach wirtschaftlichem Beitritt zur Fonds KG können die als Treugeber beteiligten Anleger die Einräumung einer handelsrechtlichen Kommanditistenstellung im Handelsregister (= Direktkommanditist) verlangen.

Gegenstand und Anlagestrategie der Fonds KG

Gegenstand der Fonds KG ist die typisch stille Beteiligung an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften (Projektgesellschaften) im Rahmen der Mitfinanzierung (Mezzanine) von Projektentwicklungen mit Standort in Deutschland und u. a. folgenden Immobilienprojekttypen:

- Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum
- Ankauf von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, auch mit Revitalisierungsbedarf, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum

Die Fonds KG kann sich auch an der Mitfinanzierung von Bestandsobjekten beteiligen, die durch die Veräußerung/Aufteilung verwertet werden.

Die Fonds KG ist auch berechtigt, typisch stille Beteiligungen von dritten Personen/Gesellschaften zu erwerben und

sämtliche Rechte und Pflichten aus diesen Beteiligungen zu übernehmen.

Die Fonds KG darf alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Fonds KG kann für den Fall, dass sie gegenüber einer Projektgesellschaft eine Mezzanine-Finanzierungszusage gemacht hat, die sie deshalb nicht einhalten kann, weil eine andere Projektgesellschaft mit der Rückzahlung von Mezzaninekapital in Verzug ist, eine nicht unter die Erlaubnispflicht des KWG fallende Bürgschaft bis zur Höhe des zugesagten Mezzaninekapitals gegenüber dem Kreditgeber der Projektgesellschaft übernehmen, bis die Erfüllung der Mezzanine-Finanzierungszusage durch die Fonds KG möglich ist.

Die Fonds KG übt selbst keine originär gewerbliche Tätigkeit aus und ist auch nicht zur Ausübung einer solchen Tätigkeit berechtigt. Sie beteiligt sich typisch still an Gesellschaften, die ihrerseits gewerblich tätig sind.

Bei ihrer Investitionstätigkeit im Rahmen ihres Unternehmensgegenstandes hat die Fonds KG auch die Investitionskriterien gemäß § 10 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG zu erfüllen, welche bestimmte Anforderungen an die auszuwählenden Projektgesellschaften und Projekte stellen.

Die stillen Beteiligungen dienen dazu, die Fonds KG in die Lage zu versetzen, mit einer Vermögenseinlage in bar in die jeweilige Projektgesellschaft zum Zweck der Mitfinanzierung (Mezzanine) von Immobilienprojekten Überschüsse zu erzielen.

Die konkreten Projektgesellschaften, in die mittels typisch stiller Beteiligungen investiert werden soll, sind noch nicht endgültig ausgewählt. Kriterien und mögliche Beispiele sind unter »Anlagekonzept« Seiten 8 ff. und »Darstellung der Chancen der Vermögensanlage« Seiten 26 ff. näher dargestellt.

Zeichnungsvolumen

Das geplante Fondsvolumen beträgt 10.002.000,00 Euro zuzüglich 5 % Agio. Das Volumen setzt sich aus dem Kommanditkapital der Gesellschafter/Treugeber zusammen. Der geschäftsführende Kommanditist UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH ist berechtigt, das geplante Fondsvolumen durch Erklärung gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten, der Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH – auch in Teilbeträgen – bis zu einem Betrag von 50.002.000,00 Euro zu erhöhen. Zu Anzahl und Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlagen vgl. Seite 57.

Weitere Leistungsverpflichtungen des Anlegers

Gemäß § 5 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG besteht für die Anleger keine Nachschusspflicht im Innenverhältnis. Zu den weiteren Leistungsverpflichtungen des Anlegers wird auf die Ausführungen im Kapitel »Rechtliche Grundlagen« auf den Seiten 57 ff. dieses Verkaufsprospektes sowie auf den Abdruck des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG und des Registertreuhandvertrages auf den Seiten 97 ff. bzw. Seiten 112 ff. dieses Verkaufsprospektes verwiesen. Zum Risiko einer Haftung von Anlegern im Außenverhältnis vgl. die Ausführungen auf der Seite 23.

Die mit den Vermögensanlagen verbundenen Rechte der Anleger

Sowohl Anlegern, die indirekt als Treugeber an der Fonds KG beteiligt sind, als auch Anlegern, die ihre treugeberische Beteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt haben, stehen die mit dem auf sie entfallenden Kommanditanteil des Registertreuhandkommanditisten bzw. ihrem direkten Kommanditanteil verbundenen Rechte zu, wozu das Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung, die gesetzlichen Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte, insbesondere aus § 166 HGB und § 164 HGB, das Recht auf Beteiligung am Ergebnis (Gewinn/Verlust) der Fonds KG und auf Ausschüttungen der Fonds KG, das Recht auf eine Abfindung im Falle des Ausscheidens aus der Fonds KG und das Recht auf Teilnahme am Liquidationserlös gehören. Zu Einzelheiten dieser Rechte vgl. die Angaben unter »Rechtliche Grundlagen« auf den Seiten 57 ff.

Gewinnanteile und Ausschüttungen

Die prozentuale Beteiligung der Kommanditisten/Treugeber an Gewinn und Verlust sowie am Vermögen der Fonds KG richtet sich nach den jeweils gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen. Der Komplementär ist dagegen nicht am Ergebnis und Vermögen der Fonds KG beteiligt.

Für die Gesellschafter/Treugeber ist eine Vorabgewinnbeteiligung in Höhe von 2 % p. a. bezogen auf ihre Kommanditeinlage (ohne Agio) für das der Einzahlung der Kommanditeinlage folgende Quartal, und in Höhe von 9,25 % p. a. ab dem darauf folgenden Quartal zu zahlen. Die Ausschüttung der Vorabgewinnbeteiligung erfolgt vierteljährlich innerhalb von 30 Tagen nach Quartalsende. Vorabgewinnbeteiligungen erhält der Gesellschafter/Treugeber erst, wenn er seine Kommandit-

einlage vollständig eingezahlt hat. Die abschließende Gewinnbeteiligung soll 10 % des von den Projektgesellschaften erzielten Projektgewinns betragen, die auf 10 % der Summe der von den Projektgesellschaften jeweils geschuldeten Bereitstellungsprovisionen und/oder Vorabvergütungen begrenzt ist.

Es besteht kein Anspruch der Gesellschafter/Treugeber auf Zahlung der geplanten Vorabgewinnbeteiligungen, soweit sie nicht durch die laufenden Erträge der Fonds KG, die in der Gewinnrücklage thesaurierten Erträge und die Ausschüttungsübernahme des Anbieters gedeckt werden.

Die Gewinnbeteiligung und die Auszahlung von Ausschüttungen an die Gesellschafter/Treugeber sind in § 17 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG geregelt und sind ausführlich unter »Rechtliche Grundlagen« auf den Seiten 61 ff. beschrieben.

Reinvestition

Die Fonds KG kann von Projektgesellschaften zurückgezahltes Beteiligungskapital erneut nach Maßgabe der Investitionskriterien des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG investieren.

Gewinne aus den stillen Beteiligungen der Fonds KG werden grundsätzlich nicht reinvestiert, sondern an die Gesellschafter/Treugeber nach Maßgabe von § 17 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG ausgeschüttet.

Kapitalrückzahlung

Die Fonds KG ist zur jederzeitigen – auch anteiligen – Kapitalrückzahlung an die Gesellschafter/Treugeber berechtigt, soweit keine oder keine geeigneten Investitions- oder Reinvestitionsmöglichkeiten in Projektgesellschaften bestehen. Die Entscheidung über eine Kapitalrückzahlung trifft der geschäftsführende Kommanditist UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH. Die Auszahlung dieser Beträge ist in der Handelsbilanz als Kapitalrückzahlung gegen die festen Konten Kommanditkapital zu buchen. Ab dem Zeitpunkt der – auch anteiligen – Rückzahlung der Kommanditeinlagen an die Gesellschafter/Treugeber entfällt deren Anspruch – gegebenenfalls anteilig – auf Gewinnbeteiligung/Ausschüttung gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG.

Nach Auflösung der Fonds KG erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator, sofern die Gesellschafterversammlung nicht mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen und Zustimmung des Komplementärs einen anderen Liquidator

bestellt. Der Gesellschafter/Treugeber erhält als Liquidationsschlusszahlung seinen Kapitalanteil – Stand des Kapitalkontos – ausbezahlt. Bei plangemäßigem Verlauf soll dies der Betrag der Kommanditeinlage abzüglich der Fondsnebenkosten zuzüglich Gewinnbeteiligungen sein.

Steuerliche Konzeption

Die Fonds KG ist vermögensverwaltend tätig. Die Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungsteuer mit derzeit 25 % unterliegen. Zusätzlich ist der Solidaritätszuschlag von derzeit 5,5 % und gegebenenfalls Kirchensteuer auf die Abgeltungsteuer zu entrichten. Die Einbehaltung der Abgeltungsteuer und des Solidaritätszuschlages erfolgt bereits auf Ebene der Projektgesellschaften im Zusammenhang mit den Investitionen in typisch stille Beteiligungen bzw. durch inländische Kreditinstitute im Falle der Anlage der Liquiditätsreserve. Die Anleger erhalten die Steuerabzugsbeträge durch den Steuerberater der Fonds KG mitgeteilt. Die Verteilung der zu versteuernden Einnahmen sowie der Steuerabzugsbeträge erfolgt im Wege der gesonderten und einheitlichen Feststellung auf Ebene der Fonds KG.

Es fällt nach der steuerlichen Konzeption der Fonds KG keine Gewerbesteuer an. Die Fonds KG ist nicht umsatzsteuerpflichtig, andererseits aber auch nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Die steuerliche Konzeption der Fonds KG ist im Kapitel »Steuerliche Grundlagen« Seiten 73 ff. näher beschrieben.

Der Anbieter übernimmt nicht die Zahlung von Steuern. Soweit Steuern (Abgeltungsteuer) bereits von den Projektgesellschaften bzw. inländischen Kreditinstituten im Wege des Steuerabzugs an das Finanzamt abgeführt wurden, erhalten die Anleger entsprechende Steuergutschriften im Wege der gesonderten und einheitlichen Feststellung. Wegen der technischen Abwicklung im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer wird auf das Kapitel »Steuerliche Grundlagen«, Seiten 77 ff. dieses Verkaufsprospektes, verwiesen.

Dauer der Beteiligung

Der Gesellschaftsvertrag ist bis zum 31. Dezember 2015 abgeschlossen. Die Fonds KG endet allerdings bereits vor dem 31. Dezember 2015, wenn das Fondskapital vor dem 31. Dezember 2015 vollständig an die Treugeber nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG ausbezahlt wird.

Die Laufzeit der Fonds KG kann durch Erklärung des geschäftsführenden Kommanditisten, abzugeben bis 31. Dezember 2014, nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der

Fonds KG um bis zu zwei Jahre, d. h. bis zum 31. Dezember 2017 verlängert werden. Die Anleger erhalten in diesem Fall ein Sonderkündigungsrecht, das bis zum 31. März 2015 auszuüben ist. Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts scheiden die Anleger mit Wirkung zum 31. Dezember 2015 aus und erhalten das Abfindungsguthaben nach Maßgabe des § 27 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG.

Im Übrigen ist eine ordentliche Kündigung der Beteiligung durch den Anleger nicht möglich. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund steht dem Anleger hingegen zu.

Übertragung der Vermögensanlagen

Die Beteiligungen an der Fonds KG können jederzeit mit Zustimmung des Registertreuhandkommanditisten und des geschäftsführenden Kommanditisten, die nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, mittels Übertragungsvertrages auf einen Dritten übertragen werden. Dies kann entgeltlich oder unentgeltlich erfolgen. Voraussetzung für eine entgeltliche Veräußerung ist, dass der Anleger selbst einen Abnehmer findet. Die Fonds KG ist nicht verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Anleger den Anteil veräußern kann. Vgl. näher zu der Übertragung der Beteiligung die Ausführungen auf der Seite 63.

Betreuung und Controlling

Die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, Leonberg, berät und betreut die Projektgesellschaften, insbesondere wird ein externes Projektcontrolling durchgeführt. Sie wird hierfür von den Projektgesellschaften aufgrund eigener Vereinbarungen gesondert entlohnt.

Zeichnungsstelle

Die vom Anleger ausgefüllte und unterzeichnete Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) und die Widerrufsbelehrung einschließlich Legitimationsprüfung sind vom Anleger an den Vertriebskoordinator UBG, mit Sitz in Leonberg, unter der folgenden Adresse zu senden:

UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH
Böblinger Straße 29
71229 Leonberg

Telefon 07152 6094-44
Telefax 07152 6094-94

E-Mail service@ubg-leonberg.de
Internet www.ubg-leonberg.de

Die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH leitet die Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) an den Registertreuhandkommanditisten Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Teuchertstraße 38, 81829 München, weiter, der dem Anleger die Annahme seiner Beitrittserklärung in einem Bestätigungsschreiben informatorisch mitteilt.

Zahlung des Zeichnungs- oder Erwerbspreises

Jeder Anleger hat den von ihm gemäß seiner Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) gezeichneten Betrag zuzüglich 5 % Agio gemäß den Vereinbarungen in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) auf das nachgenannte Treuhanderkonto des Mittelverwenders Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH, mit Sitz in München, zu überweisen:

| | |
|-------------------|--|
| Kontoinhaber | Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH, München |
| Bank | Sparkasse Pforzheim Calw |
| Kontonummer | 7 830 300 |
| BLZ | 666 500 85 |
| IBAN | DE07 6665 0085 0007 8303 00 |
| BIC | PZHSDE66 |
| Verwendungszweck: | »UBG Mezzanine-Fonds« und Zeichnername (Vor- und Nachname) |

Der Beteiligungsbetrag zuzüglich eines Agios in Höhe von 5 % des Beteiligungsbetrages ist nach Zugang des informatorischen Bestätigungsschreibens über die Annahme der Beitrittserklärung durch den Registertreuhandkommanditisten innerhalb von 14 Tagen zur Zahlung in Euro fällig. Eine gesonderte Zahlungsaufforderung erfolgt nicht an die Anleger, da die verbindlichen Einzahlungsdaten bereits in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) genannt sind.

Zahlstelle

| | |
|---|-------------------------|
| UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG | |
| Ohmstraße 13, 80802 München | |
| Telefon | 07152 6094-44 |
| Telefax | 07152 6094-94 |
| E-Mail | service@ubg-leonberg.de |

Die Zahlstelle hält auch den Verkaufsprospekt zur kostenlosen Ausgabe an die Anleger bereit.

Für die Zeichnung der Vermögensanlagen vorgesehene Frist

Die für die Zeichnung der Vermögensanlagen vorgesehene Frist beginnt einen Tag nach Veröffentlichung dieses Verkaufsprospektes und endet mit der Vollplatzierung, die gemäß § 2 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG bei

Erreichung eines Kommanditkapitals von 10.002.000,00 Euro bzw. im Falle der Festlegung weiterer Tranchen durch den geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 2 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG bei Erreichung eines Kommanditkapitals von maximal 50.002.000,00 Euro eintritt.

Gemäß § 2 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG ist der Komplementär berechtigt, die Fonds KG durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten jederzeit zu schließen. Ab Zugang dieser Erklärung darf der Registertreuhandkommanditist keine weiteren Treugeber mehr aufnehmen.

Es besteht keine Möglichkeit, Zeichnungen der Anleger zu kürzen. Der geschäftsführende Kommanditist ist allerdings berechtigt, nach Fristsetzung von zwei Wochen die Kommanditeinlage eines Anlegers herabzusetzen, wenn ein Anleger seinen gezeichneten Beteiligungsbetrag einschließlich Agio nicht oder nicht in voller Höhe gemäß den im Zeichnungsschein festgelegten Fristen leistet. Vgl. dazu die Ausführungen unter »Rechtliche Grundlagen« auf Seite 64.

Teilbeträge, die im Ausland angeboten werden

Die Vermögensanlagen werden ausschließlich in Deutschland und nicht im Ausland angeboten.

Erwerbspreis für die Vermögensanlagen

Der Erwerbspreis der Beteiligung entspricht der Höhe der vom Anleger gezeichneten Kommanditeinlage (= Zeichnungssumme), die sich aus seiner Beitrittserklärung ergibt. Die von einem Anleger zu leistende Kommanditeinlage muss mindestens 10.000,00 Euro betragen. Höhere Beträge müssen durch 5 000 in ganzen Zahlen teilbar sein. Der Erwerbspreis der Beteiligung beträgt somit 10.000,00 Euro oder ein höherer durch 5 000 in ganzen Zahlen teilbarer Betrag, abhängig von der Höhe der gezeichneten Kommanditeinlage.

Mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung verbundene weitere Kosten der Vermögensanlagen

Zusätzlich zu der gezeichneten Kommanditeinlage ist von den Anlegern ein Agio in Höhe von 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage, die sich aus der Beitrittserklärung ergibt, zu zahlen. Neben dem vorstehend genannten Agio können die folgenden Kosten für Anleger anfallen:

Sollte der Anleger die Einräumung einer handelsrechtlichen Kommanditistenstellung als Direktkommanditist – frühestens ein Jahr nach wirtschaftlichem Beitritt – nach § 8 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG wünschen, fallen für die nota-

rielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht sowie für Gerichtsgebühren zusätzliche Kosten an, die vom Anleger selbst zu tragen sind. Im Falle der Übertragung der Beteiligung, entstehen dem Anleger Kosten z. B. für die Steuerberatung, Rechtsberatung und Verkaufsanbahnung, die der Anleger selbst zu tragen hat. Im Übrigen fallen gegebenenfalls Bankgebühren im Zusammenhang mit der Zahlungsabwicklung, Porto- und Telefonkosten für eventuelle Korrespondenz mit der Fonds KG bzw. dem Registertreuhandkommanditisten, eventuelle Reisekosten im Zusammenhang mit der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen, Verzugszinsen im Falle verspäteter Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage und des Agios, eine Schadenspauschale in Höhe von 10 % der gezeichneten Kommanditeinlage, soweit nicht der Anleger einen geringeren Schaden nachweist, sowie eventuell Vergütungen für die vom Anleger individuell konsultierten externen Berater an. Zu der Höhe der einzelnen Kostenpositionen können noch keine Angaben gemacht werden. Über die genannten Kostenpositionen hinaus sind mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung der Vermögensanlage keine weiteren Kosten verbunden.

Verpflichtung zur Zahlung weiterer Leistungen

Eine Nachschusspflicht im Innenverhältnis besteht nicht. Im Außenverhältnis kann sich eine Haftung nach den Vorschriften der §§ 171 ff. HGB aufgrund der Freistellungsverpflichtung gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten ergeben, siehe Seiten 58 und 70. Der Umfang der Haftung beschränkt sich auf die Pflichteinlage des Treuhandkommanditisten in Höhe von 10.000,00 Euro, die in dieser Höhe als Haftsumme im Handelsregister eingetragen wird. Im Falle einer späteren Eintragung des Treugebers als Direktkommanditist beschränkt sich seine Haftung auf 1 % der von ihm gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage. Weitere Leistungen, insbesondere weitere Zahlungen, hat der Anleger nicht zu erbringen.

Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen

Die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, hängt vom Volumen des platzierten Kommanditkapitals der Anleger ab.

Die Fonds KG beabsichtigt zunächst, an Anleger Kommanditkapital in Höhe von 10 Millionen Euro (mit der Möglichkeit der Erhöhung auf 50 Millionen Euro) zu platzieren.

Die Gesamthöhe von Provisionen, insbesondere Vermittlungs-

provisionen oder vergleichbare Vergütungen, beträgt bei Platzierung von 10 Millionen Euro einmalig 1.676.160 Euro, was ca. 16,76 % des platzierten Kommanditkapitals entspricht. Bei einer maximalen Platzierung von 50 Millionen Euro beträgt die Gesamthöhe der Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen, einmalig 8.379.860 Euro, was ca. 16,76 % des platzierten Kommanditkapitals entspricht.

Für eine detaillierte Aufschlüsselung der Provisionen, insbesondere Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen siehe Kapitel »Rechtliche Grundlagen«, Seite 62 f.

Gesellschaftsvertrag, Registertreuhandvertrag, Mittelverwendungsvertrag

Die vorgenannten Verträge sind im vollen Wortlaut auf den Seiten 97 ff. in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt.

Externe Mittelverwendung

Eine externe Steuerberatungsgesellschaft wird die Mittelverwendung gemäß dem in diesem Verkaufsprospekt auf den Seiten 118 ff. abgedruckten Mittelverwendungsvertrag durchführen.

Registertreuhandkommanditist

Ein Registertreuhandkommanditist, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, München, wird zum Zweck der Vereinfachung für die einzelnen Anleger die Beteiligung (Treu-gut) gemäß Registertreuhandvertrag verwalten und im Außenverhältnis die Stellung als Kommanditist im Handelsregister übernehmen.

Steuerberatung

Ein erfahrener Steuerberater wurde mit der Erstellung der Handelsbilanzen sowie der steuerlichen Abwicklung beauftragt. Der Steuerberater wird die Fonds KG sowie die Fondsgesell-schafter darüber hinaus bei den Betriebsprüfungen (Außenprüfungen) vertreten. Die steuerlichen Ergebnisse werden vom zuständigen Gesellschaftsfinanzamt einheitlich und ge-sondert für die Anleger festgestellt und den Wohnsitzfinanz-ämtern mitgeteilt.

Wettbewerbsverbot

Für die Gesellschafter und Treugeber besteht kein Wettbewerbs-verbot.

ERKLÄRUNG ZUR ÜBERNAHME DER PROSPEKTVERANTWORTUNG

Anbieter

Die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in Leonberg übernimmt als Anbieter die Verantwortung für den Inhalt des Verkaufsprospektes (der »Prospekt«) und erklärt gemäß § 3 VermVerkProspV, dass seines Wissens die Angaben im Prospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

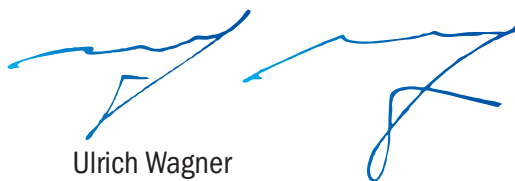
Alle im Prospekt gemachten Angaben berücksichtigen die zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung maßgebenden rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse und die zu dieser Zeit gültigen gesetzlichen Vorschriften und Verwaltungsrichtlinien.

Angaben im Prospekt, bei denen Dritte als Quellen genannt werden, sind nicht vom Anbieter überprüft worden.

Mit Ausnahme der gesetzlichen Verpflichtung gemäß § 11 VerkProspG zur Veröffentlichung von ergänzenden Angaben werden weder der Anbieter noch Dritte die Angaben in diesem Prospekt aktualisieren oder an Veränderungen oder neue Tatsachen anpassen. Von diesem Prospekt abweichende Angaben, Aussagen oder Zusagen Dritter bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Anbieters UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH.

Das Prospektaufstellungsdatum ist der 14. Juli 2010.

Leonberg, Juli 2010



Ulrich Wagner
Geschäftsführer der
UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH

DARSTELLUNG DER WESENTLICHEN RISIKEN DER VERMÖGENSANLAGE

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Prospekt enthält bestimmte Meinungen und in die Zukunft gerichtete Aussagen einschließlich Angaben unter Verwendung von Begriffen wie »glaubt«, »könnte«, »sollte«, »müsste«, »erwartet«, »geht davon aus« oder Formulierungen ähnlicher Art. Es handelt sich dabei ausschließlich um die gegenwärtigen Erwartungen, Schätzungen und Prognosen des Anbieters bzw. Initiators im Hinblick auf künftig mögliche Ereignisse. Dies gilt insbesondere für die Abschnitte »Das Anlagekonzept«, »Darstellung der wesentlichen Risiken der Vermögensanlage«, »Darstellung der Chancen der Vermögensanlage« und immer dort, wo der Prospekt Angaben über die zukünftige finanzielle Ertragsfähigkeit, Pläne und Erwartungen in Bezug auf das Geschäft der Fonds KG sowie über Wachstum und Profitabilität sowie wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen enthält.

Solche Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und in die Zukunft weisende Aussagen beinhalten bekannte und unbekannte Risiken, Ungewissheiten und andere Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage oder andere Umstände innerhalb und außerhalb der Fonds KG oder der relevanten Märkte wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse einschließlich der Finanzlage und der Profitabilität und der Renditestärke der Fonds KG wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Dies gilt insbesondere für die in diesem Prospekt enthaltenen Ausführungen zur wirtschaftlichen Entwicklung.

Aus diesem Grunde sollten sich Personen, die auf der Grundlage dieses Prospekts Beteiligungen der Fonds KG erwerben (nachfolgend »Anleger«, »zukünftige Anleger«, »Treugeber«, »Investoren«, »Gesellschafter« oder »Kommanditisten«), nicht auf derartige Meinungen und in die Zukunft gerichtete Aussagen verlassen. Die Fonds KG übernimmt, außerhalb gesetzlicher Verpflichtungen, keinerlei Verpflichtung, die Meinungen und in die Zukunft gerichteten Aussagen in Zukunft zu aktualisieren oder zu ergänzen.

Wichtige Hinweise für zukünftige Anleger in Beteiligungen der Fonds KG

Die Anlage in Beteiligungen der Fonds KG ist mit erheblichen Risiken verbunden. Der Anleger partizipiert mit der Beteiligung an der Fonds KG an den Investitionen der Gesellschaft in Form typischer stiller Beteiligungen an Projektgesellschaften, die im Immobilienbereich Projektentwicklung betreiben. Die

wirtschaftliche Entwicklung einer Beteiligung in der Fonds KG ist dabei in entscheidendem Maße von der Ertragskraft der Projektgesellschaften, der Rentabilität der von den Projektgesellschaften entwickelten Immobilienprojekten sowie der planmäßigen Durchführung solcher Immobilienprojekte abhängig, also der Vermietung bzw. Vermietbarkeit sowie der Veräußerung der Projektobjekte.

Das mit dieser Vermögensanlage verbundene maximale Risiko für den Anleger besteht in einem Totalverlust seiner Einlage sowie des Agios, daneben kann eine Verpflichtung zur Rückzahlung erhaltener Auszahlungen bestehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger darüber hinaus auch im Fall des Totalverlustes zu Steuerzahlungen im Hinblick auf die von der Fonds KG erzielten steuerlichen Gewinne verpflichtet ist. Im Falle der Darlehensaufnahme für den Erwerb einer Beteiligung an der Fonds KG können darüber hinaus Tilgungs- und Zinszahlungen für das Darlehen hinzukommen, die der Anleger aus eigenen Mitteln finanzieren müsste. Sind derartige Mittel nicht vorhanden bzw. können diese nicht kurzfristig beschafft werden, besteht das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers. Dies kann bis zur persönlichen Insolvenz des Anlegers führen. Deshalb sollte von einem Anleger nur ein angemessener Teil seines Gesamtvermögens in Beteiligungen an der Fonds KG investiert werden. Etwaige in der Vergangenheit von dem Anbieter bzw. Initiator mit der Auflegung von Geschlossenen Immobilienfonds erzielte Renditen sind keine Garantie dafür, dass sie auch in der Zukunft realisiert werden können. Jeder Anleger sollte zudem selbst alle Risiken unter Berücksichtigung seiner persönlichen, insbesondere wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse eingehend überprüfen und eigene fachliche Berater hinzuziehen.

Die weitere Einteilung der Darstellung der mit der Vermögensanlage verbundenen wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Risiken erfolgt in drei Kategorien: in »prognosegefährdende Risiken«, d. h. Risiken, die zu einer schwächeren Prognose und damit zu geringeren Ausschüttungen an die Anleger führen können, »anlagegefährdende Risiken«, d. h. Risiken, die entweder das Anlageobjekt oder die gesamte Vermögensanlage gefährden und damit bis zu einem vollständigen Verlust der Einlage des Anlegers (inklusive Agio) führen können sowie »anlegergefährdende Risiken«, d. h. Risiken, die über den Verlust der Einlage des Anlegers (inklusive Agio) hinaus eine Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers zur Folge haben können. Bei einer Kumulation verschiedener Risiken oder wenn einige Risiken in extremer Form auftreten, kann es zu einer erhöhten Risikoverwirklichung kommen, mit der Folge, dass sich z. B. ein als »prognosegefährdend« eingestuftes Risiko letztlich als »anlagegefährdend« oder als

»anlegergefährdend« darstellt. Die Eingruppierung der Risiken in die jeweilige Risikokategorie erfolgt dergestalt, dass bei Erfüllung mehrerer Risikokategorien stets die höhere Risikostufe angegeben ist.

Die gewählte Reihenfolge der nachfolgenden Darstellung bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. Bedeutung der einzelnen Risiken. Die Risiken können einzeln oder kumulativ eintreten, jedes einzelne Risiko kann den Wert der Einlage bis hin zum Totalverlust beeinträchtigen.

PROGNOSEGEFÄHRDENDE RISIKEN

Eingeschränkte Einflussmöglichkeiten der Anleger auf die Fonds KG sowie der Fonds KG auf die Projektgesellschaften

Die Mitwirkungsrechte der Anleger in der Fonds KG beschränken sich auf die vertraglichen sowie gesetzlichen Gesellschafterrechte. Ein Weisungsrecht gegenüber der Geschäftsführung der Fonds KG besteht nicht. Gleiches gilt für ein Weisungsrecht der Fonds KG gegenüber den Projektgesellschaften; auch dort bestehen bei der Beteiligung in Form einer typisch stillen Einlage regelmäßig nur vertragliche und gesetzliche Mitwirkungsrechte und kein Weisungsrecht. Daher können in den Gesellschafterversammlungen der Fonds KG Anleger und in etwaigen Gesellschafterversammlungen der Projektgesellschaften der Fonds KG die Fonds KG von anderen Gesellschaftern überstimmt werden, was sich negativ auf Investitions- und sonstige Entscheidungen der Fonds KG sowie der Projektgesellschaften und damit negativ auf die Rendite der Anleger der Fonds KG auswirken kann.

Abstimmungen

Der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG sieht vor, dass für bestimmte Maßnahmen ein Gesellschafterbeschluss erforderlich ist. Die Vielzahl der beteiligten Anleger führt nicht selten dazu, dass nur eine geringe Zahl von Gesellschaftern an den Abstimmungen teilnimmt. Folge kann sein, dass eine Minderheit von Gesellschaftern Beschlüsse fasst, deren Konsequenzen letztlich von allen Anlegern getragen werden müssen. Sofern viele Anleger einen Bevollmächtigten beauftragen und diesem keine Weisungen erteilen, kann dies zur Folge haben, dass das Ergebnis von Beschlussfassungen wesentlich vom Stimmverhalten des Bevollmächtigten abhängt. Dadurch kann es zu

negativen Auswirkungen auf die Wertentwicklung der vom Anleger investierten Beteiligung in der Fonds KG kommen.

Risiko im Hinblick auf die Kapitalrückzahlung und den Kosten der Kommanditbeteiligung

Anleger sollten berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der Einlagen inklusive Agio für Kosten im Zusammenhang mit der Auflegung dieses Fonds verwendet werden und nicht für vermögens- oder werterhöhende Investitionen zur Verfügung stehen. Die Kosten der Fonds KG können daher erst ausgeglichen werden, wenn es der Fonds KG gelingt, in entsprechendem Umfang vermögens- oder werterhöhende Projektbeteiligungen zu übernehmen. Sollte ihr die erforderliche Werterhöhung nicht gelingen und würde sie vorzeitig eine – auch anteilige – Kapitalrückzahlung beschließen, wozu die Fonds KG nach dem Gesellschaftsvertrag berechtigt ist, müssen Anleger damit rechnen, dass die – auch anteilige – Kapitalrückzahlung weniger als die entsprechend geleistete Einlagensumme beträgt.

Begrenzte Mittelverwendungskontrolle

Gemäß Mittelverwendungsvertrag wird dem Mittelverwender die Kontrolle bzw. Verwendung der eingezahlten Beteiligungsbeträge der Anleger übertragen. Anleger sollten diesbezüglich beachten, dass der Mittelverwender nur die Einhaltung der formalen Zahlungsfreigabevoraussetzungen zu überprüfen hat. Eine weitergehende Prüfung, insbesondere in inhaltlicher Hinsicht, erfolgt nicht. Trotz Mittelverwendungsvertrag besteht daher die Möglichkeit materiell unzutreffender Zahlungen zu Lasten der Fonds KG und damit der Anleger, was sich negativ auf die Renditen der Anleger der Fonds KG auswirken kann.

Risiken aus der (Zwischen-)Anlage liquider Mittel

Es besteht das Risiko, dass während der geplanten Laufzeit der Fonds KG keine bzw. zeitweise keine geeigneten Investitionsmöglichkeiten (Projektbeteiligungen) gegeben sind, z. B. weil im Wettbewerb mit anderen Investoren und/oder anderen Finanzierungsformen die geplanten Renditen gegenüber den Projektentwicklern nicht durchsetzbar sind. Sollte die Fonds KG keine Projektbeteiligungen übernehmen können, ist sie berechtigt, das eingeworbene Kapital bei Kreditinstituten als Tagesgeld anzulegen. Die Erträge aus den Tagesgeldanlagen erreichen nicht die Höhe der geplanten Gewinnbeteiligungen an den Projektgesellschaften. Trotz bestehender betragslich

begrenzter Ausschüttungsübernahme durch die UBG kann dies zu negativen Auswirkungen auf die Rendite der Anleger führen.

Verflechtungen von Vertragspartnern und Organmitgliedern und das Risiko von Interessenkonflikten

Verflechtungen zwischen Vertragspartnern und Organmitgliedern in der Fonds KG, der UBG Unternehmensgruppe oder den jeweiligen Projektgesellschaften können sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fonds KG und damit auch auf die Rendite der Anleger auswirken. Diesbezüglich besteht eine Vielzahl von persönlichen Verflechtungen zwischen der Geschäftsführung der Fonds KG sowie dem Anbieter bzw. Initiator, der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, die für die jeweiligen Projektgesellschaften und auf deren Rechnung die für die Entscheidung über eine Projektbeteiligung der Fonds KG maßgebliche Due Diligence durchführen soll und nach einer positiven Beteiligungsentscheidung durch die Fonds KG einen Betreuungs- und Controllingvertrag mit der jeweiligen Projektgesellschaft abschließen wird.

Geschäftsführer der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH ist Herr Ulrich Wagner. Er ist zugleich geschäftsführender Gesellschafter der UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH sowie Geschäftsführer der UBG Verwaltungs GmbH. Die UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH ist geschäftsführender Kommanditist der Fonds KG und die UBG Verwaltungs GmbH ist Komplementär der Fonds KG. Es besteht aufgrund der persönlichen Verflechtungen von Herrn Ulrich Wagner in seinen unterschiedlichen Funktionen in der Fonds KG sowie der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH das Risiko von Interessenkonflikten. Insbesondere besteht das Risiko, dass Herr Ulrich Wagner bei seinen Entscheidungen bezüglich der Auswahl der Projekte sowie der Projektbeteiligungen nicht alleine im besten Interesse der Fonds KG handelt, sondern eigene und/oder die Interessen der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH berücksichtigt oder sogar bevorzugt. Zusätzliche Interessenkonflikte können sich in diesem Zusammenhang daraus ergeben, dass sich die Fonds KG mit bis zu 40 % des Fondskapitals an Projektgesellschaften, die der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH zuzurechnen sind, mit typisch stillen Einlagen beteiligen kann.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass die UBG Unternehmensgruppe weitere Fonds im Bereich Projektfinanzierung von Immobilienprojekten initiiert, die teilweise oder ganz mit den gleichen Organmitgliedern wie bei der Fonds KG besetzt werden. In einem solchen Fall würden die Organmitglieder der Fonds KG Interessenkonflikten ausgesetzt

sein, etwa wenn sie für die anderen Fonds und nicht für die Fonds KG aussichtsreiche Projektfinanzierungen wahrnehmen. Daraus könnten sich wirtschaftliche Nachteile für die Fonds KG ergeben, was zu negativen Auswirkungen auf die Rendite der Anleger führen kann.

Zudem bestehen weitere persönliche Verflechtungen zwischen dem steuerlichen Berater der Fonds KG, Herrn Dr. Hanswerner Jehl, und dem Mittelverwender der Fonds KG, der Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH. Der steuerliche Berater der Fonds KG ist zugleich Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Steuerberatungsgesellschaft, die die Mittelverwendung für die Fonds KG übernommen hat.

Risiken aus der Platzierung des Anlegerkapitals und der Finanzierung der Immobilienprojekte

Eine gesicherte Finanzierung der Fonds KG und damit die für die geplanten Investitionen erforderliche Kapitalausstattung liegt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht vor, da diese vom Erfolg des mit diesem Prospekt verfolgten Angebots abhängt. Bleibt das von der Fonds KG veranschlagte Kommanditkapital aus, könnte dies dazu führen, dass Beteiligungen in den Projektgesellschaften nicht, nicht zu den geplanten oder nur zu ungünstigeren Bedingungen möglich sind. Projektbeteiligungen könnten sich daher bei fortlaufenden Kosten zeitlich stark verzögern oder gänzlich ausbleiben. Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Entwicklung der Fonds KG und damit auf die Rendite der Anleger auswirken.

ANLAGEGEFÄHRDENDE RISIKEN

Blindpool-Risiko

Der Anleger hat das sogenannte »Blindpool«-Risiko zu tragen, da die Fonds KG als Blindpool zu charakterisieren ist. Zwar können sich Anleger bei ihrer Anlageentscheidung an dem Investitionskonzept und den Investitionskriterien der Fonds KG orientieren, sie kennen aber weder die künftige Zusammensetzung des Gesellschaftsvermögens noch haben sie Einfluss auf die Beteiligungsentscheidungen der Geschäftsführung der Fonds KG. Insbesondere stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung trotz Planung noch keine endgültigen Beteiligungsentscheidungen der Fonds KG fest. Es kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass die Fonds KG sich nicht an den im Prospekt genannten vorgesehenen Immobilienprojekten beteiligen wird. Die erzielte Rendite hängt

jedoch vornehmlich davon ab, welche Beteiligungsentscheidungen getätigt werden, insbesondere an welchen Immobilienprojekten bzw. Projektgesellschaften eine Beteiligung der Fonds KG erfolgen wird. Insoweit besteht das Risiko einer negativen Wertentwicklung von bisher grundsätzlich nicht feststehenden Projektgesellschaften und Immobilienprojekten, an denen die Vermögensanlage mittelbar partizipiert. Daher kann auch ein vollständiger Verlust der Einlage des Anlegers (inklusive Agio) nicht ausgeschlossen werden.

Risiken aus der Verlustbeteiligung an den Projektgesellschaften

Die Verträge über eine typisch stille Beteiligung an den jeweiligen Projektgesellschaften werden eine Regelung über die Teilnahme am Verlust der Projektgesellschaft enthalten.

Das bedeutet, dass bei Laufzeitende der typisch stillen Beteiligung eine Gesamtabrechnung nach Gewinn oder Verlust erfolgt und an die Fonds KG geleistete Vorabvergütungen an die jeweilige Projektgesellschaft rückzahlbar sein können. Sollten daher eine oder mehrere Projektgesellschaften einen Verlust ausweisen, könnte dies dazu führen, dass die geleisteten typisch stillen Einlagen ganz oder teilweise nicht an die Fonds KG zurückgezahlt werden würden. Diese negativen Auswirkungen auf die Fonds KG könnten im schlechtesten Fall auch den vollständigen Verlust der von den Anlegern geleisteten Einlage (inklusive Agio) sowie die Rückzahlung bereits geleisteter Vorabgewinne bedeuten.

Mittelbare Projektentwicklungsrisiken

Die Wertentwicklung der Vermögensanlage in Form einer Beteiligung an der Fonds KG hängt mittelbar von der Wertentwicklung der Immobilienprojekte, der Ertragskraft sowie der Qualität des Managements in den Projektgesellschaften ab, an denen sich die Fonds KG als stiller Gesellschafter beteiligt. Jede Projektgesellschaft ist ihrerseits von der wirtschaftlichen Entwicklung sowie der planmäßigen Umsetzung ihrer Immobilienprojekte abhängig. Daher können sich für Anleger mittelbar die üblichen Risiken der Projektentwicklung und des Immobilienmarktes mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Rendite und die Beteiligung der Anleger an der Fonds KG bis hin zum vollständigen Verlust ihrer Einlage (inklusive Agio) ergeben. Die wesentlichen Risiken sind:

- Fehlkalkulationen: Es besteht ein allgemeines Risiko, dass die Kosten, die Dauer und die Rentabilität der Immobilienprojekte auf Grundlage fehlerhafter Annahmen kalkuliert werden,
- Baubeginn und Verzögerungen: Es können Verzögerungen eintreten, wenn die notwendigen Baugenehmigungen nicht oder später als geplant erteilt werden, mit der Folge dass das Projektobjekt nicht oder zu spät fertig gestellt wird,
- Mängel, Kosten- und Terminüberschreitungen: Bauleistungen werden regelmäßig von beauftragten Bauunternehmen, Handwerksfirmen oder Generalunternehmen erbracht. Dabei besteht das Risiko, dass diese ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht ordnungsgemäß oder nicht rechtzeitig erfüllen mit den damit verbundenen Mängeln am Projektobjekt, Kosten- und Terminüberschreitungen,
- Untergang/Zerstörung/Versicherungsrisiko: Gefahr des zufälligen Untergangs, der zufälligen oder teilweisen Zerstörung und des langfristigen Nutzungsausschlusses der projektierten Immobilie; zusätzliche Risiken ergeben sich für den Projektentwickler, wenn das Projekt bzw. das Projektobjekt nicht oder nur unzureichend versichert ist oder eine Versicherung zu angemessenen Konditionen nicht abgeschlossen werden kann,
- Baumängel: Auftreten nachträglicher Baumängel am Projektobjekt, die im Rahmen der Projektplanung nicht identifiziert wurden,
- Finanzierungsrisiko: Unerwartete Kostensteigerungen, wie etwa durch Verzögerungen bei Baubeginn oder durch die Zusammenarbeit mit unzuverlässigen Bauunternehmen, Handwerksfirmen oder Generalunternehmen, können im Rahmen der Projektentwicklung zu einem höheren Finanzierungsaufwand führen, der durch weitere Kapitalgeber nicht mehr gedeckt wird; auch kann eingeplantes Kapital zum Beispiel durch Bankdarlehen aufgrund Bonitätsproblemen der Bank zurückgehalten oder nicht mehr gewährt werden,
- Instandhaltung/Instandsetzung: Risiko höherer Kosten als seitens der Projektentwickler kalkuliert,
- Altlasten: Es können sich Risiken aus Altlasten wie beispielsweise Bodenverunreinigungen ergeben,
- Vermietungs-/Anschlussvermietungsrisiko: Aufgrund schlechterer (Wieder-)Vermietbarkeit entstehen höhere Leerstandsraten als seitens der Projektentwickler kalkuliert; neue Mietverträge sowie bestehende Mietverträge können ggf. nur noch zu ungünstigen Konditionen abgeschlossen bzw. verlängert werden,
- Bonitätsrisiko von wesentlichen Vertragspartnern: Es besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner ausfallen. Wesentliche Vertragspartner sind für die Projektgesellschaften insbesondere die beauftragten Bauunternehmen, Handwerksfirmen oder Generalunternehmen, Kapi-

talgeber sowie bestehende oder potentielle Mieter. Ein Ausfall eines wesentlichen Vertragspartners kann zu Zahlungsschwierigkeiten führen, zum Beispiel durch steigende Projektkosten, durch höhere Finanzierungskosten oder der Beauftragung neuer Vertragspartner mit Projektarbeiten oder zu Einnahmeausfällen in Form von Mietrückständen oder Mieterinsolvenzen,

- Mietentwicklung: Die Entwicklung auf den Mietmärkten entspricht nicht den Annahmen der Projektentwickler,
- Wertentwicklung/Wertschöpfung/Veräußerung: Die Immobilienmärkte können sich schlechter als von den Projektentwicklern angenommen entwickeln und wirken sich somit negativ auf die prospektierten Veräußerungserlöse aus. Im Fall von negativen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der geplanten Veräußerung der Immobilien können diese unter Umständen nur mit deutlichen Abschlägen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden.

Unvorhergesehene Kosten im Zusammenhang mit der Entwicklung, dem Betrieb oder der Vermarktung von Immobilien, negative konjunkturelle Rahmenbedingungen, starker Wettbewerb auf dem Miet- und Veräußerungsmarkt oder ungünstige Entwicklungen am Immobilienmarkt können niedrigere laufende Erlöse oder Veräußerungserlöse beziehungsweise Abschreibungsbedarf in den Projektgesellschaften zur Folge haben. Diese Risiken können insbesondere aufgrund der derzeitigen Wirtschafts-, Finanz-, Liquiditäts- und Vertrauenskrise und angesichts der damit verbundenen Verwerfungen an den Finanzmärkten auch bei Investitionen auf dem Immobilienmarkt oder den Anbietern von Immobilienprojekten verstärkt auftreten. Alle diese und weitere Faktoren, die derzeit noch nicht erkennbar sind, können die Wertentwicklung der jeweiligen Projektbeteiligungen sowie der Vermögensanlage negativ beeinflussen und bis zum vollständigen Verlust der Beteiligung eines Anlegers (inklusive Agio) an der Fonds KG führen.

Laufzeit der Fonds KG und Handelbarkeit der Kommanditeile

Der Anleger muss sich darüber im Klaren sein, dass das eingezahlte Kapital einer Bindung bis zum Laufzeitende am 31. Dezember 2015 unterliegt. Eine ordentliche Kündigung der Unternehmensbeteiligung ist durch den Anleger nicht möglich. Des Weiteren sollten Anleger berücksichtigen, dass die Fonds KG über die voraussichtliche Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015 hinaus eine Verlängerungsoption um zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2017 besitzt.

Im Falle der Verlängerung durch die Fonds KG besitzt der Anleger zwar ein Sonderkündigungsrecht. Der Abfindungsanspruch des Anlegers könnte aber aufgrund fehlender Liquidität der Fonds KG im Zeitpunkt der Kündigung und dem in den Projektgesellschaften gebundenen Kapital der Fonds KG erst ratenweise, abhängig von der zur Verfügung stehenden Liquidität, zurückgezahlt werden. Dies könnte außerdem faktisch dazu führen, dass Anleger von ihrem Sonderkündigungsrecht keinen Gebrauch machen und ihre Beteiligung an der Fonds KG bis zum 31. Dezember 2017 halten.

Eine Veräußerung ihrer Beteiligung wird den Anlegern während der Laufzeit der Fonds KG unter Umständen nur eingeschränkt möglich sein, denn die Beteiligungen an Kommanditgesellschaften wie der Fonds KG sind nur sehr begrenzt fungibel. Zwar hat sich in den letzten Jahren die Möglichkeit herausgebildet, Käufer für eine Beteiligung an einem Geschlossenen Fonds am sog. Zweitmarkt zu finden. Zum Zweitmarkt gehören neben Zweitmarktfonds oder institutionellen Zweitmarktkäufern etwa auch Fondsbörsen. Eine laufende Veräußerbarkeit, wie etwa bei Wertpapierbörsen, ermöglicht der Zweitmarkt jedoch nicht. Dies wird zudem erschwert durch die fehlende Bewertung der Beteiligung im Rahmen einer Zwischenveräußerung.

Kein geregelter Handel für Projektbeteiligungen (typisch stille Beteiligungen)

Für den Handel mit typisch stillen Beteiligungen gibt es – nach wie vor – keinen geregelten Markt. Diese können deshalb nicht ohne weiteres verkauft werden, sollte die Fonds KG aus einer Projektfinanzierung ausscheiden wollen. Dies kann dazu führen, dass die Fonds KG länger als von ihr geplant in Projektgesellschaften investiert bleiben muss und die Immobilienprojekte sich negativ entwickeln. Eine außerplanmäßige Beendigung könnte gegebenenfalls nur mit unter Umständen erheblichen Preisabschlägen möglich sein. Diese negativen Entwicklungen können auf die Fonds KG und auf den Wert der Kommanditeinlage der Anleger durchschlagen.

Management- und Schlüsselpersonenrisiko

Die Wertentwicklung der jeweiligen Projektbeteiligungen und damit die Wertentwicklung der Fonds KG hängen in hohem Maße von persönlichen Kontakten, Erfahrungen und Kompetenzen der Geschäftsführung der Fonds KG und der jeweiligen Projektgesellschaften ab.

Die wesentliche Aufgabe der Geschäftsführung der Fonds KG ist dabei die richtige Auswahl der Projekte bzw. Projektgesellschaften, in die investiert werden soll. Jedoch hat die Fonds KG keine effektiven Einfluss- und Kontrollmöglichkeiten in Bezug auf die Entscheidungen des Managements der Projektgesellschaften. Die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung des Anlegers hängt somit wesentlich von der Leistungsqualität, Vertragstreue und Bonität der auf den einzelnen Ebenen der vorgesehenen Investitionen agierenden geschäftsführenden Personen in den Projektgesellschaften ab. Es kann weder ausgeschlossen, überwacht noch von der Fonds KG oder den Anlegern verhindert werden, dass im Einzelfall eine falsche Managemententscheidung auf Ebene der Projektgesellschaften getroffen wird.

Zudem besteht das Risiko, dass das derzeit bestehende Management der Fonds KG womöglich nicht über die gesamte Laufzeit der Fonds KG zur Verfügung steht. Das könnte sich negativ auf die Qualität der ausgewählten Projektbeteiligungen und die Entwicklung der Projekte und damit auch negativ auf die Fonds KG und den Wert der Kommanditeinlagen der Anleger auswirken. Auch auf Ebene der Projektgesellschaften kann nicht ausgeschlossen werden, dass Mitglieder des Managements oder andere Schlüsselpersonen die Projektgesellschaft vor der Realisierung der Immobilienprojekte verlassen, was zu einer negativen Entwicklung der Fonds KG führen kann.

Risiken aufgrund Nachrangigkeit im Insolvenzfall

Anleger sollten berücksichtigen, dass die Ansprüche der Fonds KG aus der typisch stillen Beteiligung auf Gewinnbeteiligung und Rückzahlung nachrangig sein können. Das bedeutet, dass die Ansprüche der Fonds KG aus der typisch stillen Beteiligung auf Gewinnbeteiligung und Rückzahlung der Einlage allen anderen Forderungen der Gläubiger, die nicht nachrangig sind, im Rang nach gehen. Des Weiteren teilen die der Fonds KG gewährten Sicherheiten (Grundschuld) den Rang der durch sie gesicherten Forderungen. Eine Bedienung aus der Sicherheit kann nur bei einem durchsetzbaren Anspruch auf Auszahlung der Gewinnbeteiligung sowie bei einem durchsetzbaren Anspruch auf Rückzahlung der Einlage erfolgen.

Die Nachrangigkeit könnte dabei auf Gesetz beruhen. Durch das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen (MoMiG) in 2008 wurde der Komplex des Eigenkapitalersatzrechtes (hier z. B. stille Beteiligung an einer GmbH oder KG) in den Bereich der Insolvenzordnung verlagert. Daraus ergibt sich zwar, dass die Einlage

eines typisch stillen Gesellschafters grundsätzlich als Fremdkapital einzustufen ist, auf das die gesetzlichen Nachrangbestimmungen nicht anwendbar sind. Allerdings finden die gesetzlichen Nachrangbestimmungen im Regelfall Anwendung auf atypisch stille Beteiligungen. Diesbezüglich schließt die Fonds KG nicht aus, dass die gesetzlichen Nachrangbestimmungen womöglich auch auf die typisch stillen Beteiligungen angewendet werden oder die typisch stille Beteiligung der Fonds KG als eine atypisch stille Beteiligung ausgelegt wird. Dadurch könnten die Fonds KG und damit der Anleger das Verlustrisiko im Insolvenzfall der jeweiligen Projektgesellschaft tragen, was im Ergebnis negative Auswirkungen auf die Fonds KG und zum Totalverlust der Einlage der Anleger (einschließlich Agio) führen kann.

Risiko aus Bürgschaftsübernahme durch die Fonds KG

Sollte die Fonds KG eine Finanzierungszusage hinsichtlich der Übernahme einer typisch stillen Beteiligung gemacht haben und die stille Einlage nicht leisten können, da die dafür vorgesehenen Mittel aus der Rückzahlung des Kapitals aus einer anderen Projektbeteiligung nicht rechtzeitig geleistet wird, wird die Fonds KG der Projektgesellschaft für den Zeitraum, in dem sie ihre Finanzierungszusage nicht erfüllen kann, eine Bürgschaft als Sicherheit für einen entsprechenden Überbrückungskredit der Projektgesellschaft zur Verfügung stellen. Es besteht das Risiko, dass die Fonds KG ganz oder teilweise mit ihrem Kapital für die Bürgschaft haftet und bei der Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ihr Kapital ganz oder teilweise verliert. Sollte daher der Sicherheitsfall für von der Fonds KG gewährte Bürgschaften eintreten, könnte sich dies negativ auf die Rendite der Anleger bis hin zum vollständigen Verlust ihrer Einlagen (inklusive Agio) auswirken.

Bonitätsrisiko von wesentlichen Vertragspartnern der Fonds KG

Es besteht das Risiko, dass neben den Projektgesellschaften weitere wesentliche Vertragspartner der Fonds KG ausfallen. Dieses Bonitätsrisiko trägt die Fonds KG und damit jeder Anleger. Wesentlicher Vertragspartner der Fonds KG sind unter anderem die Unternehmen der UBG Gruppe und dabei insbesondere die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, die neben ihrer Funktion als Anbieter bzw. Initiator konzeptgemäß auch eine Vielzahl von Dienstleistungen gegenüber den Projektgesellschaften und für die Fonds KG die Ausschüttungsübernahme übernommen hat. Ihr Ausfall könnte dazu führen, dass Projekte der Projektgesellschaften nicht oder

nicht zu den geplanten Bedingungen möglich sind oder die Sicherheit einer Ausschüttung aus der von ihr übernommenen Übernahmeverpflichtung nicht mehr gewährleistet werden kann, was negative Auswirkungen auf die Fonds KG und die Zahlungen an die Anleger haben kann.

Gesetzgebungs-/Rechtsprechungs- sowie Steuerrechtsänderungsrisiko

Es besteht die Möglichkeit, dass sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für die Fonds KG und ihre Anleger, für die Projektgesellschaften oder für Projektbeteiligungen in Form typisch stiller Einlagen grundlegend ändern. So können Änderungen bestehender Gesetze, Regulierungen oder der Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung in Deutschland für die Fonds KG, die Projektgesellschaften oder deren vorgesehenen Projekte sowie für die Anleger negative Folgen haben. Verschlechterungen der rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen können nachteilige Auswirkungen auf den Wert und die Ausschüttungsfähigkeit der Vermögensanlage bis hin zum Totalverlust der Einlage (inklusive Agio) haben.

Dies gilt insbesondere für das steuerliche Änderungsrisiko. Keiner der steuerlichen Aspekte dieses Prospekts, der Vermögensanlage oder der vorgesehenen Projektbeteiligungen beruht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine Abweichung von den hier dargestellten steuerlichen Folgen einer (direkten oder indirekten) Beteiligung an der Fonds KG durch die zuständigen Finanzbehörden ist daher denkbar.

Es kann allgemein keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospekts geltenden Steuergesetze und -verordnungen sowie die Finanzrechtsprechung und Verwaltungspraxis in unveränderter Form fortbestehen. Die endgültige steuerliche Behandlung der Anleger in Bezug auf die ihnen über ihre unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an der Fonds KG zugewiesenen Erträge steht erst bei Bestandskraft der Steuerbescheide des jeweiligen Anlegers endgültig fest.

Des Weiteren kann es insbesondere durch rückwirkende Änderungen von Steuerveranlagungen zu Steuernachzahlungsverpflichtungen auf Seiten des Anlegers kommen, die unter Umständen nicht mit zeitgleichen Liquiditätszuflüssen aus den Projektgesellschaften einhergehen, so dass diese Nachzahlungen gegebenenfalls aus anderen Mitteln des Anlegers finanziert werden müssten.

ANLEGERGEFÄHRDENDE RISIKEN

Nachschusspflichten / Rückzahlung von Auszahlungen / Haftung

Eine Haftung des Anlegers kann sich u.a. aus den §§ 171 ff. HGB, welche bei den treuhänderisch beteiligten Anlegern ggf. durch den Treuhandkommanditisten weitergeleitet wird, ergeben. Danach ist die Haftung eines Anlegers für Verluste und Schulden einer Kommanditgesellschaft, hier der Fonds KG, im Außenverhältnis zu Gläubigern der Fonds KG auf seinen Anteil an der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (hier 1 % der übernommenen Einlage, für alle Treugeber insgesamt 10.000,00 Euro) beschränkt. Nach vollständiger Erbringung der Einlage in Höhe der Haftsumme kann eine Haftung in dem Fall wieder aufleben, dass dem Anleger Teilbeträge seiner Einlage (etwa durch Ausschüttungen) zurückgezahlt werden, ohne dass diesen Zahlungen im Zeitpunkt der Ausschüttung entsprechende Gewinne gegenüber gestanden haben, und die Einlage hierdurch unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme sinkt. Die Haftung entsteht unabhängig davon, ob sich der Anleger mittelbar oder unmittelbar an der Fonds KG beteiligt; bei treuhänderischer Beteiligung wird für den Registertreuhandkommanditisten im Außenverhältnis eine Haftsumme von 10.000,00 Euro eingetragen. Das mit dieser Vermögensanlage verbundene maximale Risiko des Anlegers besteht in einem Totalverlust seiner Einlage sowie des Agios, daneben kann eine Verpflichtung zur Rückzahlung erhaltener Auszahlungen bestehen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Anleger darüber hinaus auch im Fall des Totalverlustes zu Steuerzahlungen im Hinblick auf die von der Fonds KG erzielten steuerlichen Gewinne verpflichtet ist. Scheidet ein Kommanditist aus der Fonds KG aus, kommt eine gesetzliche Nachhaftung für bis zu diesem Zeitpunkt begründete Verbindlichkeiten der Emitentin für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren nach Eintragung des Ausscheidens im Handelsregister in Betracht.

Fremdfinanzierung des Fondsanteils

Finanziert ein Anleger, entgegen der Konzeption der Vermögensanlage, seine Beteiligung an der Fonds KG ganz oder teilweise durch die Aufnahme eines Anteilsfinanzierungsdarlehens, besteht das Risiko, dass dieser Anleger die im Rahmen des Anteilsfinanzierungsdarlehens fälligen Tilgungs- und Zinszahlungen nicht aus kongruenten Liquiditätszuflüssen aus der Beteiligung an der Fonds KG finanzieren kann, z. B. infolge eines Total- oder Teilverlusts der geleisteten Einlage und des Agios, einer Verschlechterung oder einem Ausfall der Rendite, einer Verlängerung der Laufzeit der Vermögensanlage oder

einer Verzögerung der Zahlungen der Fonds KG an den Anleger. Die Tilgungs- und Zinszahlungen müssten dann aus eigenen Mitteln des Anlegers finanziert werden. Sind derartige Mittel nicht vorhanden bzw. können diese nicht kurzfristig beschafft werden, besteht das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers. Dies kann bis zur persönlichen Insolvenz des Anlegers führen.

Steuerliche Risiken

Die Fonds KG sollte nach deutschem Steuerrecht als vermögensverwaltende Personengesellschaft eingeordnet werden. In diesem Fall unterfielen etwaige Gewinnanteile, die die Fonds KG in Deutschland ansässigen Privatanlegern zuweist, die eine (direkte oder indirekte) Beteiligung an der Fonds KG im steuerlichen Privatvermögen halten, der ab 2009 für im Privatvermögen bezogene Kapitalerträge geltenden Abgeltungsteuer gem. § 32d EStG in Höhe von 26,375 % (einschließlich Solidaritätszuschlag und zuzüglich etwaiger Kirchensteuer).

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein Risiko besteht, dass die Fonds KG als gewerblich geprägte Personengesellschaft eingeordnet wird. Die deutsche Finanzverwaltung könnte es zukünftig für den Ausschluss einer gewerblichen Prägung einer Personengesellschaft für erforderlich erachten, dass es sich bei dem zur Geschäftsführung befugten Kommanditisten um eine natürliche Person handelt. Die nach dem Gesellschaftsvertrag zur Geschäftsführung befugten Kommanditisten sind derzeit ausschließlich Kapitalgesellschaften. Würde die Fonds KG aus diesem Grunde als gewerblich geprägte Personengesellschaft eingeordnet werden, würden die Anleger mithin gewerbliche Gewinn- oder Verlustanteile zugewiesen bekommen. Die Fonds KG könnte aber auch originär gewerblich tätig sein, sofern die von dieser beabsichtigten Investitionen sich nicht als typisch, sondern als atypisch stille Beteiligungen erweisen. Sollte die Finanzverwaltung der Auffassung sein, dass die Fonds KG gewerblich tätig oder gewerblich geprägt ist, wäre die für im Privatvermögen bezogene Einkünfte aus Kapitalvermögen geltende 26,375 %-ige Abgeltungsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag und zuzüglich etwaiger Kirchensteuer) nicht anwendbar. Die Anleger würden vielmehr mit den ihnen über die Fonds KG zugewiesenen Erträgen als Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG mit dem progressiven Einkommensteuersatz von bis zu 47,475 % (einschließlich Solidaritätszuschlag und zuzüglich etwaiger Kirchensteuer) besteuert werden. Des Weiteren würde im Falle einer gewerblichen Prägung oder Tätigkeit der Fonds KG auf Ebene der Fonds KG deutsche Gewerbesteuer anfallen.

Das vorliegende Konzept basiert auf der für den Veranla-

gungszeitraum 2009 neu eingeführten Abgeltungsteuer und berücksichtigt die aktuellen Gesetze, den Stand der Rechtsprechung sowie die bis zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung veröffentlichten Verwaltungsanweisungen der Finanzverwaltung. Praktische Erfahrungen, wie die Finanzverwaltung die Abgeltungsteuer im Einzelnen anwenden wird, insbesondere Erlasse der Finanzverwaltung, gibt es derzeit in Form eines Verwaltungserlasses vom 22.12.2009, AZ IV C1-S-2252/08/10004.

Bei Anwendung einer der Ausnahmegesetze des § 32d Abs. 2 Nr. 1 EStG wären die Einkünfte ebenfalls nach dem Regeltarif zu versteuern (z. B. Gläubiger und Schuldner sind einander nahestehende Personen). Bei den Einkünften handelt es sich dann zwar um solche aus Kapitalvermögen gemäß § 20 EStG, die Tarifbegrenzung auf 25 % (Abgeltungsteuer) kommt gemäß § 32 Abs. 2 EStG in diesem Fall nicht zur Anwendung.

Nach der gesetzlichen Regelung sind (laufende) Werbungskosten gemäß § 20 Abs. 9 EStG vom Abzug von der steuerlichen Bemessungsgrundlage ausgeschlossen. Die Finanzverwaltung könnte zum Abzug vorgesehene Positionen, insbesondere im Rahmen der Auseinandersetzungsrechnung bzw. der Ermittlung des Veräußerungsgewinns, in laufende Werbungskosten umqualifizieren und versuchen, diese vom steuerlichen Abzug auszuschließen.

Das vorliegende steuerliche Konzept kann von der Finanzverwaltung im Rahmen der Veranlagung oder einer Betriebsprüfung ganz oder teilweise nicht anerkannt werden. Nachzahlungen in späteren Jahren unterliegen der Verzinsungspflicht gemäß § 233a AO. Die Nachzahlungszinsen betragen 6 v. H. p. a., beginnend ab Ablauf des 15. Kalendermonats nach Ende des jeweiligen Veranlagungszeitraums.

Außerdem können gesetzliche Änderungen oder die Änderung von Verwaltungsanweisungen die Rechtslage in der Zukunft verändern. Ein Anspruch auf Beibehaltung der Rechtslage nach dem Gesetz, sowie dessen Auslegung durch Rechtsprechung und Verwaltung bis zum Ende der Fondslaufzeit besteht nicht.

Nachteilige Abweichungen vom steuerlichen Konzept dieser Anlage führen zu einer Verschlechterung der Nachsteuerrendite der Anleger. Eine Haftung für den Eintritt der steuerlichen Rechtsfolgen gemäß der vorliegenden Konzeption wird durch den Anbieter nicht übernommen.

Über die aufgeführten Risiken hinaus existieren nach Kenntnis des Anbieters im Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes keine weiteren wesentlichen Risiken.



DARSTELLUNG DER CHANCEN DER VERMÖGENSANLAGE

Zunehmend suchen Projektentwickler zur Wachstumsfinanzierung neben dem herkömmlichen reinen Fremdkapitalkredit (z. B. einer Bank) auch gemischte Finanzierungsformen (sog. Mezzaninekapital). Diese gewinnen vor allem durch die immer restriktiver gewordene Kreditvergabe der Banken insbesondere bei mittelständischen Unternehmen stark an Bedeutung. Zudem haben sich viele Banken aus dem Immobilienfinanzierungsgeschäft zurückgezogen.

Für einen Projektentwickler bedeutet eine Verdoppelung der Eigenkapitalanforderungen, wie sie derzeit bei Immobilienfinanzierungen zu beobachten ist (z. B. von 20 % auf 40 % des Projektvolumens), eine Halbierung der realisierbaren Projekte. Dies geschieht nach oft jahrelanger Entwicklungsarbeit mit meist erheblichen Vorlaufkosten.

Die sich einem Projektentwickler stellende Frage ist daher: Akzeptiert er für ein sonst nicht mehr finanzierbares Projekt im Vergleich zur Fremdkapitalgeberfinanzierung »teures« Mezzaninekapital zur Realisierung mit der Folge, dass er seine Vorlaufkosten zurückerhält und seinen Gewinn erzielt, oder »schreibt er das Projekt im wahrsten Sinne des Wortes ab«, indem er es nicht mehr realisiert?

Überdurchschnittliche Gewinnchancen

Mezzaninekapital, welches das Eigenkapital der Projektgesellschaft ergänzt und im Rang nach der Fremdkapitalgeberfinanzierung, aber vor dem Eigenkapital des Projektentwicklers steht, ist deutlich höher zu verzinsen als etwa eine Bankfinanzierung. Der Projektentwickler hat nach den geplanten Verträgen für das stille Beteiligungskapital einen Vorabgewinn von 10,5 % p. a. an die Fonds KG zu bezahlen, was in Anbetracht der Tatsache, dass nach Abzug der Emissionskosten der Fonds KG ca. 88,1 % des Fondskommanditkapitals in stille Beteiligungen investiert wird, schlussendlich zu 9,25 % p. a. Ertrag bezogen auf das Kommanditkapital führt. Weiterhin erhält die Fonds KG von den Projektgesellschaften eine Beteiligung von 10 % des Gewinnes nach Projektabschluss, maximal jedoch 10 % des bereits gezahlten Vorabgewinns. Diese wird bei prognosegemäßem Verlauf der Kapitalanlage am vorgesehenen Laufzeitende 31. Dezember 2015 an die Anleger ausgeschüttet.

Für das erste Quartal, welches der Einzahlung der Einlage folgt, erhält der Anleger eine geplante Vorabgewinnbeteiligung von lediglich 2 % p. a., was darauf zurückzuführen ist, dass eingezahlte Beträge naturgemäß nicht zeitgleich investiert werden können und ein Risikopuffer notwendig ist. Ab dem 2. Quartal steigt die geplante Vorabgewinnbeteiligung auf 9,25 % p. a.

Der kumulierte Kapitalrückfluss beträgt während der geplanten Laufzeit bis zum 31. Dezember 2015 bei prognosegemäßem Verlauf 136,9 % der Beteiligung vor Steuern. Dies entspricht

einer linearen Rendite vor Steuern von 7,39 % p. a. bezogen auf die Beteiligung (ohne Agio).

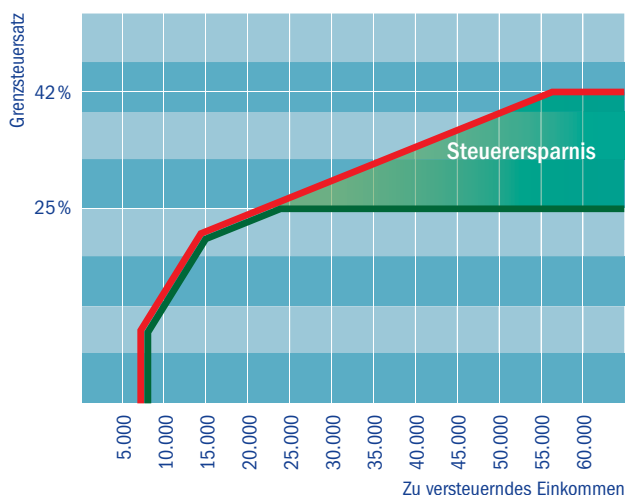
Risikodiversifikation

Oberstes Prinzip ist die Sicherung der Investition durch eine breite Investition des Kapitals in unterschiedliche Projektgesellschaften verschiedener Projektpartner mit unterschiedlichen Nutzungsarten und Standorten und weiter diversifiziert nach Neubau- und Bestandsobjekten.

Abgeltungsteuer

Die Fonds KG erzielt im Wesentlichen Erträge aus typisch stillen Beteiligungen, die der Abgeltungsteuer unterliegen. Diese ist eine Quellensteuer auf Kapitalerträge. Die Steuer wird durch den Schuldner der Erträge einbehalten und an das Finanzamt abgeführt.

Die konzeptgemäße Steuerberechnung erfolgt mit dem feststehenden Steuersatz von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer), womit die auf die Kapitalerträge entfallende Steuer grundsätzlich abgegolten ist. Da bei der Fonds KG nach Ansicht der Fonds KG Einkünfte aus Kapitalvermögen entstehen, unterliegen die Erträge der Abgeltungsteuer, was gegenüber Erträgen, die der persönlichen Einkommensteuer unterliegen, einer endgültigen Steuerersparnis entspricht, wenn der aufgrund der persönlichen Einkommenssituation maßgebliche Grenzsteuersatz über dem Abgeltungsteuersatz von 25 % liegt. Soweit die Summe der Erträge für Alleinstehende pro Jahr den Sparerpauschbetrag von 801,00 Euro bzw. bei Ehegatten von 1.602,00 Euro nicht übersteigt, bleiben die Erträge vollkommen steuerfrei.



Steuersatz Abgeltungsteuer (green line) Steuersatz normal (red line)

Die 5. Tarifzone mit dem erhöhten Steuersatz von 45 % für Einkommen ab 250.001,00 Euro ist in diesem Diagramm nicht berücksichtigt.

Die Projektgesellschaften sind verpflichtet, von allen Erträgen, die sie an die Fonds KG ausbezahlen, diese Abgeltungsteuer an das Finanzamt abzuführen. Lediglich der Nettoertrag geht bei der Fonds KG ein und wird an den Anleger ausgeschüttet. Dieser Nettoertrag, der dem Anleger zufließt, ist daher bereits versteuert.

Bei einer angenommenen Beteiligung von 100.000,00 Euro würde sich also der Nettozufluss beim Anleger bezüglich der prognostizierten Ausschüttung von 2 % p. a. für das 1. Quartal nach der Einzahlung der Einlage und von 9,25 % p. a. ab dem 2. Quartal wie folgt darstellen:

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| 1. Ausschüttung | 500,00 Euro |
| abzüglich Abgeltungsteuer | |
| inklusive Solidaritätszuschlag mit | 131,87 Euro |
| = netto, bereits versteuert | 368,13 Euro |
| <hr/> | |
| 2. Ausschüttung ab dem 2. Quartal | 2.312,50 Euro |
| abzüglich Abgeltungsteuer | |
| inklusive Solidaritätszuschlag mit | 609,92 Euro |
| = netto, bereits versteuert | 1.702,58 Euro |

Eine andere steuerliche Wirkung könnte dann eintreten, wenn Beträge ausgeschüttet würden aus Erträgen, die von Projektgesellschaften noch nicht der Abgeltungsteuer unterworfen worden wären, z. B. bei Inanspruchnahme des Ausschüttungsübernehmers. In diesem Fall wäre bezüglich dieser Leistungen der Bruttobetrag auszuschütten und der Anleger hätte bezüglich dieses Teilbetrages die Abgeltungsteuer selbst abzuführen.

Kurze Kapitalbindung

Die vorgesehene Laufzeit bis 31. Dezember 2015 kommt dem Wunsch vieler Anleger nach einer überschaubaren Kapitalbindungsdauer entgegen.

Hohe Projektentwicklerqualität

Neben der UBG, die den Immobilienmarkt seit 35 Jahren kennt, stellt der Projektentwickler die zentrale Figur in der Konstellation aller Beteiligten dar. Damit die Fonds KG sich mit Mezzaninekapital beteiligt, muss er hohen Ansprüchen bezüglich des Erfolges seiner bisherigen Projekte, der Kapitalausstattung, Professionalität und Bereitschaft zur Transparenz genügen (vgl. Seite 10).

Kontrollmöglichkeiten durch die Anleger

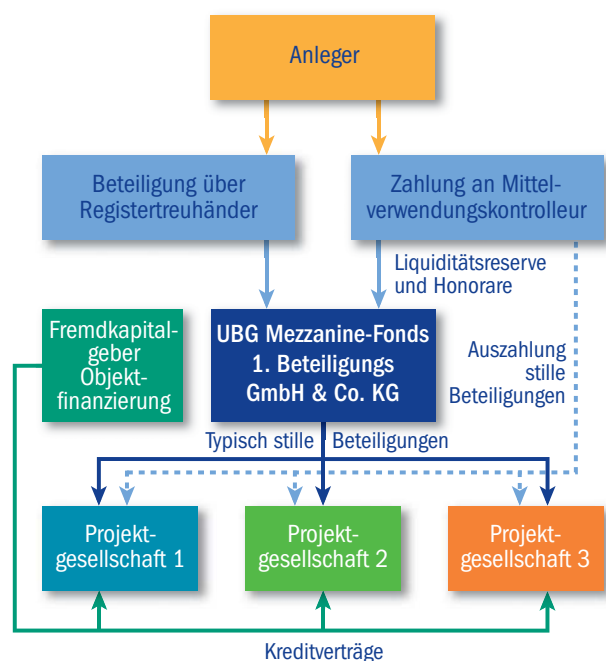
Die Anleger haben nicht nur die in diesem Prospekt beschriebenen gesellschaftsrechtlichen Kontrollrechte, sondern werden auch vom geschäftsführenden Kommanditisten mindestens halbjährlich durch Projektberichte über den jeweils aktuellen Stand informiert.

Die Fondsstruktur

Der Anleger beteiligt sich an der Fonds KG über den Registertreuhändler, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, München. Diese verwaltet im eigenen Namen, aber für Rechnung des Anlegers dessen Kommandit-anteil an der Fonds KG.

Der Beteiligungsbetrag zuzüglich 5 % Agio ist auf das vom Mittelverwender geführte Treuhandkonto der Fonds KG zu bezahlen. Dann werden 88,1 % des von jedem Anleger eingezahlten Beteiligungsbetrages auf ein von ihm kontrolliertes und verwaltetes Festgeldkonto der Fonds KG übertragen, bis sie für Investitionen verwendet werden. Die im Gesellschaftsvertrag genannten Dienstleistungsvergütungen werden direkt an die Berechtigten für Rechnung der Fonds KG ausgezahlt. Die Fonds KG schließt mit Projektgesellschaften typisch stille Beteiligungsverträge zur Mitfinanzierung von deren Projektentwicklungen. Nach Eintritt der in diesem Prospekt beschriebenen Auszahlungsvoraussetzungen Seite 9 f. gibt der Mittelverwender die für die stillen Beteiligungen benötigten Mittel zugunsten der Projektgesellschaften frei. Falls erforderlich können in besonders gelagerten Fällen im unmittelbaren Vorfeld zur Unterstützung der Finanzierung der Projektgesellschaften kurzfristige Bürgschaften durch die Fonds KG gegeben werden.

Diagramm der Fondsstruktur



Es sind typisch stille Beteiligungen an weiteren Projektgesellschaften geplant.

WERTSCHÖPFUNG DURCH PROJEKTENTWICKLUNG

Bei der Projektentwicklung von Neubauimmobilien setzt die Wertschöpfung ganz am Anfang der Wertschöpfungskette einer Immobilie an, weshalb sie auch als die bedeutendste Phase im Lebenszyklus einer Immobilie bezeichnet wird. Sie schafft Werte für künftige Nutzer und Eigentümer. Bei einer Bestandsimmobilie ist der Einfluss des Investors auf die Wertentwicklung geringer. Wertschöpfung kann hier primär über die Optimierung der Instandhaltung und der Nebenkosten, durch wertfördernde Baumaßnahmen sowie über die Vermietung erfolgen.

Bei einer Projektneuentwicklung hingegen werden Standort, Nutzung und Nutzflächenstruktur sowie Bauqualität und Architektur völlig neu definiert, wodurch die Wirtschaftlichkeit der Immobilie maßgeblich bestimmt wird.

Bei einer Projektgesellschaft, die für ein Investment der Fonds KG in Frage kommt, kann der Ablauf einer Projektentwicklung im Wesentlichen in 5 Schritte unterteilt werden, die hier am Beispiel einer Projektentwicklung für eine Handelsimmobilie dargestellt werden.

1. Projektidee

Die Projektidee eines zu realisierenden Bauvorhabens muss klar umrissen und entwickelt sein. Sie leitet sich aus Lage, Größe und Standortqualität des Entwicklungsgrundstückes sowie den Nutzervorstellungen und baurechtlichen Rahmenbedingungen ab.

Kaufkraftuntersuchungen, Analysen der Makro- und Mikrolage sowie Gutachten können in dieser Phase weitere Entscheidungshilfen sein. In einer diese Phase abschließenden

Machbarkeitsstudie sind alle wichtigen Informationen als Grundlage für die weitere Entscheidung enthalten. Diese umfasst auch eine erste Kalkulation der Kosten und Erträge.

2. Planung

Eine Immobilie ist immer auch ein Stück gesellschaftlicher Kultur und prägt den Lebensraum auf lange Zeit. Hierin liegt eine besondere Verantwortung hinsichtlich Qualität, Gestaltung, Flexibilität der Nutzung und Umweltfreundlichkeit, bei gleichzeitig hohem Qualitätsanspruch an die Architektur. Darüber hinaus sind städtebauliche Anforderungen bei der beabsichtigten Entwicklung durch die Projektgesellschaften in Verbindung mit planungsrechtlichen Vorgaben und den mieterspezifischen funktionalen Anforderungen unter ständiger Beachtung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens in Einklang zu bringen.

In dieser Phase werden regelmäßig parallel intensive Nutzergespräche geführt und sowohl die Kosten- als auch die Ertragsplanung verfeinert.

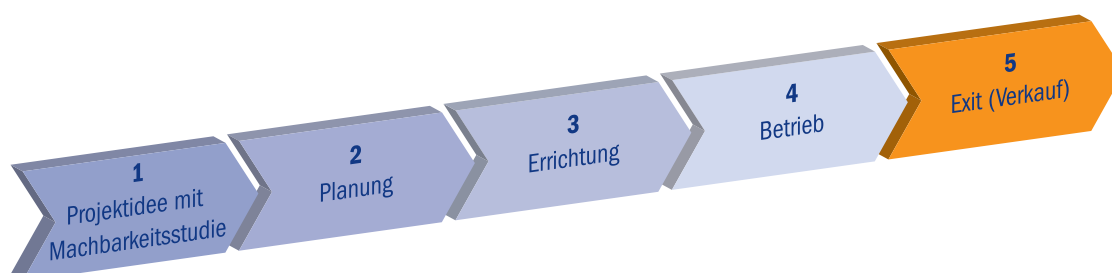
Schon in diesem Zusammenhang muss die Projektentwicklung auch und gerade unter Einbeziehung der Investorensicht (im vorgesehenen Modell also der Endkäufer) gestaltet werden, denn schlussendlich gewährleistet nur die Veräußerung des Projektes zu marktgerechten Preisen den Erfolg der Projektentwicklung.

Schlussendlich kann auch nur bei Einhaltung aller Kriterien die notwendige Fremdkapitalgeberfinanzierung erlangt werden.

3. Errichtung

Ein weiterer Meilenstein ist schließlich auch die Qualität der Bauleistung in Verbindung mit den verwendeten Materialien

Ablauf einer Projektentwicklung



sowie die termingerechte Erstellung unter Einhaltung der kalkulierten Kosten.

Durch die Beauftragung erfahrener und leistungsfähiger (General)Unternehmen, die bonitätsmäßig auch in der Lage sind, die Baurisiken zu tragen, sollen in Verbindung mit einem effizienten Controlling, in welches der Anbieter bzw. Initiator UBG eingebunden ist, die Weichen für eine erfolgreiche Baudurchführung gestellt werden.

4. Betrieb

Erst mit der mängelfreien schlüssel- und betriebsfertigen Übergabe der Immobilie an den Mieter beginnen das Mietverhältnis und die Mietzahlungen. Damit ist die Grundlage für den späteren Verkauf und die Realisierung der Wertschöpfung gelegt. Von den ersten Grundstücksverhandlungen bis hierhin war es ein weiter Weg, nicht selten dauert eine solche Entwicklung mehrere Jahre.

5. Exit (Verkauf)

Langfristige Mietverträge mit bonitätsmäßig einwandfreien Mietern sind maßgebliche Investitionskriterien für eine Gewerbeimmobilie. So kommt neben der Mieterbonität auch der Qualität des Mietvertrages, insbesondere in rechtlicher und wirtschaftlicher Betrachtung, eine erhebliche Bedeutung zu. Denn für Käufer einer entwickelten Immobilie ist der Netto-Cashflow (zugeflossene Geldbeträge nach Kostenabzug) entscheidend. Dies bedeutet, dass möglichst alle mit dem Objekt verbundenen Kosten vom Mieter getragen werden. Daraus resultiert ein einfaches Management der Immobilie. Da der Anbieter bzw. Initiator UBG selbst ein großes Immobilienportfolio – unter anderem auch für ausländische Investoren – managt, können schon in der Mietvertragsabschlussphase die Erfahrungen aus dem laufenden Management im Rahmen der Betreuung der Projektgesellschaften eingebracht werden. Höchste Sorgfalt bei der Auswahl der Mieter ist dabei ebenso geboten wie bei der Ausgestaltung der Mietverträge, dies unter Beachtung einer sich ständig fortentwickelnden Rechtsprechung.

Mit Eingang des Kaufpreises bei der entwickelnden und schlussendlich verkaufenden Projektgesellschaft erfolgt die Rückführung des Fremdkapitalgeberkredits und des Mezzaninekapitals gegen Freigabe der Grundschulden. Erst danach kann die Projektgesellschaft über ihren Gewinn und ihr Eigenkapital verfügen und teilweise an die Fonds KG ausschütten.

WERTSCHÖPFUNG BEI BESTANDSOBJEKTEN

Die Wertschöpfung bei Bestandsobjekten, in die im Rahmen von Projektgesellschaften bei Erfüllung der Investitionskriterien ebenfalls investiert werden kann, folgt im Prinzip ähnlichen Schritten wie bei Projektentwicklungen. Jedoch werden regelmäßig weniger Schritte durchgeführt oder Schritte ausgelassen. So sind teilweise durchaus Baumaßnahmen mit entsprechenden Anforderungen erforderlich, das Hauptaugenmerk liegt allerdings auf der Optimierung der Vermietungssituation und auf dem Verkauf des Gesamtobjektes oder von Teilen des Gesamtobjektes zu einem attraktiven Preis. In vielen Fällen erfolgt die Wertschöpfung auch durch die Verbesserung der Finanzierungssituation. Wegen der nahezu unendlichen Vielfalt möglicher Projektentwicklungen bei Bestandsobjekten sind im Folgenden typische Beispiele modellhaft aufgeführt:

Aufteilungsobjekte

Eine Investition in Projektgesellschaften, die Bestandsobjekte ankaufen oder halten, kommt etwa in Frage bei so genannten Aufteilungsobjekten. Dabei erwirbt eine Projektgesellschaft ein vorwiegend wohnwirtschaftlich genutztes Objekt/Wohnhaus, welches dann nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Einzelwohnungen aufgeteilt wird und als Teileigentum veräußert werden soll. Dies kann vorrangig etwa an die bestehenden Mieter erfolgen, die im selbst genutzten Eigentum wohnen wollen oder bei Freiwerden oder Eigenbedarf an Investoren, die eine Selbstnutzung anstreben. In Frage kommen auch Kapitalanleger, für die das Gesamthaus eine zu große Investition darstellt. Diese »Teile« sind regelmäßig mehr Wert als das Objekt insgesamt. Die Wertschöpfung erfolgt hier folglich durch die Aufteilung und den Verkauf der einzelnen Einheiten. Bauliche Maßnahmen und sonstige Investitionen sind meist nur in eingeschränktem Maße notwendig, z. B. um Wohnungsgrundrisse zu verbessern oder um den Verkauf zu fördern. Die Mieterträge überkompensieren meist den Kapitaldienst der Projektgesellschaft.

Revitalisierungsobjekte

Denkbar sind zudem Projekte mit sogenannten strukturellen Problemen. Darunter fällt teilweiser Leerstand, nur noch kurz laufende Mietverträge, Sanierungs- oder Revitalisierungsbedarf der Bausubstanz, um das Objekt langfristig nutzbar zu machen. Deshalb kann regelmäßig ein günstiger Erwerbspreis erzielt werden. Dies gilt umso mehr, wenn sich ein Eigentümer in einer wirtschaftlich schwierigen Lage befindet, die es ihm nicht ermöglicht die notwendigen Maßnahmen umzusetzen, um so die nachhaltigen Mieterträge zu sichern. In diesen

Fällen sind besonders attraktive Einstandspreise möglich. Nach Ankauf durch eine Projektgesellschaft, bei dem die Fonds KG mittels typisch stiller Beteiligung einen Finanzierungsbeitrag leistet, werden die Projektentwicklungsmaßnahmen umgesetzt. In diesen Fällen werden etwa Mietverträge z. B. über Abstandszahlungen aufgehoben, Flächen neu belegt, neue Nutzungskonzepte entwickelt und die erforderlichen baulichen Maßnahmen durchgeführt. Diese Revitalisierungsmaßnahmen werden mit dem Ziel durchgeführt, den einem späteren Verkaufspreis zugrunde liegenden Mietertrag zu erhöhen bzw. wieder langfristig zu sichern. Endziel ist der Verkauf mit Gewinn.

Günstige Bewertung

Bestimmte Immobilien sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich weisen aufgrund der kurzfristigen Verkaufsabsicht des bisherigen Eigentümers ein für den Einstieg günstiges Kosten- und Ertragsverhältnis auf. Meist strebt der Eigentümer aus Liquiditätsgründen eine schnelle Abwicklung an. Der mögliche Erwerbspreis liegt dann regelmäßig unter dem ermittelten Verkehrswert. Der Ertrag ist häufig höher als die Kapitalkosten. Lagefaktoren und die Mietvertragssituation sowie Potentiale des Baurechts können weitere positive Entscheidungskriterien beim Ankauf solcher Objekte sein.

Ähnlich verhält es sich in Fällen, in denen ein Objekt in der Vergangenheit mit einem hohen Fremd- und mit geringem Eigenkapitalanteil finanziert wurde und nunmehr eine Rückzahlung an den Fremdkapitalgeber angestrebt wird. Dies kann etwa wegen Vertragsauslaufs notwendig werden oder darauf beruhen, dass die Rückzahlung vom Fremdkapitalgeber gewünscht wird. In diesen Fällen ist der Fremdkapitalgeber unter Umständen bereit, trotz gleichbleibendem Verkehrswert auf einen Teil seiner Forderungen zu verzichten, woraus sich ein günstiger Einstiegspreis für eine Projektgesellschaft ergibt, bei der die Fonds KG eine typisch stille Beteiligung erwägt.

Insgesamt werden in den Fällen, in denen aus Sicht der Fonds KG eine Unterbewertung vorliegt, temporäre Marktschwankungen genutzt.

MARKTÜBERBLICK

Ziel jeder Projektentwicklung einer Projektgesellschaft ist es, mit dem Verkauf einen Projektgewinn zu realisieren und das eingesetzte Kapital zu liquidieren, um es für neue Investitionen verfügbar zu machen. Folglich ist der zentrale Anspruch jeder Projektentwicklung naturgemäß, eine Immobilie zu schaffen, welche die schnelle Veräußerbarkeit zu angemessenen

Preisen bietet. Nach Einschätzung der Fonds KG halten günstige Preise, Inflationsschutz, historisch niedrige Finanzierungszinsen und Steuervergünstigungen die Nachfrage auch in Krisenzeiten aufrecht.

Spätestens dann, wenn die Inflation wieder anzieht, dürfte sich die Nachfrage nach Immobilien verstärken (Einschätzung in Focus online vom 25.01.2010: »Deutschland im Visier der Investoren« unter www.focus.de/immobilien/kaufen/immobilienmarkt-deutschland_aid_474292.html, Abruf: 14.06.2010). Diese Einschätzung ergibt sich aus dem Vergleich der Investitionsalternativen. Die Verwerfungen an den Finanzmärkten ernüchtern derzeit viele Investoren, die auf Geldanlagen wie Aktien, Anleihen oder Zertifikate gesetzt hatten. Eine 30-jährige Bundesanleihe verspricht zwar jährlich gleiche Renditen von ca. 4 %, allerdings besteht bei schon niedrigen Zinsen kaum eine Chance auf eine Ertragssteigerung. Zudem schreckt die lange Bindungszeit ab.

Die Lösung ist die Investition in Immobilien, und zwar im Heimatmarkt Deutschland, wo aus Sicht der Fonds KG ein gesundes Marktumfeld besteht, das Sicherheit und eine angemessene Verzinsung für Immobilienkapitalanlagen bietet.

Nach Ansicht vieler Experten ist mit einer steigenden Inflation zu rechnen, die laut Prognose des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts HWWI aus dem Jahre 2009 auf 5 % bis 10 % p. a. ansteigen kann (Quelle: HWWI in welt-online vom 20.02.2009 unter www.welt.de/wirtschaft/article3238343/Deutschland-droht-Inflation-bis-zu-zehn-Prozent.html, Abruf: 14.06.2010). Die Folgen wären dramatisch: Das vorhandene Kapital würde entwertet und die Kaufkraft würde stark zurückgehen.

Die Notenbanken der G8-Länder praktizieren derzeit offenbar eine Politik des billigen Geldes (Vergleich weltweite Leitzinsen unter www.finanzen.net/nachricht/zinsen/Leitzins-EZB-belaesst-Leitzins-wie-erwartet-bei-1-0-Prozent-789124, Abruf: 14.06.2010). Das Zinsniveau für Drei-Monats-Geld liegt unter 1 % (Quelle: Veröffentlichungen der Deutschen Bundesbank zu Geldmarktsätzen am Frankfurter Bankplatz (Dreimonatsgeld) unter http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen.php?lang=de&open=&func=row&trSU0107, Abruf 14.06.2010) und damit auf einem historisch niedrigen Niveau. Für viele Kapitalanleger ist dies ein Albtraum, da die Banken entsprechend niedrige Zinsen für das angelegte Geld zahlen. Dies bietet andererseits eine gute Chance für Immobilienanlagen, denn die günstige Finanzierung von Immobilieninvestitionen ermöglicht bessere Renditen für das eingesetzte Eigenkapital.

Immobilien bieten die Chance auf eine angemessene Verzinsung des Kapitals bei gleichzeitigem Inflationsschutz.

Investitionen in deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien sind nach Überzeugung der Fonds KG derzeit eine der sichersten und ertragreichsten Anlageformen, da der deutsche Immobilienmarkt einer der stabilsten der Welt ist.

Deutschland ist nach Ansicht der Fonds KG ein Immobilienmarkt mit einer geringen Volatilität und einem moderaten Preisniveau, der Kapitalanlegern adäquate Verzinsungen verbunden mit hoher Sicherheit bietet.

Mit ca. 42 % ist die Eigenheimquote in der Bundesrepublik Deutschland eine der niedrigsten im internationalen Vergleich. In Spanien etwa leben 84 % der Bevölkerung im Eigentum statt zur Miete (Quelle: www.vorsorge-und-finanzen.de/Ratgeber-Altersvorsorge/060522-Immobilien-als-Geldanlage-fuer-die-Altersvorsorge.php?PIIID=gab&AID=pdf-av-newsbox-0610 vom 22.05.2006; Abruf 14.06.2010). Aufgrund der unkalkulierbaren Entwicklungen von Finanzanlagen dürften viele, statt Miete zu zahlen und das eigene Vermögen in Aktien und Anleihen zu investieren, zukünftig verstärkt darüber nachdenken, Immobilieneigentum zu erwerben.

Zusätzlich wird der Bedarf an Wohnungen in den nächsten Jahren steigen. Die Bevölkerungsentwicklung ist zwar rückläufig, die Zahl der Haushalte steigt allerdings konstant an (Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Bevölkerung, Daten, Fakten Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, April 2008, Seiten 16 ff., 64 ff.). Außerdem wird es demografische Verschiebungen innerhalb Deutschlands von Ost nach West und von Nord nach Süd geben, was zu einer Knappheit und damit zu einem steigenden Bedarf an Woh-

nungen und Gewerbeimmobilien in bestimmten Regionen führen wird (Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Bevölkerung, Daten, Fakten Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, April 2008, Seiten 54 ff.).

Eine Vielzahl von Filialisten (z. B. Einzelhandel) expandiert ungebremst und sucht nach guten Standorten für Bau- und Supermärkte, Drogerie- oder sonstige Handelsflächen.

Aufgrund der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung steht inzwischen noch ein weiterer Sektor, nämlich die Pflegeimmobilie, im Fokus. Bis 2025 muss hier eine immense Nachfrage durch Entwicklung neuer Immobilien bedient werden (Quelle: Pflegeheim-Atlas & Bedarfsprognose Deutschland 2009 bis 2025, Marktstudie der Georg & Ottenströer Immobilien Consulting (Hrsg., 2009), Seite 5 f.; Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung: Bevölkerung, Daten, Fakten Trends zum demographischen Wandel in Deutschland, April 2008, Seiten 62 ff., 70).

Diese Entwicklungen bieten nach Einschätzung der Fonds KG gute Voraussetzungen für Immobilienprojektentwicklungen. Da auf der Käuferseite eine Vielzahl von Abnehmern wie private Kapitalanleger, Offene und Geschlossene Fonds sowie Pensionskassen investieren wollen, kann dies zu attraktiven Veräußerungsgewinnen auf Ebene der Projektgesellschaft führen, zumal die Fonds KG zusätzlich mit einem steigenden Preisniveau für Neubauprojekte rechnet.

Langjährige Erfahrung und entsprechendes Know-how sind aber aus Sicht der Fonds KG für die Auswahl der richtigen Projekte an den richtigen Standorten innerhalb Deutschlands eine entscheidende Voraussetzung.

Cottbus-Center, Cottbus.



MEZZANINEKAPITAL

Nach Erfahrung des Anbieters bzw. Initiators suchen Projektentwickler zur Wachstumsfinanzierung neuer Immobilienprojekte neben dem herkömmlichen Fremdkapitalgeber- bzw. Bankkredit als klassischem Fremdkapital auch Mezzanine-Finanzierungsformen.

Diese gewinnen vor allem durch die immer restriktivere Kreditvergabe der Banken insbesondere bei mittelständischen Unternehmen stark an Bedeutung. Zudem haben sich viele Banken vorerst komplett aus dem Immobilienfinanzierungsgeschäft zurückgezogen.

Ursprünglich kommt »Mezzanine« aus der Architektursprache und bezeichnet ein niedriges Zwischengeschoß zwischen zwei Hauptstockwerken. Mezzaninekapital stellt sozusagen ein »Zwischengeschoß« dar, das zwischen Fremd- und Eigenkapital einzuordnen ist. Es wird bei der Finanzierung in wirtschaftlicher Hinsicht zwar wie Eigenkapital gewertet, die »Aus-schüttungen« zählen steuerlich allerdings nicht als Gewinn-ausschüttungen, sondern als Aufwand.

Für einen Projektentwickler hat die in der jüngeren Vergangenheit teils zu beobachtende Verdoppelung der Eigenkapitalanforderungen der Banken (z. B. von 20 % auf 40 % des Projektvolumens) eine Halbierung der realisierbaren Projekte zur Folge, und das nach oft jahrelanger Entwicklungsarbeit mit entsprechenden Vorlaufkosten.

Daher stellt sich dem Projektentwickler lediglich die Frage: Akzeptiert er zur Realisierung eines sonst für ihn nicht mehr finanzierbaren Projekts im Vergleich zur Fremdkapitalgeberfinanzierung »teures« Mezzaninekapital und hat die Chance, seine Vorlaufkosten zurückzuerhalten sowie den projektierten Gewinn zu erzielen, oder schreibt er das Projekt ab?

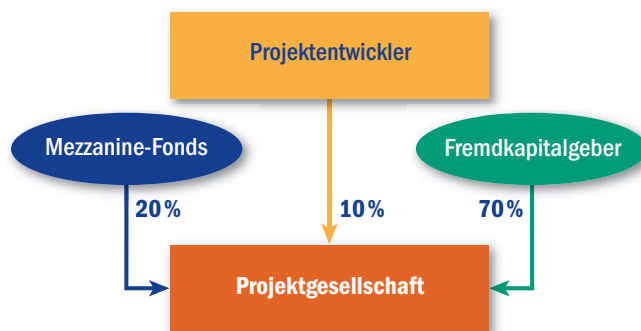
Aus Perspektive der Fonds KG ist die Antwort einfach. Der Projektentwickler dürfte lieber mehr »Zinsen« zahlen und damit Gewinnaussichten wahren, die sonst nicht bestehen würden. Diese Alternative erscheint noch besser, wenn mit dem Mezzaninekapital als sogenanntem »smart money« noch das Know-how des Kapitalgebers mit ins Boot geholt werden kann.

Mit Hilfe von Mezzaninekapital ist es dem Projektentwickler ferner möglich, einen Leverage (Hebel)-Effekt zu erzielen, weil er sein begrenztes Eigenkapital auf mehrere Projekte verteilen und diese damit gleichzeitig realisieren kann. Der Projektentwickler dürfte oftmals bereit sein, die Fonds KG an seinem Gewinn partizipieren zu lassen, da das Mezzaninekapital ihm überhaupt erst die Möglichkeit gibt, zusätzliche Projekte zu realisieren. Es stellt somit auch keine vollständige Konkurrenz oder Alternative zum Fremdkapital dar, sondern ist regelmäßig eine Ergänzung.

Neben dem Mezzaninekapital erhält der Projektentwickler zusätzliches Know-how, da die UBG ihn auf der Basis eines gesonderten gewinnorientiert vergüteten Vertrages mit Kompetenz und 35-jähriger Erfahrung im Immobilienbereich unterstützt. Dies kann von der Hilfe bei der Finanzierungsbeschaffung und der vertraglichen Gestaltung bis hin zur Unterstützung beim Verkauf oder bei der Vermietung gehen.

Da die Fonds KG teilweise am Gewinn des Projektes beteiligt ist, besteht ein hohes Interesse daran, den Projektentwickler zu unterstützen, um ein bestmögliches wirtschaftliches Ergebnis zu erzielen. Dies ist auch ein wesentlicher Unterschied etwa zu einer Bank. Dennoch bleibt der Projektentwickler alleiniger Entscheidungsträger.

Durch die flexible und individuelle Ausgestaltung des Mezzaninekapitals können Rückzahlungsmodalitäten den spezifischen Erfordernissen des Projektes angepasst werden, wodurch eine adäquate Liquiditätssituation für den Projektentwickler entsteht.



Die Projekterfahrung des Anbieters bzw. Initiators UBG ist auch bei der Erreichung einer Fremdfinanzierung von essenzieller Bedeutung, da sie für die Fremdkapitalgeber in der Kreditgewährung regelmäßig ein gewichtiges Argument darstellt.

Letztendlich profitieren alle von dieser Finanzierungsform:

| | |
|----------|---|
| 1 | Anleger , die sich an der Fonds KG beteiligen, erhalten eine angemessene Verzinsung für ihr Kapital, die ansonsten am Markt kaum erzielbar ist. |
| 2 | Die mittelständischen Projektentwickler erhalten die Chance, ihre Projekte zu realisieren und die daraus resultierenden Gewinne zu erzielen. |
| 3 | Für die Fremdkapitalgeber wie Banken wird die Kreditvergabe einfacher und schneller möglich, da die Eigenkapitalanforderungen durch die Mezzanine-Beteiligungen erfüllt werden können. |

Beim Mezzaninekapital werden nur Kontroll- und Informationsrechte, jedoch keine Mitspracherechte eingeräumt.



VORGESEHENER PROJEKTPARTNER BZW. PROJEKTENTWICKLER

Über die einzelnen Projektgesellschaften, in die die Fonds KG mittels typisch stiller Beteiligungen investiert, ist noch nicht endgültig entschieden. Ein für die Zusammenarbeit in Frage kommender Projektentwickler und denkbare Projektbeteiligungen der Fonds KG werden nachfolgend vorgestellt.

PLANBAU SCHWABEN-GRUPPE, 70184 STUTTGART

Die Planbau Schwaben-Gruppe entwickelt und realisiert seit 1989 erfolgreich Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit der Unternehmensgründung wurden ca. 1 000 Wohnungen sowie zahlreiche gewerbliche Revitalisierungsprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von etwa 170 Millionen Euro umgesetzt. Zusammen mit der Tochtergesellschaft Property Solutions GmbH, die bundesweit 350 Mieter betreut, deckt die Planbau Schwaben-Gruppe alle Aspekte der Immobilienwertschöpfungskette von der Baurechtsschaffung über die Vermietung bis zur Realisierung komplexer Bauvorhaben ab.



Jens Caspar

Maßgebliche Person

Jens Caspar, 42, ist Gründer und Mehrheitsgesellschafter der Planbau Schwaben-Gruppe und für die Bereiche Neugeschäft, Konzeption und Design verantwortlich.

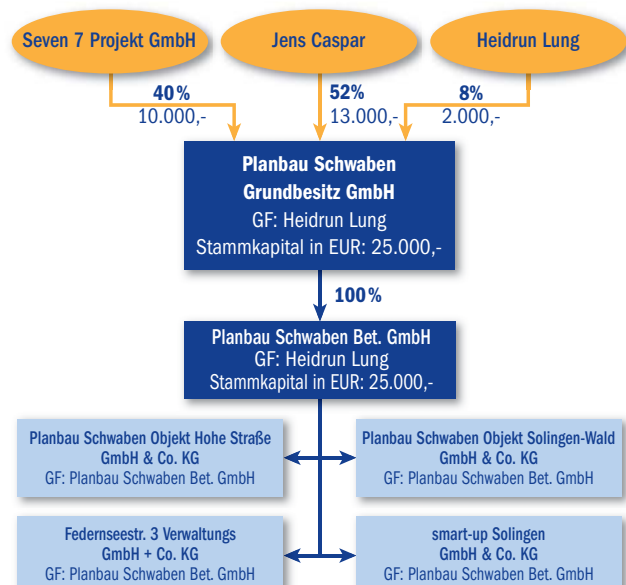
Die eigene Marke der Planbau Schwaben: smart-up

Die Planbau Schwaben-Gruppe geht bei der Büroimmobilie völlig neue Wege und hat eine eigene Marke entwickelt: »smart-up«. Ehemalige Industriearale werden revitalisiert und in Gewerbe-, Gründer- und Technologiezentren verwandelt. Kreativen Gestaltern wie Ingenieuren, Entwicklern, Architekten, Designern und anderen innovativen Dienstleistern wird dabei nicht nur einfach ein Büro angeboten. Es ist die Idee, jungen und dynamischen Unternehmen einzelne Büroräume in einer »intelligenten Büroumgebung« je nach Bedarf schon ab

99,00 Euro pro Monat anzubieten. Die Räumlichkeiten sollen kreativen Austausch und Inspiration fördern, sie erlauben aber auch Rückzug und Konzentration. Dies gelingt durch die Anordnung der Büros sowie der Coffee-Lounges und Meetingräumen mit Großbildleinwand sowie Videokonferenztechnik, die je nach Bedarf zugebucht werden können. »Easy Meeting« heißt der Eventbereich, der den Mietern für Seminare, Workshops und Schulungen mit Catering zur Verfügung steht. »High-light« der smart-up Büros ist die High-End 3D-Simulations- und Präsentationstechnologie für ein Virtual Engineering, in der die Nutzer mit 3D-Brillen virtuell in ihre Projekte eintauchen können. In einem »Mc Desk«-Bereich können Schreibtische nebst Ausstattung und Meetingraum günstig für variable Zeiten genutzt werden.

Die Planbau Schwaben-Gruppe hat die Projekte smart-up-Fellbach (2 200 m², www.smart-up-fellbach.de) sowie Heinrich-Herrman-Areal, Stuttgart (6 000 m², www.heinrich-herrmann-areal.de) sehr erfolgreich umgesetzt. Da sie das smart-up Bürokonzept als multiplizierbar ansieht, will die Planbau Schwaben-Gruppe eine Kette derartiger Objekte in Deutschland realisieren (Web: www.smart-up.com). Die Fonds KG erwägt eine Beteiligung an einem der Projekte der Gruppe.

Planbau Schwaben-Gruppe Organigramm



VORGESEHENE BETEILIGUNGEN



SMART-UP SOLINGEN

Mit dem smart-up Solingen will die Planbau Schwaben-Gruppe ihren innovativen Weg bei der Büroimmobilie konsequent fortführen und das erfolgreiche Konzept smart-up um ein weiteres vielversprechendes Projekt erweitern.

Zur Realisierung wurde bereits die Projektgesellschaft smart-up Digital Innovation Center Solingen GmbH & Co. KG gegründet. Komplementär ist die Planbau Schwaben Beteiligungs GmbH, Kommanditist ist die Planbau Schwaben Grundbesitz GmbH (Einlage 55.000 Euro).

Das im Neorenaissancestil in den Jahren 1891 und 1892 durch den Architekten Paul Junker erbaute ehemalige Rathaus der Stadt Solingen soll von der Planbau Schwaben-Gruppe in ein High-Tech Büroobjekt neuester Konzeption verwandelt werden. Wie bei den bisherigen smart-up-Immobilien wird eine dynamische und innovative Büroumgebung geschaffen, in der »kreative Köpfe« wie Entwickler, Ingenieure, Designer und Architekten außergewöhnlichen und zugleich preisgünstigen Büroraum mit designorientierter Infrastruktur anmieten können. Zusätzlich werden 3 Coffee-Lounges und 6 stilistisch ansprechende Meeting-Räume geschaffen, die in einer »intelligenten Arbeitsumgebung« Austausch fördern und den Nutzern Platz für Seminare, Workshops oder Präsentationen bieten sollen. Große und kleine Raumkombinationen von 10 bis 700 m² sollen alle Voraussetzungen für die individuellen Bedürfnisse schaffen.

Die städtische Wirtschaftsförderung ist von dem Projekt überzeugt, so dass sie es strategisch unterstützt. Nach ihrer Auffassung entsteht mit dem Digital Innovation Center Solingen ein Nukleus im Bereich des Virtual Engineering, dessen

Dienstleistungsmöglichkeiten nicht nur auf Solingen begrenzt sind, sondern auch das Einzugsgebiet der Umgebungsstädte wie Düsseldorf, Köln, Dortmund und Essen erreichen.

Besonders ist die High-End Simulations- und Präsentations-technologie für Virtual Engineering der Firma Visenso, (www.visenso.de), die den Büromietern gemeinschaftlich zur Verfügung steht. Hierzu wird der ehemalige Bürgermeistersaal in ein »Virtual Dimension Center« verwandelt, in dem die Mieter mit Hilfe von 3D-Brillen in die interaktive virtuelle Realität ihrer eigenen Projekte eintauchen können und abstrakte Daten »erlebbar« werden. Im geplanten smart-up wird bisher schwer bezahlbare Hard- und Software mit kompetentem Vor-Ort-Support nutzbar, was für viele Unternehmen attraktiv sein dürfte. Konstruktionen für komplexe Gebäude, Fabrikanlagen, Produktionsabläufe oder Crashtests etwa können virtuell dargestellt werden und ersetzen kostenintensive Modelle.



Projektkalkulation (vorläufig) / Prognose nach Angabe der Projektgesellschaft

| | Euro |
|-------------------------------|------------|
| Investitionsvolumen | 1.154.000 |
| Planmieten | 124.000 |
| Eigenkapital Planbau Schwaben | 114.000 * |
| Mezzaninekapital Fonds KG | 250.000 |
| Fremdfinanzierung | 850.000 |
| Vorgesehene Bindungsdauer | |
| Mezzaninekapital | 30.09.2011 |

* davon 60.000 Euro bewertete Vorleistungen



HOHE STRASSE, STUTTGART

Das Wohnprojekt Hohe Straße, Stuttgart, ergänzt die langjährige Erfahrung der Planbau Schwaben-Gruppe bei der Entwicklung moderner, urbaner Wohnanlagen um ein weiteres Projekt. Zur Realisierung wurde die Projektgesellschaft Planbau Schwaben Objekt Hohe Straße GmbH & Co. KG gegründet. Komplementär ist die Planbau Schwaben Beteiligungs GmbH, Kommanditist ist die Planbau Schwaben Bauträger GmbH (Einlage 1.000 Euro).

Ein im Jahr 1989 errichtetes, leerstehendes Objekt in Stuttgart umfasst derzeit 1 200 m² Bürofläche, die sich über 7 Geschosse verteilen. Die Planbau Schwaben-Gruppe will das Konzept der bekannten Berliner Architekten Wiegand/Hoffmann umsetzen, die eine Umwandlung des 80er Jahre Baus in ein

klassisches Wohnhaus mit Eigentumswohnungen vorsieht. Durch die Lage im Hospitalviertel, also mitten im Stadtzentrum, stehen den Bewohnern alle Annehmlichkeiten des innerstädtischen Lebens zur Verfügung bei relativer Ruhe und hohem Erholungswert, der durch eine intelligente Gestaltung der Grundrisse entsteht.

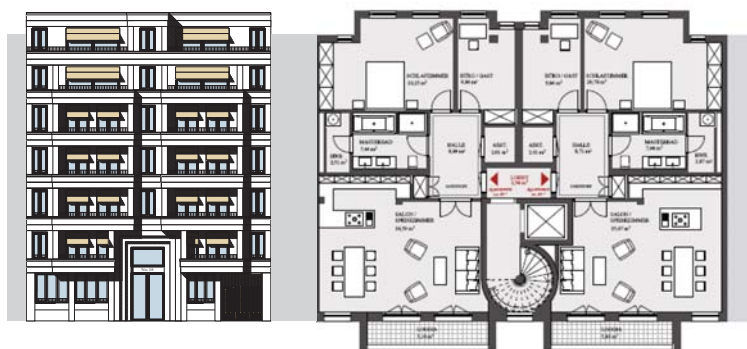
Das neue Fassadenkonzept sieht eine einheitliche klassische Fassadenstruktur vor.

Die neuen Grundrisse werden als großzügige innerstädtische Wohnungen angelegt. Der Regelgrundriss sieht auf jeder Etage 2 Wohnungen von ca. 90 m² vor.

Die Orientierung der Wohn- und Speisebereiche geht nach Süd-Osten. Der Privatrakt mit Schlaf- und Gästezimmer ist zum ruhig gelegenen Hof nach Nord-Westen ausgerichtet.

Das Objekt wird steuerlich durch die Gewährung von Sonderabschreibungen auf die Sanierungskosten unterstützt, da die Stadt Stuttgart das Viertel weiter aufwerten möchte und als Sanierungsgebiet ausgewiesen hat.

Die Wohnungen sollen einzeln veräußert werden.



Projektkalkulation (vorläufig) / Prognose nach Angabe der Projektgesellschaft

| | Euro |
|--|------------|
| Investitionsvolumen | 3.400.000 |
| Eigenkapital Planbau Schwaben | 340.000 |
| Mezzaninekapital Fonds KG | 600.000 |
| Fremdfinanzierung | 2.460.000 |
| Vorgesehene Bindungsdauer Mezzaninekapital | 30.09.2011 |



WALDPARK SOLINGEN

Mit dem Wohnprojekt »Waldpark Solingen« will die Planbau Schwaben-Gruppe ihre langjährige Erfahrung bei der Entwicklung moderner, urbaner Wohnanlagen umsetzen. Zur Realisierung wurde die Projektgesellschaft Planbau Schwaben Objekt Solingen-Wald GmbH & Co. KG gegründet. Komplementär ist die Planbau Schwaben Beteiligungs GmbH, Kommanditist ist die Planbau Schwaben Bauträger GmbH (Einlage 1.000 Euro).

In unmittelbarer Nähe des ehemaligen Rathauses der Stadt Solingen, das von der Planbau Schwaben-Gruppe in ein Virtual Innovation Center revitalisiert werden soll (dazu vorstehend Seite 39), soll ebenfalls von der Planbau Schwaben-Gruppe ein energetisch effizientes Wohnobjekt modernster Konzeption errichtet werden. Passend zur direkten Umgebung des Virtual Innovation Centers soll das Objekt nicht nur durch Ästhetik, sondern auch durch seine technisch hochwertige Ausstattung überzeugen. 3-fach-Verglasung, Wohnraumlüfter mit Wärmerückgewinnung, eine Biomasse Heizung sowie der KfW-55-Standard sorgen für maximale Energieeffizienz.

Um den persönlichen Lebensgewohnheiten der modernen Nutzer gerecht zu werden, wird das Objekt mit Video on

Demand, High Speed Internet sowie einem HTML-Bussystem ausgestattet.

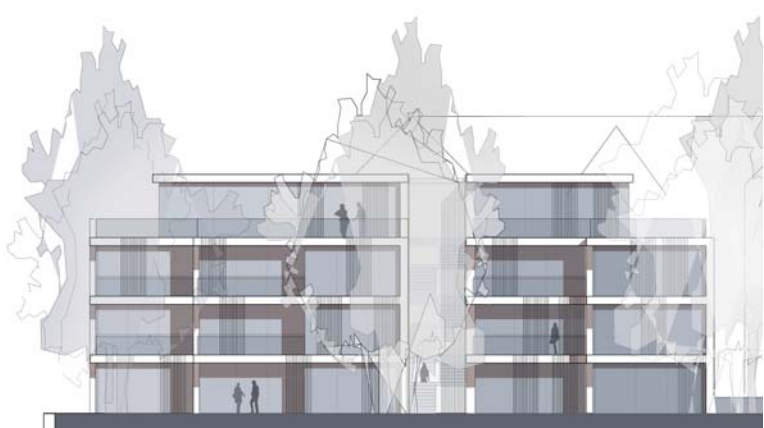
Dieses ermöglicht die technischen Einrichtungen der Wohnungen während der Abwesenheit der Bewohner über einen Computer oder sogar das Handy fernzusteuern.

Alle Wohnbereiche mit insgesamt 966 m² Fläche sind barrierefrei gebaut, der Wohnungsmix ist in Solingen bisher einzigartig. Es entstehen im Erdgeschoss und 1. OG vier sog. Townhouses, im 2.OG drei Familienwohnungen und im Dachgeschoss zwei Penthouselofts. Die Wohnungen sollen einzeln veräußert werden.



Projektkalkulation (vorläufig) / Prognose nach Angabe der Projektgesellschaft

| | Euro |
|-------------------------------|------------|
| Investitionsvolumen | 2.000.000 |
| Eigenkapital Planbau Schwaben | 100.000 |
| Mezzaninekapital Fonds KG | 400.000 |
| Fremdfinanzierung | 1.500.000 |
| Vorgesehene Bindungsdauer | |
| Mezzaninekapital | 30.09.2011 |



REWE-Markt in Ludwigsburg, erstellt nach einer weitgehend identischen Baubeschreibung wie in Planung für Sinzig.



LEBENSMITTEL-VOLLSORTIMENTER IN SINZIG

Mit der Entwicklung des Lebensmittel-Vollsortimenters in Sinzig will die UBG die erfolgreiche Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien fortführen.

Zur Realisierung wurde die UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Vierte Beteiligungs KG gegründet. Komplementär ist die Investplan Gesellschaft für Investitionsanalyse mbH, geschäftsführender Kommanditist ist die UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH (zugleich geschäftsführender Kommanditist der Fonds KG), beide mit einer Einlage von je 1.000 Euro.

Mit Grundstückskaufvertrag vom 23.06.2009 hat die Gesellschaft das ehemalige Betriebsgelände der Holzbau Schmickler in 53489 Sinzig, Harbachstr. 21-23, mit einer Größe von 8.835 m² erworben. Der Kaufvertrag wurde unter der auf-



schiebenden Bedingung geschlossen, dass eine rechts- und bestandskräftige Baugenehmigung für das beabsichtigte Vorhaben erteilt wird.

Das Nutzungskonzept sieht die Errichtung eines modernen Lebensmittel-Vollsortimenters für die REWE Handelsgruppe vor. Diese hat bereits einen Standort in Sinzig, der jedoch nicht mehr wettbewerbsfähig und auch nicht erweiterbar ist, sodass eine Standortverlagerung erfolgen soll. Die Mietvertragskonditionen sind bereits im Grundsatz mit der zuständigen Niederlassung verhandelt. Die Genehmigung der Zentrale in Köln wurde erteilt.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich der Stadt Sinzig, unmittelbar am Rande des Stadtkerns. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Planungsgebiet besteht nicht. Es wird aber im kommunalen Einzelhandelskonzept für das gemeinsame Mittelzentrum Remagen/Sinzig aufgrund seiner integrierten Lage ausdrücklich als geeignete Potenzialfläche zur Ansiedlung innenstadtrelevanter Einzelhandelsflächen empfohlen.

Die Stadtverwaltung Sinzig, die das erforderliche Baurecht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens schaffen muss, begrüßt das Vorhaben. Seitens der zuständigen Aufsichtsbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken. Bei plangemäßigem Verlauf kann nach Angaben der Projektgesellschaft mit einer Baugenehmigung 2010/2011 gerechnet werden.



Projektkalkulation (vorläufig) / Prognose nach Angabe der Projektgesellschaft

| | Euro |
|--|------------|
| Investitionsvolumen | 3.100.000 |
| Eigenkapital UBG | 300.000 |
| Mezzaninekapital Fonds KG | 600.000 |
| Fremdfinanzierung | 2.200.000 |
| Vorgesehene Bindungsdauer Mezzaninekapital | 31.06.2012 |

ANGABEN ÜBER BEREITS DURCHGEFÜHRTE ANLAGEN DES ANBIETERS

Frühere Tätigkeit des Anbieters als Fondsinitiator

In den Jahren 1985 bis 1994 hat die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH als Initiator 81 Geschlossene Immobilienfonds mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von umgerechnet 380.513.000,00 Euro emittiert.

Sämtliche Fonds wurden in der Investitionsphase wirtschaftlich wie prospektiert realisiert.

3 Fonds, die wegen Wegfall des Baurechts nicht realisiert werden konnten, wurden rückabgewickelt und sind in dieser Summe nicht enthalten. Den Anlegern wurde ein Wahlrecht eingeräumt, entweder in einen anderen Fonds zu wechseln oder die Einlage zuzüglich einer Verzinsung von 9 % zurückzuerhalten. Ein Fonds, der ursprünglich in 3 Objekte investieren sollte, wovon zwei nicht realisierbar waren, wurde in seinem Gesamtvolumen reduziert, wobei in der oben genannten Summe lediglich das reduzierte Volumen enthalten ist. Da etwa 3 % mehr Kapital eingesammelt worden war als das schlussendliche Investitionsvolumen, erhielten einige Anleger die geleistete Einlage zuzüglich 5 % Verzinsung zurück.

Konzeptionsgemäß waren alle UBG-Fonds mit für die Anleger kostensichernden Garantien versehen. Die Summe aller Inanspruchnahmen aus diesen Garantien aus der Investitionsphase beläuft sich insgesamt auf rund 1.200.000,00 Euro, die von UBG jeweils pünktlich bezahlt wurden.

Bei einem Fonds konnte die Finanzierung nur zu 0,25 % p.a. ungünstiger eingedeckt werden, die Differenz wurde von der UBG im Rahmen der auf 5 Jahre abgegebenen Konditionsgarantie übernommen. In 8 Fällen konnte die Finanzierung günstiger eingedeckt werden als prospektiert. Die Verbesserung kam den Anlegern zugute.

Das steuerliche Ergebnis der Investitionsphase der 1985 bis 1994 initiierten Fonds war wie folgt: In 7 Fällen wurden geringere, in 16 Fällen wurden höhere Werbungskosten als prospektiert anerkannt. Alle anderen Fonds bewegten sich im Rahmen der Prospektannahme.

In den ersten 10 Jahren nach der Emission haben sich 82,3 % des Investitionsvolumens aller 1985 bis 1994 initiierten Fonds nach den in den Prospekten genannten Prämissen prognosegemäß entwickelt, 14,1 % haben sich schlechter entwickelt, 3,6 % besser. Von den in den letzten 10 Jahren bis heute (2010) beendeten Fonds haben nach

Ablauf des ersten Zehnjahreszeitraums 37,2 % des Investitionsvolumens die Prognose erreicht oder übertroffen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung managt ein Unternehmen der UBG Gruppe noch Fonds mit einem ursprünglichen Gesamtinvestitionsvolumen von 38.000.189,00 Euro. Diese gehen auf die Emissionsjahre 1991 bis 1994 zurück, sodass der ursprüngliche Prognosezeitraum bereits ausgelaufen ist. Zum Stichtag 31. Dezember 2009 haben sich von den wenigen noch gemanagten Fonds nach Ablauf des vorstehend erwähnten ersten Zehnjahreszeitraums 72,1 % (entspricht 7,2 % des Gesamtinvestitionsvolumens) schlechter entwickelt als prognostiziert, 27,9 % (entspricht 2,79 % des Gesamtinvestitionsvolumens) lagen im Rahmen der Prognose.

Tätigkeit als Projektentwickler

Die UBG Unternehmensgruppe hat per Stand heute Immobilienprojektentwicklungen mit einem Volumen von rund 211.900.000,00 Euro realisiert. Davon wurde ein Teil aus den initiierten Geschlossenen Fonds mitfinanziert.

Ein Projektvolumen von rund 190.400.000,00 Euro wurde terminlich und wirtschaftlich innerhalb der Planungsparameter abgewickelt und entweder zu den prognostizierten Verkaufspreisen oder darüber liegend veräußert.

Bei einem Projekt mit einem Volumen von rund 21.500.000,00 Euro (für den Eigenbestand der UBG entwickelt und von dieser bis heute gehalten) kam es wegen planungsrechtlicher Schwierigkeiten zu einer Bauverzögerung von 13 Monaten. Die dadurch eingetretene Baukostenerhöhung von rund 8 % des ursprünglichen Planvolumens wurde durch einen Mietminderertrag von 12,35 % gegenüber dem Planvolumen überkompensiert.

In diesen Zahlen ist ein derzeit im Bau befindliches Objekt mit rund 4.700.000,00 Euro nicht enthalten. Vier weitere Projekte mit einem Volumen von voraussichtlich rund 12.600.000,00 Euro befinden sich derzeit in unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Von einem Realisierungsbeginn 2010/2011 kann ausgegangen werden.

Die hier angebotene Vermögensanlage ist die erste ihrer Art, die von UBG öffentlich angeboten wird, so dass die Vergleichbarkeit mit früheren Anlagen eingeschränkt ist.

BEISPIELE ERFOLGREICHER PROJEKTENTWICKLUNGEN DER UBG



Cottbus-Center in 03044 Cottbus

Mit Vertrag vom 27. April 1990 erhielt die UBG vom Rat der Stadt Cottbus den Auftrag, auf einem der Stadt gehörenden 55 000 m² großen Grundstück ein Einkaufszentrum zu planen. Der Baubeginn war im Mai 1991.

Als Hauptmieter für 21 000 m² Verkaufsfläche von insgesamt 30 000 m² konnte Kaufland für 25 Jahre gewonnen werden. Die weiteren 9 000 m² werden von renommierten Einzelhandelsfilialisten betrieben. Bereits im März 1992 konnten 10 000 m² eröffnet werden. Die Gesamteröffnung des Centers einschließlich 5 000 m² Bürofläche fand im März 1993 statt. Das Cottbus-Center war damit eines der ersten in den neuen Ländern erfolgreich realisierten Großprojekte.

1992 wurde das Cottbus-Center als Geschlossener Immobilienfonds mit einem Investitionskapital von 67.490.000,00 Euro in kürzester Zeit platziert.

UBG managte das Objekt von Beginn an erfolgreich und mit stets 100 % Vermietung bei den Handelsflächen. Im Jahr 2006 wurde das Cottbus-Center durch Vermittlung der UBG an eine britische Investmentgesellschaft veräußert. Diese hat die UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH im Rahmen eines langjährigen Vertrages weiterhin mit dem Immobilienmanagement beauftragt.



Fachmarktzentrum in 17358 Torgelow

Im Mittelpunkt von rund 77.000 Einwohnern ist ein Fachmarktzentrum etabliert, das sowohl gesamtstädtische als auch überörtliche Versorgungsfunktion wahrnimmt.

Im Jahr 1994 emittierte die UBG das Fachmarktzentrum mit OBI, Lidl und Coop/Sky als Geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der KG mit einem Gesamtkapital von 16.004.000,00 Euro. Wegen des guten Geschäftsverlaufes wurde im Rahmen einer Kapitalerhöhungsmaßnahme mit einem Aufwand von 2.587.000,00 Euro der OBI-Baumarkt erweitert. Da Lidl sein Warenangebot im bestehenden Gebäude nicht mehr ausreichend präsentieren konnte, wurde im Rahmen einer weiteren Kapitalerhöhungsmaßnahme im Jahr 2003 ein Neubau für Lidl mit einem Aufwand von 1.500.000,00 Euro errichtet. Die Erstellung erfolgte zu kalkulierten Kosten und Terminen durch die UBG als Generalübernehmer. Dieser Teil des Besitzes des Geschlossenen Immobilienfonds wurde im Jahr 2006 durch Vermittlung der UBG an einen britischen Investor veräußert. 2005 wurde außerhalb des Geschlossenen Immobilienfonds direkt durch UBG die 3. Erweiterung mit einem weiteren Fachmarktgebäude für Rossmann, Takko und NKD für 1.500.000,00 Euro realisiert, die ebenfalls an einen britischen Investor veräußert wurde.

Im Jahr 2007 wurde mit der nunmehr 4. Erweiterung für Deichmann-Schuhe die Komplettentwicklung des Fachmarktzentrum abgeschlossen. Auch dieses Vorhaben wurde durch UBG selbst realisiert.

Das Management des Geschlossenen Immobilienfonds liegt bei der UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH.



»tegut...«-Lebensmittelmarkt in 64347 Griesheim

Griesheim liegt im Herzen des Rhein-Main-Gebietes in direkter Nachbarschaft zur kreisfreien Stadt Darmstadt. In den letzten Jahren hatte sich das Gebiet »Nordring/Feldstraße« durch die Konzentration starker Kundenmagneten wie Aldi, LIDL, Takko, dm-Drogeriemarkt, Deichmann, Vögele, Kik, Plus und Fressnapf zu einem zentralen Einzelhandelsstandort entwickelt.

Was fehlte war ein Vollsortimenter, den UBG mit Unterstützung der Stadt Griesheim, die das Baurecht herstellte, auf einem 4 538 m² großen Grundstück entwickelte.

Mit den Bauarbeiten wurde im Mai 2008 begonnen. Die Fertigstellung und mängelfreie Übergabe an den Mieter erfolgte am 30.10.2008. Bereits vor Baubeginn wurde das Projekt an einen ausländischen Investor veräußert.

Das Management der Immobilie liegt bei der UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH.

OCTOGON ist im Eigenbestand der UBG Unternehmensgruppe und gleichzeitig Unternehmenssitz.



OCTOGON – die UBG Zentrale in 71229 Leonberg

Das Octogon ist ein Beispiel für eine Büroimmobilienentwicklung. Am Anfang stand die Anforderung, eine besondere Architektur für ein Gebäude mit 12 500 m² Gesamtfläche in städtebaulich dominanter Lage zu realisieren. Gestaltungsziele waren dabei: Transparenz, Großzügigkeit und Lichtdurchflutung, um einen passenden Rahmen zu schaffen und die Corporate Identity umzusetzen. Eine inspirierende Umgebung war dabei mit einem Höchstmaß an Flexibilität zu verbinden. Vom rechten Winkel abweichende Bauformen sollen Emotionen erzeugen, Spannung in die gesamte Architektur bringen und waren namensgebend für das Gebäude: OCTOGON.

Diese Zielsetzung wurde umgesetzt etwa mit dem Eingangsbereich zum Büroteil mit ca. 5 500 m²: Im sogenannten »Dom« des Gebäudes fällt Licht durch das gewölbte Glasdach in ca. fünfzehn Metern Höhe.

Diese Transparenz wurde auch in der angeschlossenen ca. 7 000 m² großen Seniorenresidenz umgesetzt. Mit großzügigen Freibereichen wird auf eine Hebung von Lebensqualität und Lebensfreude für die Bewohner von 203 Pflegeplätzen in 109 Einzelzimmern und 47 Doppelzimmern abgezielt.





Nahversorgungszentrum in 74211 Leingarten

Die 11.000 Einwohner Gemeinde Leingarten liegt ca. 6 km westlich von Heilbronn, direkt an der B 293. Zur Sicherung der Nahversorgung entwickelte UBG auf einem 11 272 m² großen Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus zwei Lebensmittelmärkten mit jeweils eigenen haustechnischen Anlagen sowie 174 Stellplätzen.

Der Vollsortimenter REWE verfügt über eine Nutzfläche von 1 800 m², der Aldi-Discountmarkt über 1 400 m². Das erforderliche Baurecht (»Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel«) wurde im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens in Übereinstimmung mit der Gemeinde Leingarten geschaffen.

Die Fertigstellung und Übergabe an die Mieter erfolgte nach 3-jähriger Entwicklungsdauer im Mai 2007. Das Objekt mit einem Volumen von 6 Millionen Euro wurde bereits vor Baubeginn an einen britischen Investor verkauft.



Pro Seniore Residenz in 79111 Freiburg

Die Pro Seniore Residenz liegt mitten im Zentrum des neuen Stadtteils Freiburg-Rieselfeld.

In dieser attraktiven Lage hat UBG im Jahr 2000 auf einem Grundstück mit einer Fläche von 3 736 m² ein Pflegezentrum, bestehend aus einem Pflegeheim mit 97 Pflegeplätzen sowie 39 betreuten Wohnungen, errichtet. Der langfristige Mietvertrag konnte bis 2020 mit Verlängerungsoption abgeschlossen werden.

Das Pflegeheim wurde 2001 an einen Fonds der Landesbank Berlin veräußert, die Wohnungen an weitere Kapitalanleger verkauft.



Pro Seniore Residenz in 87439 Kempten

1999/2000 hat UBG in Kempten auf einem 4 299 m² großen Grundstück eine Seniorenresidenz errichtet. Diese umfasst 153 Pflegeplätze und 60 betreute Wohnungen in 4 separaten Häusern, deren Bewohner jederzeit auf den vollständigen Service des Pflegeheims zurückgreifen können.

Das Pflegeheim wurde 2001 an einen Fonds der Landesbank Berlin veräußert, die Wohnungen an weitere Kapitalanleger verkauft.

Hinweis:
Weitere Beispiele sind auf der Website der UBG dargestellt.

ANGABEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DES EMITTENTEN

Eröffnungsbilanz zum 02.11.2009 der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

| Aktiva | Euro | Passiva | Euro |
|---|-----------------|----------------------------------|-----------------|
| Ausstehende Einlagen auf das Kommanditkapital der Gründungsgesellschafter | 2.000,00 | Eigenkapital Kommanditkapital | 2.000,00 |
| Summe Aktiva | 2.000,00 | Summe Passiva | 2.000,00 |

Als junger Emittent werden die verringerten Prospektanforderungen nach § 15 VermVerkProspV in Anspruch genommen. Deshalb wird im Folgenden eine Zwischenübersicht nach § 15 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV zum 09.06.2010 der UBG

Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG abgedruckt, welche die Bilanz zum 09.06.2010 und eine Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum der Eröffnungsbilanz zum 02.11.2009 bis zum 09.06.2010 umfasst.

Bilanz zum 09.06.2010 der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

| Aktiva | Euro | Passiva | Euro |
|---|-----------------|--|---------------------|
| Umlaufvermögen Guthaben bei Kreditinstituten | 1.773,51 | Eigenkapital Kommanditkapital Jahresfehlbetrag | 2.000,00 -226,49 |
| Summe Aktiva | 1.773,51 | Summe Passiva | 1.773,51 |

Gewinn- und Verlustrechnung vom 02.11.2009 bis zum 09.06.2010 der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Umsatzerlöse | 0,00 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -226,49 |
| Jahresfehlbetrag | -226,49 |

Prognose der Plan-Bilanzen zum 31.12.2010 und 31.12.2011 der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

| alle Werte in TEUR | | 31.12.2010 | 31.12.2011 |
|----------------------|---|--------------|--------------|
| | | Plan gesamt | Plan gesamt |
| Aktiva | Anlagevermögen Beteiligungen | 8.812 | 8.812 |
| | Umlaufvermögen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 0 | 0 |
| Summe Aktiva | | 8.812 | 8.812 |
| Passiva | Eigenkapital/Kommanditkapital | 10.002 | 10.002 |
| | Rücklagen (Agio) | 500 | 500 |
| | Gewinnvortrag/Verlustvortrag | 0 | -1.690 |
| | Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | -1.640 | 925 |
| | ausgezahlter Jahresüberschuss/Entnahmen | -50 | -925 |
| | Summe Eigenkapital | 8.812 | 8.812 |
| Summe Passiva | | 8.812 | 8.812 |

Annahmen und Wirkungszusammenhänge:

Die Plan-Bilanzen und Plan-GuVs werden nach handelsbilanziellen Grundsätzen aufgestellt. Sollte es zu einem von den getroffenen Annahmen abweichenden Verlauf insbesondere der typisch stillen Beteiligungen kommen, wird die tatsächliche Entwicklung der Bilanzen, GuV- und Cashflow-Rechnungen

von den Planzahlen entsprechend abweichen. Sollte sich die Eigenkapitalbeschaffung über das Jahr 2010 hinausziehen, so werden die typisch stillen Beteiligungen in der Plan-Bilanz entsprechend später eingegangen und auch die Erträge und Aufwendungen in der Plan-GuV entstehen mit einer entsprechenden zeitlichen Verzögerung.

Prognose der Plan-Gewinn- und Verlustrechnung für 01.01.2010 – 31.12.2010 und 01.01.2011 – 31.12.2011 der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

| alle Werte in TEUR | 01.01.2010 31.12.2010 | 01.01.2011 31.12.2011 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | Plan gesamt | Plan gesamt |
| Umsatzerlöse | 0 | 0 |
| sonstige betriebliche Erträge | 0 | 0 |
| Betriebliche Erträge | 0 | 0 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | |
| Eigenkapitalbeschaffungskosten inklusive Agio | 1.200 | 0 |
| Vertriebs-, Marketing- und Strukturierungskosten | 157 | 0 |
| Steuerberatung, Bilanzerstellung | 208 | 0 |
| Registertreuhandchaft | 24 | 0 |
| Mittelverwendungskontrolle | 60 | 0 |
| Geschäftsführung und Haftungsvergütung | 27 | 0 |
| sonstiges, Liquiditätsreserve | 14 | 0 |
| Betriebliche Aufwendungen | 1.690 | 0 |
| Erhaltene Gewinne aus typisch stillen Beteiligungen vor Steuern | 0 | 925 |
| sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 50 | 0 |
| Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag | -1.640 | 925 |

Annahmen und Wirkungszusammenhänge:

Es wird angenommen, dass bis zum Ende des dritten Quartals 2010 das gesamte geplante Kommanditkapital von 10 Millionen Euro eingesammelt wird. Es wird weiter angenommen, dass sämtliche typisch stille Beteiligungen bis Ende des vierten Quartals 2010 eingegangen werden und die eine Hälfte nach zwei Jahren, also bis Ende 2012, die andere Hälfte nach drei Jahren, also bis Ende 2013, beendet sind. Das an die Fonds KG zurückfließende typisch stille Beteiligungskapital wird sofort in weitere typisch stille Beteiligungen reinvestiert, die annahmegemäß bis zu Beginn des vierten Quartals 2015 beendet werden.

Während der Laufzeit der einzelnen typisch stillen Beteiligungen wird quartalsweise die Vorabvergütung von gerundet 9,25 %

p. a. bezogen auf das jeweils investierte Fondskapital nach Abzug der Steuern ausgeschüttet. Die ergebnismäßige Berücksichtigung in der Plan-GuV und Plan-Bilanz erfolgt jedoch vor Steuern und entsprechend den Vorgaben des Gesellschaftsvertrags.

Ein möglicher Restgewinn entsprechend der möglichen Gewinnbeteiligung des typisch stillen Gesellschaftsvertrags würde erst mit Beendigung der jeweiligen typisch stillen Beteiligung berechnet und nach Abzug der Steuern ausgeschüttet. Unter den vorliegenden Annahmen wäre dies voraussichtlich bis Ende 2012 und bis Ende 2013 und spätestens im vierten Quartal 2015. In diesem Zusammenhang wird auf die Annahmen zur Prognose der Plan-Cashflow-Rechnung 2011 bis 2013 der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG verwiesen.

Prognose der Plan-Cashflow-Rechnung für die Jahre 2010 und 2011 der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

| alle Werte in TEUR | 2010 | | 2011 | |
|--|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| | Plan Gesamt | in % des Kommandit- kapitals | Plan Gesamt | in % des Kommandit- kapitals |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | | | | |
| Einnahmen | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % |
| Ausgaben | | | | |
| Eigenkapitalbeschaffungskosten | 1.200 | 11,997 % | 0 | 0,000 % |
| Vertriebs-, Marketing- und Strukturierungskosten | 157 | 1,570 % | 0 | 0,000 % |
| Steuerberatung, Bilanzerstellung | 208 | 2,082 % | 0 | 0,000 % |
| Registertreuhandchaft | 24 | 0,238 % | 0 | 0,000 % |
| Mittelverwendungskontrolle | 60 | 0,595 % | 0 | 0,000 % |
| Geschäftsführung und Haftungsvergütung | 27 | 0,274 % | 0 | 0,000 % |
| sonstiges, Liquiditätsreserve | 14 | 0,141 % | 0 | 0,000 % |
| Summe Ausgaben | 1.690 | 16,897 % | 0 | 0,000 % |
| 1 Summe Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | -1.690 | -16,897 % | 0 | 0,000 % |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | | | |
| Einzahlungen aus Finanzmittelanlagen (Zinserträge) | 50 | 0,500 % | 0 | 0,000 % |
| Einzahlungen aus typisch stillen Beteiligungen | 0 | 0,000 % | 925 | 9,250 % |
| abzgl. einbehaltener Abgeltungsteuer und Solz. | -13 | -0,130 % | -244 | -2,440 % |
| Auszahlungen für typisch stille Beteiligungen | 8.812 | 88,102 % | 0 | 0,000 % |
| 2 Summe Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -8.775 | -87,732 % | 681 | 6,810 % |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | | | |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung (Kommanditkapital) | 10.502 | 104,999 % | 0 | 0,000 % |
| Auszahlungen an Kommanditisten/Treugeber | 37 | 0,370 % | 681 | 6,810 % |
| 3 Summe Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 10.465 | 104,629 % | -681 | -6,810 % |
| Entwicklung der Finanzmittel des Emittenten ergibt sich aus der Summe aus 1 + 2 + 3 | 0 | | 0 | |

Annahmen und Wirkungszusammenhänge:

Es wird angenommen, dass sämtliche typisch stille Beteiligungen erst bis Ende des vierten Quartals 2010 eingegangen werden und im vierten Quartal 2015 beendet werden, also eine Laufzeit von insgesamt 57 bis 60 Monaten aufweisen. Während der Laufzeit der einzelnen typisch stillen Beteiligungen wird quartalsweise die Vorabgewinnbeteiligung von gerundet 9,25 % p. a. bezogen auf das jeweils investierte Fondskapital abzüglich der einzubehaltenden Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlags ausgeschüttet. Die mögliche weitere Gewinnbeteiligung aus der Gewinnstufe der noch abzuschließenden stillen Beteiligungsverträge kann erst mit Beendigung der jeweiligen typisch stillen Beteiligung berechnet und ausgeschüttet

werden. Unter den vorliegenden Annahmen wäre dies jeweils Ende 2012, 2013 und spätestens im vierten Quartal 2015.

Die abzüglich der jeweils einbehaltenen Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag erhaltenen Zinsen bzw. Gewinnanteile über das typisch stille Beteiligungskapital hinaus, werden sofort an die Kommanditisten/Treugeber ausgeschüttet. Sollte sich die Eigenkapitalbeschaffung ins Jahr 2011 hinziehen, so werden die Beteiligungen entsprechend später eingegangen und auch die Erträge und Aufwendungen in der Plan-GuV bzw. die Auszahlungen für die Dienstleistungsgebühren und die Ein- und Auszahlungen für die typisch stillen Beteiligungen entstehen mit einer entsprechenden zeitlichen Verzögerung.

Prognose der Plan-Cashflow-Rechnung für die Jahre 2011 bis 2013 der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

| alle Werte in TEUR | 2011 | | 2012 | | 2013 | |
|---|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| | Plan Gesamt | in % des Kommandit- kapitals | Plan Gesamt | in % des Kommandit- kapitals | Plan Gesamt | in % des Kommandit- kapitals |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | | | | | | |
| Einnahmen | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % |
| Ausgaben | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % |
| 1 Summe Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | | | | | |
| Rückzahlungen aus typisch stillen Beteiligungen | 925 | 9,250 % | 5.424 | 54,230 % | 5.470 | 54,690 % |
| abzgl. einbehaltener Abgeltungsteuer und Solz. | -244 | -2,440 % | -268 | -2,679 % | -281 | -2,809 % |
| Einzahlungen aus typisch stillen Beteiligungen | 681 | 6,810 % | 5.156 | 51,550 % | 5.189 | 51,880 % |
| Auszahlungen für typisch stille Beteiligungen | 0 | 0,000 % | 4.406 | 44,050 % | 4.406 | 44,050 % |
| 2 Summe Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 681 | 6,810 % | 750 | 7,500 % | 783 | 7,830 % |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | | | | | |
| Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführung (Kommanditkapital) | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % |
| Auszahlungen an Kommanditisten/Treugeber | 681 | 6,810 % | 681 | 6,810 % | 681 | 6,810 % |
| 3 Summe Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -681 | -6,810 % | -681 | -6,810 % | -681 | -6,810 % |
| Entwicklung der Finanzmittel des Emittenten ergibt sich aus der Summe aus 1 + 2 + 3 | | | | | | |
| Finanzmittel des Emittenten Vorjahr | 0 | | 69 | | 102 | |
| Finanzmittel des Emittenten kumuliert | 0 | | 69 | | 171 | |

Annahmen und Wirkungszusammenhänge:

Es gelten die selben Annahmen wie in der vorangehenden Plan-Bilanz, Plan-GuV und Plan-Cashflow-Rechnung für 2010 und 2011. Dies bedeutet, dass während der Laufzeit der einzelnen typisch stillen Beteiligungen die Vorabvergütung von gerundet 9,25 % p. a. bezogen auf das jeweils investierte Fondskapital quartalsweise nach Abzug der Steuern ausgeschüttet wird. Die mögliche Gewinnbeteiligung im Rahmen der noch abzuschließenden stillen Beteiligungsverträge kann erst, für den Fall, dass sich eine Gewinnbeteiligung ergibt, mit Beendigung der jeweiligen typisch stillen Beteiligung berechnet und nach Abzug der Steuern ausgeschüttet werden. Unter den vorliegenden Annahmen ist dies jeweils Ende 2012 bzw. 2013 und spätestens im vierten Quartal 2015. Unter Beachtung der Deckelung beträgt die Gewinnbeteiligung annahmegemäß 10 % der gezahlten Vorabgewinnbeteiligung. Es gelten somit die selben Annahmen wie für die beispielhafte Prognoserechnung für eine Beteiligung von 100.000 Euro (zzgl. 5 % Agio). Die erhaltenen Gewinnanteile

über das Beteiligungskapital hinaus werden gemäß der Regelung in § 17 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrages thesauriert und erst in 2015 bzw. bei Beendigung der Fonds KG an die Anleger ausgeschüttet. Deshalb kommt es zu einer Erhöhung der Finanzmittel des Emittenten im entsprechenden Jahr. Die jeweils einbehaltene Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag werden sofort abgezogen.

Gemäß den getroffenen Annahmen werden die bis Ende 2010 eingegangenen typisch stillen Beteiligungen jeweils zur Hälfte Ende 2012 und Ende 2013 beendet und das zurückfließende Beteiligungskapital wird sofort wieder reinvestiert.

Die tatsächlichen Laufzeiten der einzelnen typisch stillen Beteiligungen können mit mehr oder weniger hoher Wahrscheinlichkeit von den getroffenen Annahmen mehr oder weniger stark abweichen. Soweit es dann bei Beendigung einer typisch stillen Beteiligung zu einer Gewinnbeteiligung kommt, wird diese nach Abzug der Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag thesauriert und erst voraussichtlich im vierten Quartal 2015 und bei Ausübung der Verlängerungsoption in 2017 an die Anleger ausgeschüttet.

Prognose der Entwicklung der Planzahlen des Emittenten 2011 bis 2013 abgeleitet aus der Plan-Cashflow-Rechnung gem. § 15 Abs. 1 Nr. 4 VermVerkProspV

| alle Werte in TEUR | 2011 | | 2012 | | 2013 | |
|--------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| | Plan Gesamt | in % des Kommandit- kapitals | Plan Gesamt | in % des Kommandit- kapitals | Plan Gesamt | in % des Kommandit- kapitals |
| Investitionen | 0 | 0,000 % | 4.406 | 44,050 % | 4.406 | 44,050 % |
| Produktion | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % | 0 | 0,000 % |
| Umsatz | 925 | 9,250 % | 1.018 | 10,180 % | 1.064 | 10,640 % |
| Ergebnis | 925 | 9,250 % | 1.018 | 10,180 % | 1.064 | 10,640 % |

Annahmen und Wirkungszusammenhänge:

1. Bei den Investitionen handelt es sich um die Kapitalströme, die pro Jahr prognosegemäß in typisch stille Beteiligungen investiert werden.
2. Da der Emittent kein Produktionsbetrieb ist, liegt auch keine Produktion vor.
3. Beim Umsatz handelt es sich um die Gewinnausschüttungen, die prognose- und annahmegemäß aus den eingegangenen

typisch stillen Beteiligungen pro Jahr an den Emittenten zurückfließen sollen, vor Berücksichtigung der einzubehaltenden und abzuführenden Abgeltungsteuer und des Solidaritätszuschlags.

4. Das Ergebnis entspricht dem bei plangemäßigem Verlauf prognostizierten handelsbilanziellen Ergebnis.

Insgesamt gelten dieselben Annahmen wie für die Plan-Cashflow-Rechnung 2011 bis 2013 und die Planzahlen sind aus dieser Cashflow Rechnung abgeleitet.

KOSTEN DER INVESTITIONSPHASE (PROGNOSE)

Im Folgenden werden die Kosten der Investitionsphase gemäß dem Gesellschaftsvertrag entsprechend den Anforderungen des IDW S 4 Anlage 1 Abschnitt 4.1.2. dargestellt.

| | Absolut in TEUR | in % der Summe | in % des Eigenkapitals (zzgl. 5 % Agio) |
|---|--------------------|-------------------|---|
| 1. Aufwand für den Erwerb oder die Herstellung der Anlageobjekte einschließlich Nebenkosten | 8.812,00 | 83,91 % | 88,10 % |
| 2. Fondsabhängige Kosten | | | |
| 2.1. Vergütungen | 1.467,68 | 13,98 % | 14,67 % |
| 2.2. Nebenkosten der Vermögensanlage | 208,25 | 1,98% | 2,09% |
| 3. Sonstiges | 0 | 0,00 % | 0,00 % |
| 4. Liquiditätsreserve | 14,07 | 0,13 % | 0,14 % |
| Summe | 10.502,00 | 100,00% | 105,00 % |

Mittelherkunft/ Mittelverwendung (Prognose)

| | | in Euro | in % | |
|----|------------------|--|----------------|---------|
| I. | Mittelherkunft | Kommanditkapital | 10.002.000,00 | 100,0 % |
| II | Mittelverwendung | 1. Gesamtkosten der typisch stillen Einlagen in die Projektgesellschaften als Anlageobjekt | 8.812.000,00 | 88,1 % |
| | | 2. Dienstleistungsgebühren als sonstige fondsabhängige Kosten inklusive der Liquiditätsreserve | 1.190.000,00 | 11,9 % |
| | Gesamt | 10.002.000,00 | 100,0 % | |

Da es sich um einen reinen Eigenkapitalfonds handelt, sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung auf der Ebene des Emittenten weder zur Zwischen- noch zur Endfinanzierung Fremdmittel vorhanden.

NUTZUNG DER VERMÖGENSANLAGE (PROGNOSE)

Prognose der Kapitalrückflussrechnung für eine Beteiligung von 100.000 Euro zzgl. 5 % Agio

| Jahr | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | Gesamt |
|--|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| 1. gebundenes Kapital | 105.000 | 104.632 | 97.822 | 89.027 | 80.354 | 73.544 | |
| 2.1. Gewinnausschüttung | 500 | 9.250 | 9.250 | 9.250 | 9.250 | 11.332 | 48.832 |
| 2.2. Steuererstattungen (+) Steuerzahlungen (-) | 0 -132 | 0 -2.440 | 0 -455 | 0 -577 | 0 -2.440 | 0 -2.379 | 0 -8.423 |
| 2.3. Eigenkapitaleinzahlung (-) Eigenkapitalrückzahlung (+) | 0 0 | 0 0 | 0 0 | 0 0 | 0 0 | 0 88.100 | 0 88.100 |
| 2.4. Summe des Rückflusses | 368 | 6.810 | 8.795 | 8.673 | 6.810 | 97.053 | 128.509 |
| 3. Haftungsvolumen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 4. anteiliges Fremdkapital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |

Annahmen und Wirkungszusammenhänge:

Es wurde eine Laufzeit von 60 Monaten angenommen. Die Vorabgewinnbeteiligung wird annahmegemäß erstmals für das erste Quartal 2011 gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags gezahlt für die in 2010 annahmegemäß im vierten Quartal des Jahres eingegangenen typisch stillen Beteiligungen. Die Annahmen für die Beendigungen der einzelnen typisch stillen Beteiligungen entsprechen denen der Plan-Cashflow-Rechnung für die Jahre 2011 bis 2013. Sämtliche Projekte enden auch bei Reinvestitionen annahmegemäß bis zu Beginn des vierten Quartals 2015 mit entsprechender Kapitalrückzahlung, Ausschüttung des Restge-

winns und Einbehalt der Abgeltungsteuer und des Solidaritätszuschlags.

Die steuerlichen Annahmen und Berechnungen entsprechen denen zur beispielhaften Prognoserechnung auf Seite 50 f. des Prospektes.

Beteiligt sich der Anleger später als bis Ende des dritten Quartals 2010, verschieben sich die Zahlungsströme und steuerlichen Ergebnisse z. T. vollständig oder zeitanteilig um den entsprechenden Zeitraum. Dies gilt entsprechend auch umgekehrt für eine frühere Beteiligung.

**Prognoserechnung (Szenario II)
für eine 100.000 Euro Beteiligung (inkl. Agio) unter Berücksichtigung der Gewinnbeteiligung
mit einer Deckelung von 10 % der gezahlten Vorabgewinnbeteiligung**

| Jahr | Summe | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Kommanditeinlage Ein- und Rückzahlung | -11.900 | -100.000 | | | | | 88.100 |
| Agio in Höhe von 5 % des Kommanditkapitals | -5.000 | -5.000 | | | | | |
| Vorabgewinnbeteiligung von gerundet 9,25 % p. a. bezogen auf die Kommanditeinlage aus den typisch stillen Beteiligungen | 44.438 | 500 | 9.250 | 9.250 | 9.250 | 9.250 | 6.938 |
| mögliche maximale Gewinnbeteiligung aus der Beteiligung am Projektgewinn im Rahmen der typisch stillen Beteiligungen: | | | | | | | |
| * steuerliche Entstehung und Hinzurechnung der möglichen maximalen Gewinnbeteiligung | | | | 925 | 1.388 | | 2.081 |
| liquiditätsmäßiger Zufluss der maximalen Gewinnbeteiligung durch Ausschüttung beim Anleger | 4.394 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.394 |
| * steuerlicher Abzug der anfänglichen Fondsnebenkosten und des Agios von 5 % bezogen auf das Kommanditkapital als Anschaffungsnebenkosten | | | | -8.450 | -8.450 | | |
| * einkommensteuerliches Ergebnis aus der Kommanditbeteiligung unter Berücksichtigung des Agios als Anschaffungsnebenkosten | | 500 | 9.250 | 1.725 | 2.188 | 9.250 | 9.019 |
| Einkommensteuerbelastung inkl. Solz. auf Vorab- und Restgewinn | -8.423 | -132 | -2.440 | -455 | -577 | -2.440 | -2.379 |
| Liquiditätsfluss beim Anleger nach Einkommensteuerveranlagung | 23.509 | -104.632 | 6.810 | 8.795 | 8.673 | 6.810 | 97.053 |
| * Diese Zahlen drücken lediglich steuerliche Ergebnisse aus und sind kein Liquiditätszu- oder -abfluss beim Anleger. | | | | | | | |
| Renditekennzahlen: | | vor Steuern | | | nach Steuern | | |
| lineare Verzinsung ohne Zinseszinsseffekt bezogen auf das eingesetzte Kommanditkapital inklusive des Agios von 5 % in % p. a.: | | 6,08 % | | | 4,48 % | | |
| lineare Verzinsung ohne Zinseszinsseffekt bezogen auf das eingesetzte Kommanditkapital ohne des Agios von 5 % in % p. a.: | | 7,39 % | | | 5,44 % | | |
| ESt-Satz | | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % |
| Solz-Satz | | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % |

Annahmen und Wirkungszusammenhänge:

Es wird eine Laufzeit für den Anleger von 60 Monaten angenommen. Die Vorabgewinnbeteiligung von 9,25 % wird annahmegemäß erstmals für das erste Quartal 2011 gezahlt. Es wird angenommen, dass die typisch stillen Beteiligungen bis Ende des vierten Quartals 2010 eingegangen werden. Von diesen typisch stillen Beteiligungen endet annahmegemäß die erste Hälfte Ende 2012 und die zweite Hälfte endet bis Ende 2013. Das zurückfließende typisch stille Beteiligungskapital wird sofort in neue typisch stille Beteiligungen reinvestiert, welche alle annahmegemäß bis zu Beginn des vierten Quartals 2015 beendet werden.

Zusätzlich wird angenommen, dass für das vierte Quartal 2010 eine Mindestausschüttung von 2 % p. a. gezahlt wird. Dies entspricht den Regelungen des Gesellschaftsvertrages bei einem Beitritt der Gesellschafter im Laufe des dritten Quartals 2010.

Für die Berechnung der Gewinnbeteiligung wird angenommen, dass die in 2012 endenden typisch stillen Beteiligungen im Durchschnitt 2 Jahre laufen und die in 2013 endenden typisch stillen Beteiligungen 3 Jahre. Für alle kalkulierten Gewinnbeteiligungen wird weiter angenommen, dass die im typisch stillen Beteiligungsvertrag festgelegte Deckelung von 10 % der gezahlten Vorabvergütung für alle typisch stillen Beteiligungen zum Tragen kommt. Die steuerliche Berücksichtigung der Gewinnbeteiligung erfolgt jeweils im Jahr des Zuflusses auf der Ebene der Fonds KG. An die Anleger wird die Gewinnbeteiligung gemäß der Regelung im Gesellschaftsvertrag jedoch erst am Ende der prognosegemäßen Laufzeit Ende 2015 ausgeschüttet.

Die Annahmen für die Beendigungen der einzelnen typisch stillen Beteiligungen, der Gewinnausschüttungen, der Kapitalrückführung und des Quellensteuerabzugs hinsichtlich Abgeltungsteuer und Solidaritätszuschlag entsprechen somit den Annahmen der Plan-Cashflow-Rechnung für die Jahre 2011 bis 2013.

Durch mögliche zeitliche Verschiebungen der Abwicklung innerhalb der Projektgesellschaften können bzw. werden die tatsächlichen Liquiditätsflüsse von der Darstellung in der Prognoserechnung mehr oder weniger stark abweichen. Zu einer Abweichung in der Summe der Liquiditätsflüsse und damit wesentlichen veränderten Renditekennzahlen sollte es nur bei einer wesentlichen Abweichung vom jeweiligen Projektgewinn bis hin insbesondere zum Verlustfall kommen.

Die anfänglichen Fondsnebenkosten von 11,90 % und das Agio von 5 % jeweils bezogen auf das Kommanditkapital werden entsprechend dem bisher geltenden Fondserlass steuerlich als Anschaffungsnebenkosten für das auf Fondsebene angeschaffte Wirtschaftsgut, im vorliegenden Fall die typisch stillen Beteiligungen, behandelt, womit die entsprechenden Beträge steuerlich als Kapitalrückzahlung nicht der Abgeltungsteuer unterliegen. Sollte die Finanzverwaltung wider Erwarten diesbezüglich ihre bisherige Auffassung ändern, kann es zu einer entsprechenden Nachversteuerung mit Abgeltungsteuer und einer entsprechend niedrigeren Nachsteuerrendite kommen. Auf Grund dieser steuerlichen Vorgehensweise hinsichtlich der anfänglichen Fondsnebenkosten und des Agios, kommt es nach momentan herrschender Rechtsauffassung bei Auflösung der ersten stillen Beteiligungen in 2012 und 2013 zu entsprechenden steuerlichen Verlusten, welche in dieser Prognoserechnung zur vereinfachenden und anschaulichen Darstellung der steuerlichen Systematik sofort mit den Ausschüttungen aus der Vorabgewinnbeteiligung verrechnet werden.

Die verfahrenstechnische Berücksichtigung erfolgt über die gesonderte und einheitliche Feststellung auf der Ebene der Fonds KG mit mittelbarer Auswirkung auf die individuelle Einkommensteueranlagung.

Die Renditekennzahl bezieht sich dabei auf das zu Beginn der Beteiligung tatsächlich eingesetzte Eigenkapital, also der Kommanditeinlage. Eine mögliche Kirchensteuerpflicht des einzelnen Anlegers wird ausdrücklich nicht berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Sensitivitätsanalyse auf Seite 52 verwiesen.

DARSTELLUNG DER ABWEICHUNGEN VON DER PROGNOSERECHNUNG (SENSITIVITÄTSANALYSE)

Im Folgenden werden die Auswirkungen auf den gesamten Liquiditätsrückfluss eines Anlegers mit einer Beteiligung in Höhe von Euro 100.000 zzgl. 5 % Agio für drei unterschiedliche Szenarien vor Steuern dargestellt. Es gelten die selben Annahmen wie für die Prognoserechnung für eine 100.000 Euro Beteiligung (inkl. Agio) auf Seite 50 f. und die Kapitalrückflussrechnung auf Seite 49 dieses Verkaufsprospekts.

| | Szenario I (negative Abweichung) | Szenario II (Prognose) | Szenario III (positive Abweichung) |
|---|--|---------------------------|--|
| Vorabgewinnbeteiligung vor Steuern in % p. a. | 9,25 % | 9,25 % | 9,25 % |
| Gewinnbeteiligung in Euro | 0 | 4.394 | 6.244 |
| angenommene Fondslaufzeit in Jahren ca. | 5 | 5 | 7 |
| Liquitätsüberschuss nach Steuern | 20.274 | 23.509 | 38.491 |
| lineare Verzinsung inkl. Agio nach Steuern in % p. a. | 3,86 % | 4,48 % | 5,24 % |
| lineare Verzinsung ohne Agio nach Steuern in % p. a. | 4,79 % | 5,44 % | 6,02 % |
| lineare Verzinsung inkl. Agio vor Steuern in % p. a. | 5,25 % | 6,08 % | 7,11 % |
| lineare Verzinsung ohne Agio vor Steuern in % p. a. | 6,51 % | 7,39 % | 8,18 % |

Im Falle des Szenarios I ergibt sich bei allen eingegangen typisch stillen Beteiligungen zusammengerechnet keine weitere Gewinnbeteiligung für die Fonds KG. Das Szenario II entspricht der Prognoserechnung auf Seite 50 f. dieses Verkaufsprospekts. Im Falle von Szenario III wird eine um zwei Jahre längere Fondslaufzeit angenommen.

Die tatsächlich zu erzielende jährliche lineare Gesamtfondsrendite vor Steuern wird mit großer Wahrscheinlichkeit zwischen einer der oben genannten Szenarien liegen. Sie kann jedoch wegen der Vielzahl möglicher Einflussfaktoren,

welche zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht hinreichend genau bestimmt werden können, nicht näher prognostiziert werden. Die lineare Rendite bzw. Verzinsung wird statisch berechnet. Das bedeutet, dass der zeitliche Anfall der Rückflüsse bei dieser Berechnungsmethode keinen Einfluss hat und deshalb auch nicht berücksichtigt wird.

Im Folgenden werden die Szenarien I und III nochmals analog zur Prognoserechnung auf Seite 50 f. des Prospekts detailliert dargestellt, um die mögliche Entwicklung einer Beteiligung an der Fonds KG zu verdeutlichen.

Abweichung von der Prognose (Szenario I) Prognoserechnung für eine 100.000 Euro Beteiligung (inkl. Agio)

| Jahr | Summe | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--|---------|----------|--------|-------------|--------|--------------|--------|
| Kommanditeinlage Ein- und Rückzahlung | -11.900 | -100.000 | | | | | 88.100 |
| Agio in Höhe von 5 % des Kommanditkapitals | -5.000 | -5.000 | | | | | |
| Vorabgewinnbeteiligung von gerundet 9,25 % p. a. bezogen auf die Kommanditeinlage aus den typisch stillen Beteiligungen | 44.438 | 500 | 9.250 | 9.250 | 9.250 | 9.250 | 6.938 |
| mögliche Gewinnbeteiligung aus der Beteiligung am Projektgewinn im Rahmen der typisch stillen Beteiligungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| * steuerlicher Abzug der anfänglichen Fondsnebenkosten und des Agios von 5 % bezogen auf das Kommanditkapital als Anschaffungsnebenkosten | | | | -8.450 | -8.450 | | |
| * einkommensteuerliches Ergebnis aus der Kommanditbeteiligung unter Berücksichtigung des Agios als Anschaffungsnebenkosten | | 500 | 9.250 | 800 | 800 | 9.250 | 6.938 |
| Einkommensteuerbelastung inkl. Solz. auf Vorab- und Restgewinn | -7.264 | -132 | -2.440 | -211 | -211 | -2.440 | -1.830 |
| Liquiditätsfluss beim Anleger nach Einkommensteuerveranlagung | 20.274 | -104.632 | 6.810 | 9.039 | 9.039 | 6.810 | 93.208 |
| * Diese Zahlen drücken lediglich steuerliche Ergebnisse aus und sind kein Liquiditätszu- oder -abfluss beim Anleger. | | | | | | | |
| Renditekennzahlen: | | | | vor Steuern | | nach Steuern | |
| lineare Verzinsung ohne Zinseszinsseffekt bezogen auf das eingesetzte Kommanditkapital inklusive des Agios von 5 % in % p. a.: | | | | 5,25 % | | 3,86 % | |
| lineare Verzinsung ohne Zinseszinsseffekt bezogen auf das eingesetzte Kommanditkapital ohne des Agios von 5 % in % p. a.: | | | | 6,51 % | | 4,79 % | |
| ESt-Satz | | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % |
| Solz-Satz | | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % |

Abweichung von der Prognose (Szenario III)
Prognoserechnung für eine 100.000 Euro Beteiligung (inkl. Agio)
bei Ausübung der Verlängerungsoption auf 7 Jahre und unter Berücksichtigung
der Gewinnbeteiligung mit einer Deckelung von 10 % der gezahlten Vorabgewinnbeteiligung

| Jahr | Summe | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|--|---------|----------|--------|--------|-------------|--------|--------------|--------|--------|
| Kommanditeinlage Ein- und Rückzahlung | -11.900 | -100.000 | | | | | | | 88.100 |
| Agio in Höhe von 5 % des Kommanditkapitals | -5.000 | -5.000 | | | | | | | |
| Vorabgewinnbeteiligung von gerundet 9,25 % p. a. bezogen auf die Kommanditeinlage aus den typisch stillen Beteiligungen | 62.938 | 500 | 9.250 | 9.250 | 9.250 | 9.250 | 9.250 | 9.250 | 6.938 |
| mögliche maximale Gewinn- beteiligung aus der Beteiligung am Projektgewinn im Rahmen der typisch stillen Beteiligungen | | | | | | | | | |
| * steuerliche Entstehung und Hinzurechnung der möglichen maximalen Gewinnbeteiligung | | | | 925 | 1.388 | | 2.081 | | 1.850 |
| liquiditätsmäßiger Zufluss der maximalen Gewinnbeteiligung durch Ausschüttung beim Anleger | 6.244 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.394 | 0 | 1.850 |
| * steuerlicher Abzug der anfänglichen Fondsnebenkosten und des Agios von 5 % bezogen auf das Kommandit- kapital als Anschaffungsnebenkosten | | | | -8.450 | -8.450 | | | | |
| * einkommensteuerliches Ergebnis aus der Kommanditbeteiligung unter Berücksichtigung des Agios als Anschaffungsnebenkosten | | 500 | 9.250 | 1.725 | 2.188 | 9.250 | 11.331 | 9.250 | 8.788 |
| Einkommensteuerbelastung inkl. Solz. auf Vorab- und Restgewinn | -13.791 | -132 | -2.440 | -455 | -577 | -2.440 | -2.989 | -2.440 | -2.318 |
| Liquiditätsfluss beim Anleger nach Einkommensteuerveranlagung | 38.491 | -104.632 | 6.810 | 8.795 | 8.673 | 6.810 | 10.655 | 6.810 | 94.570 |
| * Diese Zahlen drücken lediglich steuerliche Ergebnisse aus und sind kein Liquiditätszu- oder -abfluss beim Anleger. | | | | | | | | | |
| Renditekennzahlen: | | | | | vor Steuern | | nach Steuern | | |
| lineare Verzinsung ohne Zinseszinsseffekt bezogen auf das eingesetzte Kommanditkapital inklusive des Agios von 5 % in % p. a.: | | | | | 7,11 % | | 5,24 % | | |
| lineare Verzinsung ohne Zinseszinsseffekt bezogen auf das eingesetzte Kommanditkapital ohne des Agios von 5 % in % p. a.: | | | | | 8,18 % | | 6,02 % | | |
| ESt-Satz | | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % | 25,0 % |
| Solz-Satz | | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % | 5,5 % |



Penny-Markt, Geisingen

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

ALLGEMEINES

Die rechtlichen Grundlagen der Beteiligung ergeben sich aus dem in diesem Prospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrag (Seiten 97 ff.), dem Registertreuhandvertrag (Seiten 112 ff.) und dem Mittelverwendungsvertrag (Seiten 118 ff.). Nachstehend werden die wesentlichen Punkte einer Beteiligung an der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG, im folgenden »Fonds KG«, zusammenfassend dargestellt. Im Einzelnen wird auf die Regelungen des jeweils im Prospekt abgedruckten Gesellschaftsvertrages, des Registertreuhandvertrages sowie des Mittelverwendungsvertrages verwiesen.

Die Firma der Fonds KG lautet UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG. Die Fonds KG ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 94675 eingetragen.

Der Anleger kann sich an der Fonds KG indirekt als Treugeber über den Registertreuhandkommanditisten, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, München, beteiligen. Ein Treugeber kann jedoch – frühestens ein Jahr nach wirtschaftlichem Beitritt zur Fonds KG – vom Registertreuhandkommanditisten die Einräumung einer handelsrechtlichen Kommanditistenstellung (als Direktkommanditist) verlangen.

GESELLSCHAFTSVERTRAG DER FONDS KG

Die wesentlichen Inhalte des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG (im folgenden »Gesellschaftsvertrag«) sollen nachfolgend dargestellt werden. Dieser Vertrag ist in seinem vollen Wortlaut in diesem Prospekt auf Seiten 97 ff. abgedruckt.

Handelsregister/Rechtsform/ Geschäftsjahr

Die Fonds KG wurde am 2. November 2009 errichtet und am 17. November 2009 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 94675 eingetragen. Die Fonds KG ist eine Personengesellschaft in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG. Die Fonds KG unterliegt der deutschen Rechtsordnung. Geschäftsjahr der Fonds KG ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endete am 31.12.2009 (Rumpfgeschäftsjahr).

Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung

1. Persönlich haftender Gesellschafter (Komplementär) der Fonds KG ist die UBG Verwaltungs GmbH. Das in voller Höhe eingezahlte Stammkapital des Komplementärs beträgt 25.000,00 Euro. Der Komplementär hat keine Einlage zu erbringen und ist am Vermögen und am Ergebnis der Fonds KG nicht beteiligt. Der Komplementär haftet nach den gesetzlichen Vorschriften persönlich und unbeschränkt, allerdings nur mit seinem Gesellschaftsvermögen, für die Verbindlichkeiten der Fonds KG.
2. Geschäftsführender Kommanditist und Gründungskommanditist ist die UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH. Die Kommanditeinlage des geschäftsführenden Kommanditisten beträgt 1.000,00 Euro und ist bereits einbezahlt. Der geschäftsführende Kommanditist ist am Gewinn und Verlust sowie am Vermögen der Fonds KG nach Maßgabe von § 17 des Gesellschaftsvertrages beteiligt. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sind Gründungsgesellschafter der Fonds KG.
3. Weiterer Kommanditist (Registertreuhandkommanditist) ist die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, die nach Gründung der Fonds KG in die Gesellschaft eingetreten ist. Die Kommanditeinlage des Registertreuhandkommanditisten beträgt 1.000,00 Euro und ist bereits einbezahlt. Der Registertreuhandkommanditist ist mit seiner Kommanditeinlage von 1.000,00 Euro am Gewinn und Verlust sowie am Vermögen der Fonds KG nach Maßgabe von § 17 des Gesellschaftsvertrages beteiligt.

Gesellschaftszweck

Gegenstand der Fonds KG ist gemäß § 1 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages die typisch stille Beteiligung an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften (Projektgesellschaften) zur Mitfinanzierung (Mezzanine) deren Immobilien und/oder Projektentwicklungen mit Standort in Deutschland und u. a. folgenden Immobilienprojekttypen:

- Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum
- Ankauf von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, auch mit Revitalisierungsbedarf, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum

Die Fonds KG kann sich auch an der Mitfinanzierung von Bestandsobjekten beteiligen, die durch Veräußerung/Aufteilung verwertet werden.

Die Fonds KG ist auch berechtigt, typisch stille Beteiligungen von dritten Personen/Gesellschaften zu erwerben und sämtliche Rechte und Pflichten aus diesen Beteiligungen zu übernehmen.

Die Fonds KG darf alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Fonds KG kann für den Fall, dass sie gegenüber einer Projektgesellschaft eine Mezzanine-Finanzierungszusage gemacht hat, die sie deshalb nicht einhalten kann, weil eine andere Projektgesellschaft mit der Rückzahlung von Mezzaninekapital in Verzug ist, eine nicht unter die Erlaubnispflicht des KWG fallende Bürgschaft bis zur Höhe des zugesagten Mezzaninekapitals gegenüber dem Kreditgeber der Projektgesellschaft übernehmen, bis die Erfüllung der Mezzanine-Finanzierungszusage durch die Fonds KG möglich ist.

Die Fonds KG übt selbst keine originär gewerbliche Tätigkeit aus und ist auch nicht zur Ausübung einer solchen Tätigkeit berechtigt. Sie beteiligt sich typisch still an Gesellschaften, die ihrerseits gewerblich tätig sind.

Kommanditkapital der Fonds KG (Kapitalerhöhung)

Der Registertreuhandkommanditist wird gemäß § 2 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages mit Anlegern als Treugebern gleichlautende Registertreuhandverträge abschließen und seine Kommanditeinlage gemäß dem Umfang der jeweils geschlossenen Registertreuhandverträge erhöhen, bis ein Gesellschaftskapital von zunächst insgesamt 10.002.000,00 Euro erreicht ist. Eine Platzierungsgarantie für diesen Betrag besteht nicht.

Der geschäftsführende Kommanditist ist gemäß § 2 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages berechtigt, bis zu einem Höchstbetrag von 50.002.000,00 Euro weitere Tranchen an einzusammelndem Kapital festzulegen. Der Registertreuhandkommanditist wird dann weitere Registertreuhandverträge abschließen und seine Kommanditeinlage entsprechend erhöhen.

Die Anzahl bzw. der Gesamtbetrag der angebotenen mittelbaren Kommanditbeteiligungen stehen zum Datum der Aufstellung dieses Verkaufsprospektes noch nicht fest. Auch bei Nichterreichung einer Platzierung von 10.002.000,00 Euro wird das platzierte Kapital wie geplant investiert; eine Rückabwicklung findet insoweit nicht statt. Eine Mindestplatzierungssumme oder eine Mindestanzahl der zu platzierenden mittelbaren Kommanditbeteiligungen existieren nicht. Bezogen auf den einzelnen Anleger beträgt die mindestens zu zeichnende Kommanditeinlage (= Zeichnungssumme) 10.000,00 Euro zzgl. eines Agios in Höhe von 5 %.

Der Komplementär ist berechtigt, die Fonds KG durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten jederzeit zu schließen. Ab Zugang dieser Erklärung beim Registertreuhandkommanditisten werden keine weiteren Gesellschafter/Treugeber mehr aufgenommen.

Beteiligung als Anleger (Treugeber)

Der Anleger kann sich anfangs nur indirekt als Treugeber über den Registertreuhandkommanditisten, die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, München, an der Fonds KG beteiligen. Die mindestens zu zeichnende Kommanditeinlage beträgt dabei 10.000,00 Euro zzgl. eines Agios in Höhe von 5 %. Höhere Beteiligungen müssen durch 5 000 in ganzen Zahlen teilbar sein.

Die Beteiligung von Treugebern wird gemäß § 7 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages durch den Registertreuhandkommanditisten durch Erhöhung seiner Kommanditeinlage in Höhe der von den Treugebern zu leistenden Zeichnungssumme bewirkt. Zur Erhöhung des Kommanditkapitals ist der Registertreuhandkommanditist erst nach vollständigem Eingang der von den Treugebern zu leistenden Zeichnungssumme zuzüglich Agio berechtigt. Die Erhöhung des Kommanditkapitals erfolgt grundsätzlich monatsweise. Im Gegensatz zur Beteiligung als Direktkommanditist wird der Treugeber nicht im Handelsregister eingetragen. Der Registertreuhandkommanditist ist hingegen im Handelsregister als Gesellschafter eingetragen und hält die Beteiligungen der Treugeber im Außenverhältnis im eigenen Namen.

Die treugeberische Beteiligung eines Treugebers beginnt wirtschaftlich und im Innenverhältnis mit der Annahme seiner

Beitrittserklärung durch den Registertreuhandkommanditisten und vollständigem Zahlungseingang der jeweiligen Zeichnungssumme zuzüglich Agio.

Die Gesellschafter behandeln im Innenverhältnis untereinander die Treugeber, deren Beteiligungen vom Registertreuhandkommanditisten treuhänderisch gehalten werden, wie unmittelbar beteiligte Gesellschafter mit allen ihnen zustehenden Rechten.

Umwandlung in eine Direktkommanditistenstellung

Jeder Treugeber hat das Recht, vom Registertreuhandkommanditisten jederzeit – frühestens aber ein Jahr nach wirtschaftlichem Beitritt zur Fonds KG, d. h. Annahme der Beitrittserklärung durch den Registertreuhandkommanditisten sowie vollständigem Eingang der Zeichnungssumme zuzüglich Agio, sowie nach Vorlage einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht – die Einräumung einer handelsrechtlichen Kommanditistenstellung (Direktkommanditistenstellung) bezogen auf seine gezeichnete und eingezahlte Kommanditeinlage zu verlangen. Der Treugeber bevollmächtigt mit der notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht je einzelnen Komplementär sowie den geschäftsführenden Kommanditisten, ihn bei sämtlichen Anmeldungen zum Handelsregister zu vertreten, welche aufgrund der Gesellschafterstellung als Kommanditist erforderlich sind. Der Registertreuhandkommanditist überträgt dann auf den Treugeber, der eine Direktkommanditistenstellung erlangen will, den auf ihn entfallenden Kommanditanteil im Wege der Sonderrechtsnachfolge. Der Kommanditanteil und ggf. die Haftsumme des Registertreuhandkommanditisten werden entsprechend herabgesetzt. Die Einräumung der Direktkommanditistenstellung erfolgt im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister. Mit Eintragung im Handelsregister gilt der Treugeber zudem im Innenverhältnis als Kommanditist und der entsprechende Registertreuhandvertrag als einvernehmlich aufgehoben. Dem Anleger entstehen bei Umwandlung seiner Beteiligung in eine Direktkommanditistenstellung zusätzliche Kosten für die Eintragung im Handelsregister, Erteilung einer Handelsregistervollmacht sowie Notarkosten.

Haftung/ Nachschusspflicht

Der Komplementär, die UBG Verwaltungs GmbH, haftet im Außenverhältnis gegenüber den Gläubigern der Fonds KG per-

sönlich und unbeschränkt, als Kapitalgesellschaft allerdings nur mit seinem Gesellschaftskapital in Höhe von 25.000,00 Euro.

Der geschäftsführende Kommanditist (Gründungskommanditist), der Registertreuhandkommanditist sowie Anleger (Treugeber), die ihre treugeberische Beteiligung in eine Beteiligung als Direktkommanditist umgewandelt haben, haften im Außenverhältnis gegenüber den Gläubigern der Fonds KG nach Eintragung der Haftsumme im Handelsregister mit 1 % ihrer Pflichteinlage. Nach der ersten Kapitalerhöhung wird die Haftsumme des Registertreuhandkommanditisten auf 10.000,00 Euro erhöht. Eine weitere Kapitalerhöhung der Fonds KG aufgrund einer vom Registertreuhandkommanditisten übernommenen weiteren Kommanditeinlage von Treugebern erhöht die ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage des Registertreuhandkommanditisten nicht. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 171 ff. HGB, insbesondere ist die Haftung ausgeschlossen, soweit die Einlage geleistet ist (§ 171 Abs. 1 HGB), und lebt wieder auf, wenn das Kapital des Kommanditisten, insbesondere durch Entnahmen, unter den Wert der Haftsumme sinkt (§ 172 Abs. 4 HGB). Zum Risiko einer Haftung von Anlegern nach den §§ 171 ff. HGB vgl. Seite 23.

Für Treugeber, die über den Registertreuhandkommanditisten beteiligt sind, gilt obiges mangels direkter Kommanditistenstellung nicht direkt. Die Treugeber sind jedoch gemäß § 5 des Registertreuhandvertrages (vgl. Seite 113 f. dieses Verkaufsprospektes) verpflichtet, den Registertreuhandkommanditisten von sämtlichen Ansprüchen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung des treuhänderisch übernommenen Gesellschaftanteils stehen bzw. entstehen, freizustellen. Diese Freistellungsverpflichtung bezieht sich auch auf die gesetzlichen Rechtsfolgen der §§ 171 ff. HGB, wenn der Registertreuhandkommanditist nach diesen Vorschriften in Anspruch genommen wird, insbesondere im Fall eines Wiederauflebens der Haftung (§ 172 Abs. 4 HGB). Der Treugeber haftet anteilig im Verhältnis seiner Beteiligung zur gesamten vom Registertreuhandkommanditisten gehaltenen Beteiligung, bezogen auf 10.000,00 Euro.

Eine gesellschaftsrechtliche Nachschusspflicht der Anleger gegenüber der Fonds KG besteht nach Leistung der gezeichneten Kommanditeinlage zzgl. Agio nicht.

Kontrolle durch die Anleger

Jeder Anleger hat gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrages die Auskunfts- und Kontrollrechte gemäß § 166 HGB. Der

Anleger ist berechtigt, eine Abschrift des Jahresabschlusses zu verlangen und dessen Richtigkeit unter Einsicht der Bücher und Papiere zu überprüfen.

Dieses Einsichtsrecht kann mit einer Ankündigungsfrist von 14 Tagen nur durch einen bevollmächtigten Wirtschaftsprüfer/Steuerberater in den Geschäftsräumen der Fonds KG zu den üblichen Bürozeiten wahrgenommen werden.

Die Gesellschafter/Treugeber haben das Widerspruchsrecht gemäß § 164 HGB.

Treugeberregister

Der Registertreuhandkommanditist führt ein Verzeichnis, in das die jeweiligen Treugeber mit Name, Vorname, Anschrift, übernommenen Kapitalanteilen sowie gegebenenfalls Finanzamt und Steuernummer eingetragen werden. Der Treugeber hat Änderungen dieser Angaben dem Registertreuhandkommanditisten unverzüglich bekannt zu geben.

Gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten und der Fonds KG gelten lediglich die im Treugeberregister eingetragenen Personen als aus dem Gesellschaftsanteil allein berechtigt und verpflichtet, es sei denn, eine andere Person weist durch Vorlage entsprechender Urkunden ihre Berechtigung nach. In diesem Fall ist der Registertreuhandkommanditist nicht verpflichtet, die Berechtigung aus dem Gesellschaftsanteil gesondert nachzuprüfen.

Vertretenmüssen/Verjährung

Gesellschafter/Treugeber haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit ist die Haftung auf solche Schäden begrenzt, die auf der Verletzung einer Vertragspflicht beruhen, die für die Durchführung des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG von besonderer Bedeutung ist und auf deren Einhaltung die Gesellschafter/Treugeber üblicher Weise vertrauen dürfen und im konkreten Fall vertraut haben. Hiervon unberührt ist die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wofür vollumfänglich gehaftet wird.

Die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren (auch gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten und dem Mittelverwender) beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem

- a. der Anspruch entstanden ist und
- b. der Gläubiger von den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste, soweit sie nicht kraft Gesetzes oder Rechtsprechung einer kürzeren Verjährung unterliegen.

Jahresabschluss und steuerliche Ergebnisse

Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften den Jahresabschluss innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres nach den Vorschriften des HGB für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Einbeziehung eines Steuerberaters aufzustellen. Der Jahresabschluss wird von der Gesellschafterversammlung festgestellt. Der festgestellte Jahresabschluss ist für jeden Gesellschafter verbindlich.

Mit der Steuerberatung der Fonds KG wurde ein Steuerberater beauftragt.

Der Steuerberater teilt den Gesellschaftern/Treugebern nach Erstellung des Jahresabschlusses das ihnen jeweils persönlich zurechenbare steuerliche Ergebnis (Gewinn-/Verlustanteil) sowie die Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) schriftlich zur Vorlage bei ihren Wohnsitzfinanzämtern mit.

Gesellschafterbeschlüsse der Gesellschafterversammlung und im Umlaufverfahren

Gesellschafterbeschlüsse können in der Gesellschafterversammlung oder im Umlaufverfahren gefasst werden.

Die Einzelheiten der Gesellschafterversammlung sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Für das Rumpfgeschäftsjahr findet keine Gesellschafterversammlung statt. Danach findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung in den ersten zehn Monaten eines jeden Geschäftsjahres im süddeutschen Raum statt. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes kann der geschäftsführende Kommanditist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind ferner einzuberufen, wenn dies der Komplementär, der Registertreuhandkommanditist oder

Gesellschafter/Treugeber, die zusammen mindestens 20 % des Kommanditkapitals halten, schriftlich beantragen. Mit dem Einberufungsantrag ist eine Tagesordnung vorzulegen. Der geschäftsführende Kommanditist beruft die Gesellschafterversammlungen durch Einladung aller Gesellschafter/Treugeber unter Bekanntgabe der Tagesordnung ein. Die Einladung erfolgt an die von den Gesellschaftern/Treugebern gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten zuletzt bekannt gegebene Adresse, E-Mailadresse bzw. Faxnummer und gilt mit Absendung durch die Fonds KG als ordnungsgemäß erfolgt. Die Ladungsfrist beträgt vier Wochen, wobei der Tag der Absendung der Einladung und der Tag der Gesellschafterversammlung mitgezählt werden. Die Einberufungsfrist für außerordentliche Gesellschafterversammlungen kann auf zehn Tage verkürzt werden. Der geschäftsführende Kommanditist leitet die Gesellschafterversammlung; er kann sich hierzu eines Vertreters bedienen.

Gesellschafterbeschlüsse können auf Initiative des geschäftsführenden Kommanditisten auch im Umlaufverfahren gemäß Gesellschaftsvertrag gefasst werden. Der geschäftsführende Kommanditist ist für die Organisation und Durchführung des Umlaufverfahrens verantwortlich. Soll im Umlaufverfahren abgestimmt werden, wird der geschäftsführende Kommanditist eine Aufforderung zur Abstimmung im Umlaufverfahren an alle Gesellschafter/Treugeber durch Brief, E-Mail oder Telefax mit Bezeichnung des Gegenstands, über den abgestimmt werden soll, übermitteln. Die Gesellschafter/Treugeber haben binnen einer Frist von vier Wochen, gerechnet ab Absendung der Abstimmungsaufforderung (bei schriftlicher Übermittlung gilt das Datum des Poststempels), abzustimmen. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist zur Stimmabgabe auf zehn Tage verkürzt werden. Für die Wahrung der Frist ist der Zugang bei der Fonds KG maßgebend. Die Abstimmung erfolgt schriftlich oder per Telefax. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Fonds KG mit Ablauf des letzten Abstimmungstages wirksam gefasst. Nichtbeantwortung der Aufforderung innerhalb der Frist gilt als Enthaltung.

Beschlussfähigkeit/Zuständigkeit

Jede Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn sie ordnungsgemäß einberufen wurde. Bei Beschlussfassung im Umlaufverfahren ist die Beschlussfähigkeit bei ordnungsgemäßer Aufforderung zur Abstimmung gegeben. Beschlüsse können sowohl in Präsenzversammlungen als auch im Umlaufverfahren ohne ein Mindestquorum gefasst werden.

Die Gesellschafterversammlung ist insbesondere zuständig für Beschlüsse über:

1. Feststellung der Jahresabschlüsse
2. Entlastung der Geschäftsführung
3. Entlastung des Komplementärs
4. Entlastung des Registertreuhandkommanditisten
5. Entlastung des Mittelverwenders
6. Ausschließung eines Gesellschafter/Treugebers, ausgenommen in den Fällen des § 4 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages
7. Änderung des Gesellschaftsvertrages (sollten im Zeitraum bis 31.12.2011 Änderungen durch behördliche Anforderungen oder Auflagen oder gerichtliche Maßnahmen Dritter notwendig werden, die keinerlei wirtschaftliche Auswirkung haben – z. B. eine Änderung der Firmierung oder des Geschäftszwecks für die Eintragung im Handelsregister – so können solche Vertragsänderungen durch einen einstimmigen Beschluss des geschäftsführenden Kommanditisten und des Registertreuhandkommanditisten vorgenommen werden)
8. Auflösung der Fonds KG
9. Fortsetzung der Fonds KG im Falle des § 23 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages über den vom geschäftsführenden Kommanditisten bestimmten Zeitpunkt hinaus
10. Aufnahme von Darlehen

Jede volle 1.000,00 Euro eingezahlte Kommanditeinlage der Kommanditisten/Treugeber gewähren eine Stimme. Der Komplementär hat 50 Stimmen, obwohl er keine Kommanditeinlage leistet. Der geschäftsführende Kommanditist (Gründungskommanditist) hat entsprechend seiner Kommanditeinlage eine Stimme.

Beschlüsse der Gesellschafter/Treugeber bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit); Enthaltungen werden dabei nicht mitgezählt. Einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen und für die nachstehend in 1, 2, 3, 4 und 6 genannten Beschlüsse zusätzlich der Zustimmung des Komplementärs bedürfen Beschlüsse über:

1. Änderungen des Gesellschaftsvertrages
2. Auflösung der Fonds KG
3. Fortsetzung der Fonds KG im Falle des § 23 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages über den vom geschäftsführenden Kommanditisten bestimmten Zeitpunkt hinaus
4. Bestellung eines anderen Liquidators der Fonds KG gemäß § 28 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages statt des geschäftsführenden Kommanditisten
5. Wahl eines anderen persönlich haftenden Gesellschafter der Fonds KG gemäß § 26 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages

trages statt des vom geschäftsführenden Kommanditisten nach Ausscheiden des Komplementärs aufgenommenen persönlich haftenden Gesellschafter

6. Wahl eines anderen geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds KG gemäß § 26 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages statt des vom persönlich haftenden Gesellschafter nach Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aufgenommenen geschäftsführenden Kommanditisten.

Geschäftsführung/Vertretung der Fonds KG

Die Geschäftsführung obliegt dem geschäftsführenden Kommanditisten UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH, Leonberg.

Der geschäftsführende Kommanditist hat die Geschäfte mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen.

Der geschäftsführende Kommanditist ist nicht zur Niederlegung der Geschäftsführung berechtigt, es sei denn, ein anderer Kommanditist übernimmt die Geschäftsführungsaufgaben auf Vorschlag des geschäftsführenden Kommanditisten und mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

Die organschaftliche Vertretung der Fonds KG verbleibt beim Komplementär. Der Komplementär ist vorbehaltlich besonderer Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und soweit gesetzlich zulässig von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Der Komplementär ist berechtigt, nach seinem freien Ermessen, etwa aus steuerlichen Gründen, einen weiteren Kommanditisten in die Fonds KG aufzunehmen und gesellschaftsvertraglich zur Geschäftsführung in einem der Geschäftsführungsbefugnis des geschäftsführenden Kommanditisten entsprechenden Umfang zu berufen.

Komplementär und geschäftsführender Kommanditist sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der geschäftsführende Kommanditist ist zu allen Rechtshandlungen im Außenverhältnis durch den vertretungsberechtigten Komplementär bevollmächtigt.

Der geschäftsführende Kommanditist wird auch die Treugeberverwaltung durchführen.

Gewinnbeteiligung und Ausschüttungen

Die Gewinnbeteiligung und die Auszahlung von Ausschüttungen an die Gesellschafter/Treugeber sind in § 17 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Die prozentuale Beteiligung der Kommanditisten/Treugeber an Gewinn und Verlust sowie am Vermögen der Fonds KG richtet sich nach den jeweils gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlagen. Der Komplementär ist dagegen nicht an Ergebnis und Vermögen beteiligt.

Für die Gesellschafter/Treugeber ist eine Vorabgewinnbeteiligung in Höhe von 2 % p. a. bezogen auf ihre Kommanditeinlage (ohne Agio) ab dem der Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden ersten Quartal vorgesehen, ab dem darauf folgenden Quartal jeweils 9,25 % p. a. Die Ausschüttung der Vorabgewinnbeteiligung erfolgt vierteljährlich innerhalb von 30 Tagen nach Quartalsende. Vorabgewinnbeteiligungen erhält der Gesellschafter/Treugeber erst, wenn er seine Kommanditeinlage vollständig eingezahlt hat.

Der Gesellschaftsvertrag sieht vor, dass die Vorabgewinnbeteiligung vorrangig aus den laufenden Erträgen – vermindert um laufende Betriebsausgaben – der Fonds KG bedient werden soll. Dabei handelt es sich um laufende Erträge aus typisch stillen Beteiligungen an Projektgesellschaften, die in Form von Bereitstellungsprovisionen und/oder festen Vorabvergütungen von den Projektgesellschaften an die Fonds KG zu zahlen sind, sowie aus der (Zwischen-)Anlage liquider Mittel bei Kreditinstituten.

Decken die laufenden Erträge nicht die zu zahlenden Vorabgewinnbeteiligungen der Gesellschafter/Treugeber, sind hierfür nach § 17 Ziffer 4 und 5 des Gesellschaftsvertrages in der folgenden Reihenfolge zu verwenden:

1. Die in einem gesamthänderisch gebundenen Rücklagekonto (Gewinnrücklage) thesaurierten Erträge der Fonds KG, die aus einmaligen Gewinnbeteiligungen stammen, welche die Fonds KG im Rahmen ihrer typisch stillen Beteiligungen an Projektgesellschaften erhält. Sie betragen jeweils 10 % des von den Projektgesellschaften erzielten Projektgewinns, sind jedoch auf 10 % der Summe der von den Projektgesellschaften jeweils geschuldeten Bereitstellungsprovisionen und/oder Vorabvergütungen begrenzt.

2. Im Falle der endgültigen Nichterwirtschaftung der zu zahlenden Vorabgewinnbeteiligungen eine Ausschüttungsübernahme des Anbieters bzw. Initiators (gemäß gesondertem Ausschüttungsübernahmevertrag) bis zu 500.000,00 Euro bezogen auf die Laufzeit des Ausschüttungsübernahmevertrages. Die Laufzeit des Ausschüttungsübernahmevertrages ist begrenzt bis zum 31. Dezember 2015 und verlängert sich auch nicht im Falle der Verlängerung der Gesellschaft gemäß § 23 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages oder der Fortsetzung durch Gesellschafterbeschluss. Die von dem Anbieter bzw.

Initiator zur Verfügung gestellten Beträge sind nicht rückzahlbar und als sonstiger Ertrag in der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Es besteht kein Anspruch der Gesellschafter/Treugeber auf Zahlung der geplanten Vorabgewinnbeteiligungen, soweit sie nicht durch die laufenden Erträge der Fonds KG, die in der Gewinnrücklage thesaurierten Erträge und die Ausschüttungsübernahme des Anbieters gedeckt werden. Geleistete Vorabgewinne, die nicht durch festgestellte Gewinne gedeckt sind, können von der Fonds KG zurückgefordert werden.

Übersteigen die erzielten laufenden Erträge – vermindert um die Betriebsausgaben – am Ende des Geschäftsjahres die an die Gesellschafter/Treugeber für das ablaufende Geschäftsjahr auszuschüttenden Vorabgewinnbeteiligungen, wird der übersteigende Betrag dem geschäftsführenden Kommanditisten als weitere Gewinnbeteiligung (Sondergewinn) zugewiesen und an diesen ausgeschüttet.

Soweit die Gewinnrücklage nicht zur Zahlung der geplanten Vorabgewinnbeteiligungen verwendet worden ist, wird sie zum 31. Dezember 2015 aufgelöst und an die Gesellschafter/Treugeber als Gewinnbeteiligung im prozentualen Verhältnis der erhaltenen Vorabgewinnbeteiligungen zur Gesamtsumme aller ausgezahlten Vorabgewinnbeteiligungen einschließlich an den geschäftsführenden Kommanditisten gezahlter Sondergewinne verteilt; für die Beteiligung des geschäftsführenden Kommanditisten an der Gewinnrücklage gilt Entsprechendes hinsichtlich der an diesen ausgezahlten Sondergewinne.

Enden stille Beteiligungen der Fonds KG bis zum 31. Dezember 2015 und sind die daraus zu beanspruchenden Gewinnbeteiligungen an die Fonds KG noch nicht ausgezahlt, sind diese Gewinnbeteiligungen nach Zahlungseingang bei der Fonds KG in entsprechendem Verhältnis an die Gesellschafter/Treugeber bzw. den geschäftsführenden Kommanditisten auszuzahlen.

Im Falle der Verlängerung der Fonds KG über den 31. Dezember 2015 hinaus gemäß § 23 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages oder durch Gesellschafterbeschluss wird für alle stillen Beteiligungen der Fonds KG, die nach diesem Datum eingegangen werden oder deren vorgesehene Laufzeit nach diesem Datum endet, ein neues gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (neue Gewinnrücklage) eröffnet. Gesellschafter/Treugeber, die von ihrem Sonderkündigungsrecht gemäß § 23 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages Gebrauch machen, nehmen an der Verteilung dieser neuen Gewinnrücklage nicht mehr teil.

Vergütungen

Es sind gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrages die folgenden Vergütungen von der Fonds KG für Dienstleistungen zu zahlen:

1. Der Anbieter bzw. Initiator UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, Leonberg, erhält für die Vertriebskoordination einmalig 7 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals. Zusätzlich ist das vom einzelnen Treugeber zu entrichtende Agio in Höhe von 5 % der jeweils gezeichneten Kommanditeinlage nach Maßgabe von § 11 Ziffer 2.4 des Gesellschaftsvertrages über den Mittelverwender an den Vertriebskoordinator zu bezahlen.
2. Der Anbieter bzw. Initiator UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, Leonberg, erhält für die Vertriebs-, Marketing- und Strukturierungskosten (Konzeptionsvertrag) eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,57 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
3. Der Komplementär UBG Verwaltungs GmbH, München, erhält für die Haftungsübernahme eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,125 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
4. Der geschäftsführende Kommanditist UBG Grundbesitz-Verwaltungs GmbH, Leonberg, erhält für die Geschäftsführung eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,14875 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
5. Der Mittelverwender Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH, München, erhält für die Mittelfreigabe bzw. Mittelkontrolle eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,595 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
6. Der Registertreuhandkommanditist Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, München, erhält für die Registertreuhandenschaft und die Verwaltung eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2380 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
7. Der Steuerberater der Fonds KG erhält eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,0825 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.

Das platzierte und eingezahlte Kommanditkapital im Sinne der Ziffern 1 bis 7 umfasst die Pflichteinlage des geschäftsführenden Kommanditisten sowie die vom Registertreuhandkommanditisten selbst gehaltene Pflichteinlage in Höhe von jeweils 1.000,00 Euro.

Sämtliche in Ziffer 1 bis 7 genannten Beträge verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern Mehrwertsteuer anfällt. Mehrwertsteuererhöhungen während der Laufzeit der Fonds KG gehen zu Lasten der in Ziffer 1 bis 7 genannten Vergütungsempfänger. Über die Vergütungen hinaus werden keine Aufwendungen und Verluste (§ 110 HGB) ersetzt.

Alle Vergütungen sind anteilig fällig mit Eingang des jeweils eingeworbenen Kommanditkapitals (oder Teilen hiervon) auf dem in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) angegebenen Treuhandanderkonto sowie Rechnungsstellung.

Bei einer Kapitalerhöhung gemäß § 2 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages bleiben die vorgenannten Prozentsätze der Vergütungen gleich, jedoch beziehen sich diese Prozentsätze dann auf das erhöhte und platzierte Kommanditkapital.

Die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH wird aufgrund von Beratungsverträgen marktgerechte Vergütungen von den potentiellen Projektgesellschaften erhalten für die Durchführung einer Due Diligence im Vorfeld einer möglichen Beteiligung an der betreffenden Projektgesellschaft, deren Bezahlung jedoch unabhängig von der Eingehung der Beteiligung ist.

Die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH erhält zudem im Rahmen eines Betreuungs- und Controllingvertrages für Leistungen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung von Projektgesellschaften, an denen sich die Fonds KG beteiligt, eine Pauschalvergütung sowie ggf. eine Gewinnbeteiligung von den Projektgesellschaften.

Liquiditätsreserve

Die veranschlagte Liquiditätsreserve beträgt 0,14075 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals (ohne Agio). Die Liquiditätsreserve wird zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes gebildet.

Dauer und Kündigung der Fonds KG

Die Fonds KG ist für die Dauer bis zum 31. Dezember 2015 eingegangen. Die Fonds KG endet früher, wenn das Gesellschaftsvermögen vollständig liquidiert und an die Gesellschafter/Treugeber ausbezahlt ist.

Die ordentliche Kündigung der Fonds KG durch die Gesellschafter/Treugeber ist gemäß § 23 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages ausgeschlossen. Das Recht der Gesellschafter/Treugeber

zur außerordentlichen Kündigung bleibt davon unberührt.

Der geschäftsführende Kommanditist kann ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung durch Mitteilung an alle Gesellschafter/Treugeber, spätestens mit Absendung bis 31. Dezember 2014, die Laufzeit um bis zu zwei Jahre, längstens bis zum 31. Dezember 2017, verlängern. Die Anleger haben für diesen Fall ein Sonderkündigungsrecht, das bis zum 31. März 2015 auszuüben ist, wobei es auf den Zugang bei der Fonds KG ankommt. Der Anleger scheidet bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts mit Ablauf des 31. Dezember 2015 aus der Fonds KG aus. Die an den Anleger zu zahlende Abfindung richtet sich nach § 27 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages (vgl. auch die Ausführungen »Abfindung ausscheidender Gesellschafter« auf Seite 65).

Übertragung von Gesellschaftsanteilen

Ein Gesellschafter/Treugeber kann nur mit Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten und des Registertreuhandkommanditisten seinen Gesellschaftsanteil mittels Übertragungsvertrag auf einen Dritten übertragen oder anderweitig darüber verfügen (§ 22 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages).

Die Übertragung des Kommanditanteils erfolgt grundsätzlich nach den Vorschriften über die Abtretung gemäß §§ 398 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Der Übertragende haftet gegenüber der Fonds KG auch nach seinem Ausscheiden – neben dem Erwerber – für eine etwa ausstehende Kommanditeinlage.

Die Übertragung erfolgt mit Wirkung des auf den Eingang des Übertragungsvertrages beim Registertreuhandkommanditisten (für Treugeber) bzw. beim geschäftsführenden Kommanditisten (für Gesellschafter) folgenden Quartalsbeginns.

Die Veräußerung des Gesellschaftsanteils an einen Dritten ist somit in den Grenzen von § 22 des Gesellschaftsvertrages durch Übertragungsvertrag mit dem Dritten möglich. Die Fonds KG nimmt jedoch keine Anteile zurück. Auch sind die Anteile sehr begrenzt fungibel. Zwar hat sich in den letzten Jahren die Möglichkeit herausgebildet, Käufer für eine Beteiligung an Geschlossenen Fonds am sog. Zweitmarkt (dazu gehören Zweitmarktfonds, institutionelle Zweitmarktkäufer oder Fondsbörsen) zu finden, allerdings ermöglicht dieser Zweitmarkt keine laufende Veräußerbarkeit, wie etwa Wertpapierbörsen. Es existiert insoweit kein organisierter Zweitmarkt (zur eingeschränkten Handelbarkeit vgl. auch Seiten 21 ff.).

Ausschließung

Gem. § 4 Ziffer 2.3 des Gesellschaftsvertrages ist der geschäftsführende Kommanditist dazu berechtigt, Gesellschafter/Treugeber nach Fristsetzung von zwei Wochen mit Ablehnungsandrohung auszuschließen, wenn die Einzahlungen gemäß den im Zeichnungsschein festgelegten Fristen nicht bzw. nicht in voller Höhe geleistet werden. Die entstehenden Kosten, jedoch mindestens eine Schadenspauschale in Höhe von 10 % der gezeichneten Kommanditeinlage, sind vom Gesellschafter/Treugeber zu erstatten, soweit nicht der Gesellschafter/Treugeber einen geringeren Schaden nachweist.

Wahlweise kann der geschäftsführende Kommanditist auch die rückständigen Kapitaleinzahlungen des Gesellschafters/Treugebers namens der Fonds KG geltend machen oder die Kommanditeinlage des in Rückstand geratenen Gesellschafters/Treugebers nach Fristsetzung von zwei Wochen auf einen Betrag von mindestens 10.000,00 Euro herabsetzen, wobei der Betrag der herabgesetzten Kommanditeinlage durch 5.000 in ganzen Zahlen teilbar sein muss. Dies gilt nur, sofern der Gesellschafter/Treugeber eine Teilzahlung erbracht hat. Das Agio ist in diesem Fall auf den herabgesetzten Betrag zu leisten. Die im Zusammenhang mit einer Herabsetzung entstehenden Kosten, mindestens jedoch eine Schadenspauschale in Höhe von 10 % der nicht erbrachten Kommanditeinlage, trägt der Gesellschafter/Treugeber, soweit er nicht einen geringeren Schaden nachweist. Ein nach Abzug verbleibender Restbetrag wird ausgezahlt.

Die Fonds KG kann außer in den Fällen des § 4 Ziffer 2.3 des Gesellschaftsvertrages einen Gesellschafter/Treugeber durch Gesellschafterbeschluss ausschließen, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund vorliegt (vgl. im Einzelnen § 24 des Gesellschaftsvertrages).

Erbfolge

Im Falle des Todes eines Gesellschafters/Treugebers wird die Fonds KG nicht aufgelöst, sondern mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt. Die Erben/Vermächtnisnehmer müssen sich durch Vorlage eines Erbscheins legitimieren.

Mehrere Erben dürfen ihre Gesellschaftsrechte nur durch einen gemeinsamen, schriftlich bevollmächtigten Vertreter ausüben. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist oder die Legitimation des oder der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Rechte aus der Gesellschaftsbeteiligung.

Rechtsfolgen des Ausscheidens von Gesellschaftern/Treugebern

Die Rechtsfolgen des Ausscheidens von Gesellschaftern/Treugebern sind in §§ 26 und 27 des Gesellschaftsvertrages geregelt.

Scheiden Gesellschafter/Treugeber aus der Fonds KG aus, so wird die Fonds KG von den übrigen Gesellschaftern/Treugebern mit allen Aktiva und Passiva fortgeführt.

Für das Ausscheiden von Komplementär, geschäftsführendem Kommanditisten und Registertreuhandkommanditisten gelten die folgenden Sonderregeln nach § 26 Ziffer 2 bis 5 des Gesellschaftsvertrages:

Scheidet der Komplementär/der geschäftsführende Kommanditist aus der Fonds KG aus, ist der geschäftsführende Kommanditist bzw. der Komplementär ermächtigt und verpflichtet, unverzüglich einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter bzw. geschäftsführenden Kommanditisten in die Fonds KG aufzunehmen. Der neue persönlich haftende Gesellschafter bzw. geschäftsführende Kommanditist gilt als von der Gesellschafterversammlung bestätigt, wenn diese nicht auf Vorschlag aus der Mitte der Gesellschafter/Treugeber mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen einen anderen persönlich haftenden Gesellschafter bzw. geschäftsführenden Kommanditisten wählt.

Kommt der geschäftsführende Kommanditist bzw. der Komplementär seiner Pflicht nicht nach, ist ein neuer persönlich haftender Gesellschafter bzw. geschäftsführender Kommanditist durch Gesellschafterbeschluss aufzunehmen. Das Recht zur Herbeiführung eines solchen Gesellschafterbeschlusses steht jedem Gesellschafter/Treugeber zu. Wird bis zum Ausscheiden des Komplementärs bzw. des geschäftsführenden Kommanditisten kein neuer persönlich haftender Gesellschafter bzw. geschäftsführender Kommanditist gewählt, ist die Fonds KG aufgelöst, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.

Scheidet der Registertreuhandkommanditist aus der Fonds KG aus, ist von dem geschäftsführenden Kommanditisten mit Zustimmung des Komplementärs unverzüglich ein neuer Registertreuhandkommanditist zu bestellen, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Registertreuhandkommanditisten eintritt. Dessen Ausscheiden wird erst mit Übertragung seines treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils auf den neuen Registertreuhandkommanditisten wirksam. Der geschäftsführende Kommanditist hat sodann

zur Bestätigung des neuen Registertreuhandkommanditisten oder Wahl eines anderen Registertreuhandkommanditisten durch die Gesellschafter eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen oder eine entsprechende Beschlussfassung im Umlaufverfahren herbeizuführen, es sei denn, innerhalb von zwei Monaten nach Ausscheiden des Registertreuhandkommanditisten findet die ordentliche Gesellschafterversammlung statt.

Abfindung ausscheidender Gesellschafter

Im Fall seines Ausscheidens aus der Fonds KG hat ein Gesellschafter/Treugeber gemäß § 27 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages Anspruch auf eine Abfindung in Höhe seines Kapitalkontos (= Saldo der Unterkonten Kommanditkapital, Ergebniskonto und Verrechnungskonto; vgl. § 6 des Gesellschaftsvertrages). An stillen Reserven, einem eventuellen Geschäftswert und an dem gesamthänderisch gebundenen Rücklagenkonto (Gewinnrücklage) gemäß § 17 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages ist der Ausscheidende nicht beteiligt. Eventuell vorhandene Wertminderungen wegen drohendem Ausfall der Rückzahlung von typisch stillen Einlagen aus den Projektgesellschaften sind vom Kapitalkonto anteilig abzusetzen, soweit noch keine bilanzielle Wertberichtigung erfolgt ist.

Die Abfindung ist in drei gleichen Raten auszuzahlen, die erste Rate sechs Monate nach dem Stichtag der zugrunde liegenden Auseinandersetzungsbilanz, jede weitere Rate jeweils sechs Monate später, sofern die Liquidität der Fonds KG eine Auszahlung zulässt. Solange die Liquidität der Fonds KG eine Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ganz oder teilweise zum Fälligkeitstermin nicht zulässt, so ist die Fälligkeit des Auseinandersetzungsanspruches hinausgeschoben (Stundung), längstens bis die Liquidation der Fonds KG beendet ist. In diesem Falle wird das Auseinandersetzungsguthaben mit dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank ab jeweiliger Fälligkeit verzinst. Die Fonds KG ist berechtigt, den Auseinandersetzungsanspruch ganz oder teilweise auch vor dessen Fälligkeit zu erfüllen.

Bei Ausschluss eines Gesellschafters/Treugebers aus wichtigem Grund aus der Fonds KG hat er nur Anspruch auf 85 % der nach § 27 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages zu ermittelnden Abfindung.

Scheidet ein Gesellschafter/Treugeber aufgrund einer Sonderkündigung gemäß § 23 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages aus der Fonds KG aus, beinhaltet nach § 27 Ziffer 4 des Ge-

sellschaftsvertrages eine Abfindung nach § 27 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages zusätzlich eine Beteiligung an der Gewinnrücklage gemäß § 17 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages. Die Auszahlung der Abfindung erfolgt zum 31. Januar 2016. Solange die Liquidität der Fonds KG eine Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ganz oder teilweise zum Fälligkeitstermin nicht zulässt, ist die Fälligkeit des Auseinandersetzungsanspruches hinausgeschoben (Stundung).

Reinvestition von Kapital/ Kapitalrückzahlung/Liquidationserlös

Die Fonds KG kann von Projektgesellschaften zurückgezahltes Beteiligungskapital erneut nach Maßgabe der Investitionskriterien des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG investieren.

Gewinne aus den stillen Beteiligungen der Fonds KG werden grundsätzlich nicht reinvestiert, sondern an die Gesellschafter/Treugeber nach Maßgabe von § 17 des Gesellschaftsvertrages ausgeschüttet bzw. teilweise thesauriert.

Die Fonds KG ist gemäß § 17 Ziffer 9 des Gesellschaftsvertrages zur jederzeitigen – auch anteiligen – Kapitalrückzahlung an die Gesellschafter/Treugeber berechtigt, soweit keine oder keine geeigneten Investitions- oder Reinvestitionsmöglichkeiten in Projektgesellschaften bestehen. Die Entscheidung über eine Kapitalrückzahlung trifft der geschäftsführende Kommanditist. Ab dem Zeitpunkt der – auch anteiligen – Rückzahlung der Kommanditeinlagen an die Gesellschafter/Treugeber entfällt deren Anspruch – gegebenenfalls anteilig – auf Gewinnbeteiligung/Ausschüttung gemäß § 17 des Gesellschaftsvertrages.

Nach Auflösung der Fonds KG erfolgt die Liquidation durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator, sofern die Gesellschafterversammlung nicht mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen und Zustimmung des Komplementärs einen anderen Liquidator bestellt. Der Gesellschafter/Treugeber erhält als Liquidationsschlusszahlung den Stand seines Kapitalkontos (= Saldo der Unterkonten Kommanditkapital, Ergebniskonto und Verrechnungskonto; vgl. § 6 des Gesellschaftsvertrages) ausbezahlt. Bei plangemäßigem Verlauf ist dies der Betrag der Kommanditeinlage abzüglich der Dienstleistungsgebühren zuzüglich noch ausstehender Gewinnbeteiligungen der Gesellschafter/Treugeber.

ANLAGEOBJEKTE DER FONDS KG BESTEHEN AUS TYPISCH STILLEN BETEILIGUNGEN AN PROJEKTGESELLSCHAFTEN

Anlageobjekte der Fonds KG sind Beteiligungen an bzw. die Übernahme von typisch stillen Beteiligungen an Projektgesellschaften im Immobilienbereich.

Vorgesehene Verträge über die Errichtung typisch stiller Gesellschaften

Die Fonds KG wird mit verschiedenen Kapitalgesellschaften und/oder Personengesellschaften (Projektgesellschaften), die nach Maßgabe der in § 10 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG geregelten Investitionskriterien ausgewählt werden, jeweils einen Vertrag über eine typisch stille Beteiligung der Fonds KG an der betreffenden Projektgesellschaft schließen (»stille Gesellschaftsverträge«). Zudem plant die Fonds KG, typisch stille Beteiligungen an Projektgesellschaften von dritten Personen/Gesellschaften zu erwerben. Die sich aus den typisch stillen Beteiligungen ergebenden Risiken sind im Verkaufsprospekt insbesondere auf den Seiten 18 ff. dargestellt.

Die Geschäftstätigkeit der Projektgesellschaften umfasst die Entwicklung von Immobilienprojekten, ggf. vom Erwerb bis zu deren Verkauf. Der Zweck der typisch stillen Beteiligungen besteht darin, die Entwicklung dieser Immobilienprojekte als Mezzaninekapitalgeber mitzufinanzieren und daraus Erträge zu erzielen.

Der vorgesehene Inhalt der abzuschließenden Verträge über die Errichtung einer typisch stillen Gesellschaft soll nachfolgend wiedergegeben werden. Einzelne stille Gesellschaftsverträge können jedoch in Teilbereichen von dem geschilderten regelmäßigen Inhalt abweichen.

Einlage der Fonds KG

Die Fonds KG erbringt in die jeweilige Projektgesellschaft eine auf deren Bedarf abgestimmte Bareinlage als stille Einlage zur Mitfinanzierung des jeweiligen Projektes.

Die Einlage darf nur zur Finanzierung des jeweiligen Projektes der Projektgesellschaft verwendet werden. Die stille Einlage in die jeweilige Projektgesellschaft ist nach Nachweis des Vorliegens folgender Auszahlungsvoraussetzungen durch die jeweilige Projektgesellschaft zur Zahlung durch die Fonds KG fällig:

1. Nachweis des Eigentums oder des Anwartschaftsrechts auf Übertragung des Eigentums (Auflassungsvormerkung) an dem/den Grundstück/en oder den grundstücksgleichen Rechten der Projektgesellschaft betreffend das Immobilienobjekt.
2. Gesicherte Eintragung einer Grundschuld am Grundstück der Projektgesellschaft zu Gunsten der Fonds KG in Höhe der Beteiligung zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen im Rang nach der/den Grundschuld/en für den/die Fremdkapitalgeber.
3. Bei Neubauprojekten: Finanzierungszusage eines Fremdkapitalgebers in der Höhe, die zusammen mit dem Mezzaninekapital der Fonds KG 100 % der kalkulierten Gesamtkosten abdeckt, wobei der Finanzierungsanteil der Fremdkapitalgeber mindestens 50 % der Kosten betragen muss.

Dauer der typisch stillen Beteiligungen

Die Dauer der typisch stillen Beteiligung an den Projektgesellschaften wird jeweils individuell in den stillen Gesellschaftsverträgen vereinbart.

Geschäftsführung/ Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte

Die Geschäftsführung steht allein den jeweiligen Projektgesellschaften zu. Die Fonds KG nimmt keinen Einfluss auf die Geschäftsführung der Projektgesellschaft. In den stillen Gesellschaftsverträgen sind Zustimmungserfordernisse des stillen Gesellschafters (Fonds KG) in Bezug auf grundlegende Maßnahmen (Änderung des Unternehmensgegenstandes, Umwandlungen, Veräußerung oder Verpachtung des Unternehmens, Einstellung des Betriebes, Gewinn- und Verlustübernahmeverträge) vorgesehen.

Informations- und Kontrollrechte

Die Fonds KG hat in Bezug auf die jeweilige stille Beteiligung an einer Projektgesellschaft die gesetzlichen Rechte eines stillen Gesellschafters gemäß § 233 HGB. Informations- und Kontrollrechte können auch durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer wahrgenommen werden.

Gewinn- und Verlustbeteiligung gemäß § 8 des jeweiligen typisch stillen Gesellschaftsvertrages

Die Fonds KG soll ab Vertragsunterzeichnung bis zum Tage der Auszahlung des stillen Beteiligungskapitals eine Bereitstellungsprovision aus der zu erbringenden Einlage erhalten, solange die Fälligkeitsvoraussetzungen nicht vorliegen.

Die Fonds KG erhält zudem ab der Erbringung der Einlage bis zu deren Rückzahlung eine Vorabvergütung in Höhe von 10,50 % p. a. bezogen auf die Einlage. Die Vorabvergütung wird zum jeweiligen Quartalsende durch die Projektgesellschaft an die Fonds KG ausgezahlt und ist zahlbar am 5. des auf das Quartal folgenden Monats.

Die Fonds KG erhält zusätzlich eine Gewinnbeteiligung von 10,00 % am Projektgewinn der Projektgesellschaft. Diese Beteiligung am Projektgewinn ist jedoch begrenzt auf maximal 10,00 % der Summe der von der Projektgesellschaft geschuldeten Bereitstellungsprovisionen und Vorabvergütungen und im Rahmen der Auseinandersetzung an die Fonds KG zu bezahlen.

Sämtliche Gewinnanteile (Vorabvergütung, zusätzliche Gewinnbeteiligung und Bereitstellungsprovision) unterliegen dem Abzug von Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag. Die Projektgesellschaft führt die Steuern an das zuständige Finanzamt ab und erteilt der Fonds KG eine Steuerbescheinigung nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften.

Die Einlage gemäß § 3 Ziffer 1 der typisch stillen Gesellschaftsverträge ist im Zuge der Auseinandersetzung nach Beendigung der stillen Gesellschaft an die Fonds KG zurückzuzahlen. Darüber hinaus sind mit der Rückzahlung des stillen Gesellschaftskapitals in voller Höhe noch die zusätzliche Gewinnbeteiligung am Projektgewinn der Projektgesellschaft sowie verbleibende Bereitstellungsprovisionen und Vorabvergütungen auszuführen.

Zur Ermittlung der zusätzlichen Gewinnbeteiligung am Projektgewinn der Projektgesellschaft ist bei Abschluss des Projektes das Projektergebnis durch eine Gesamtabrechnung zu ermitteln.

Ergibt sich bei Abrechnung des Projektes ein Verlust, ist der Verlustanteil der Fonds KG bei Rückzahlung der stillen Einlage auf dem Einlagekonto zu verbuchen und mit der Einlageforderung zu saldieren. Die Fonds KG nimmt auf diese Weise an den Verlusten der Projektgesellschaften teil. Der Verlustanteil der Fonds KG beträgt maximal 20 % des Gesamt-

verlustes und ist begrenzt auf die Höhe der stillen Einlage zuzüglich Ausschüttungen.

Sollte bei Abrechnung des Projektes dessen Verkauf ganz oder teilweise noch nicht erfolgt sein, werden die kalkulierten Verkaufserlöse gemäß der vor Abschluss des stillen Gesellschaftsvertrages vorgelegten Prognoserechnung angesetzt. Noch nicht erbrachte Restbauleistungen sind abzuziehen. Die Prognoserechnungen sind Bestandteil der typisch stillen Gesellschaftsverträge.

Kündigung

Die stillen Beteiligungen an den verschiedenen Projektgesellschaften können nicht ordentlich gekündigt werden.

Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt; als solcher gilt neben den in § 234 HGB i.V.m. § 723 BGB genannten Gründen insbesondere auch:

1. die Auflösung der Projektgesellschaft;
2. die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Projektgesellschaft und/oder von Gesellschaftern der Projektgesellschaft;
3. die Vornahme eines zustimmungsbedürftigen Geschäftes ohne die gemäß § 4 des typisch stillen Gesellschaftsvertrages erforderliche Zustimmung.

Die Kündigung ist durch eingeschriebenen Brief mit Rückschein oder gegen schriftliche Empfangsbestätigung gegenüber dem anderen Vertragspartner auszusprechen. Für die Fristwahrung ist der Zugang der Kündigung maßgeblich.

Auseinandersetzung

Bei Auflösung einer stillen Gesellschaft hat sich die jeweilige Projektgesellschaft mit der Fonds KG gemäß § 11 der stillen Gesellschaftsverträge auseinanderzusetzen. Dabei ist auf den Tag der Beendigung der stillen Gesellschaft eine Auseinandersetzungsrechnung zu erstellen und das Projektergebnis zu berechnen. Ein sich eventuell ergebender Verlustanteil ist mit der Rückzahlung der stillen Einlage zu verrechnen. Die Kosten für die Auseinandersetzungsrechnung trägt die Projektgesellschaft. Eine Beteiligung an den stillen Reserven und am Geschäftswert erfolgt nicht. Nachträgliche Änderungen

der Jahresabschlüsse der Projektgesellschaft infolge von Betriebsprüfungen bleiben auf die Auseinandersetzungsrechnung ohne Einfluss.

Das sich nach dem Saldo des Einlagekontos, des Gewinnkontos und des Privatkontos bestimmende Auseinandersetzungsguthaben (Einlage sowie noch nicht ausgezahlte Gewinnanteile) ist innerhalb von 3 Monaten von der Projektgesellschaft zu berechnen und an die Fonds KG auszuführen. Verbucht die Projektgesellschaft die zusätzliche Gewinnbeteiligung in der maximalen Höhe von 10,00 % der Summe aller geschuldeten Bereitstellungsprovisionen und Vorabvergütungen auf dem Gewinnkonto der Fonds KG, kann eine detaillierte Projektabrechnung aus Gründen der Ersparnis von Kosten entfallen. In diesem Fall ist das Auseinandersetzungsguthaben innerhalb eines Monats ab Beendigung der stillen Gesellschaft zu berechnen und auszuführen.

Die Projektgesellschaften verpflichten sich, den ihnen verbleibenden Projektgewinn erst an ihre Gesellschafter auszuschütten, wenn alle Verpflichtungen aus dem betreffenden stillen Gesellschaftsvertrag erfüllt sind.

Wettbewerbsverbot/Öffentlichkeitsarbeit

Die Projektgesellschaften und die Fonds KG sind vom Wettbewerbsverbot befreit. Die jeweilige Projektgesellschaft ist damit einverstanden, dass die Fonds KG Informationen zur Projektgesellschaft, zum Gesellschafterkreis, zur Kapitalstruktur, zum Track Record, zu Projektbeschreibungen einschließlich Kalkulation und weiteren Projektdetails in Prospekten und weiteren Publikationen veröffentlicht. Gleiches gilt für Angaben zum Projektfortschritt mit wirtschaftlichen und technischen Veränderungen.

Erwerb typisch stiller Beteiligungen von dritten Personen/Gesellschaften

Die vorstehend beschriebenen Regelungen werden in den jeweiligen stillen Gesellschaftsverträgen zwischen Projektgesellschaften und stillen Gesellschaftern, von denen die Fonds KG typisch stille Beteiligungen erwirbt, entsprechend vereinbart. Der Erwerb typisch stiller Beteiligungen erfolgt durch gesonderten Vertrag, der zwischen der Fonds KG und den jeweiligen stillen Gesellschaftern abzuschließen ist.

KONZEPTIONSVERTRAG

Zwischen dem Anbieter bzw. Initiator, der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, Böblinger Straße 29, 71229 Leonberg, und der Fonds KG wurde am 29. März 2010 ein Konzeptionsvertrag abgeschlossen. Danach ist UBG verpflichtet, für die Fonds KG folgende Aufgaben zu erfüllen:

1. Übernahme von Marketing- und Strukturierungsmaßnahmen;
2. Koordination der Aktivitäten sämtlicher an der Fonds KG beteiligten Partner;
3. Prospekterstellung (Drucklegung usw.);
4. Beauftragung von Beratern zur Erstellung der rechtlichen und steuerlichen Konzeption des Kapitalanlagemodells, des Prospektes und deren Bezahlung;
5. Übernahme der Funktion des Prospektherausgebers.

Die UBG erhält für die Leistungen eine einmalige Vergütung von 1,57 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals. Die Vergütung ist anteilig fällig mit Eingang des jeweils platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals (oder Teilen hiervon) auf dem in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) angegebenen Treuhandkonto sowie Rechnungsstellung. Zu den Einzelheiten der Vergütung vgl. die Ausführungen auf Seite 62 f.

VERTRAG BETREFFEND DIE BESCHAFFUNG VON EIGENKAPITAL

Zwischen dem Anbieter bzw. Initiator UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, Böblinger Str. 29, 71229 Leonberg, und der Fonds KG wurde am 29. März 2010 ein Vertrag betreffend die Beschaffung von Eigenkapital (Fondskapital) geschlossen:

Die Fonds KG hat der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH als Vertriebskoordinator exklusiv unter Genehmigung eventuell bereits erbrachter Leistungen nachstehendes Aufgabengebiet übertragen:

Beschaffung von Beteiligungskapital (Fondskapital) in Höhe von bis zu 10.000.000,00 Euro und wenn der geschäftsführende Kommanditist nach der Platzierung von 10.000.000,00

Euro weitere Tranchen bis zu einem Höchstbetrag von 50.000.000,00 Euro festlegt, die entsprechende Beschaffung des Beteiligungskapital von bis zu 50.000.000,00 Euro.

Der Vertriebskoordinator erhält für die vertragsgerechte Durchführung der vorstehend dargestellten Tätigkeit eine Vergütung von 7 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals sowie die auf das Beteiligungskapital insgesamt erhobene fünfprozentige Abwicklungsgebühr (Agio). Die Vergütungen sind gemäß § 4 Nr. 8 UStG von der Umsatzsteuer befreit.

Der Vertriebskoordinator ist berechtigt, Vertriebsorganisationen zur Beschaffung des Eigenkapitals einzuschalten.

Die Vergütung und das Agio sind jeweils anteilig fällig mit Rechnungsstellung, wenn ein Anleger eine Beitrittserklärung unterzeichnet hat und das gezeichnete Kommanditkapital (oder Teile hiervon) sowie das Agio von 5 % auf den gesamten Beteiligungsbetrag (oder Teile hiervon) auf dem in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) angegebenen Treuhandkonto eingegangen ist (zu Einzelheiten der Vergütung vgl. die Ausführungen auf Seite 62 f.). Im Übrigen wird auf §§ 4, 11 und 14 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG verwiesen.

STEUERLICHE ABWICKLUNG

Mit der Erstellung der handelsrechtlichen Jahresabschlüsse sowie der Abwicklung der steuerlichen Angelegenheiten der Fonds KG wurde ein erfahrener Steuerberater beauftragt. Der Steuerberater wird die Fonds KG sowie die Fondsgesellschafter darüber hinaus bei den Betriebsprüfungen vertreten. Die steuerlichen Ergebnisse sowie Steuerabzugsbeträge aus der Fondsbeteiligung werden vom zuständigen Finanzamt einheitlich und gesondert für jeden Fondsgesellschafter von Amts wegen festgestellt und mitgeteilt. Der Steuerberater erhält für seine Tätigkeit einschließlich Bilanzerstellung, Betriebsprüfung, Buchführung usw. eine Vergütung von 2,08250 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals inklusive Mehrwertsteuer (zu Einzelheiten der Vergütung vgl. die Ausführungen auf Seite 62 f.).

REGISTERTREUHANDVERTRAG

Zur Verwaltungsvereinfachung und Abwicklung des gesamten Zeichnungsvorgangs schließt der Registertreuhandkommanditist – die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, München – mit den einzelnen Anlegern jeweils gleichlautende Registertreuhandverträge ab. Das Muster eines solchen Registertreuhandvertrages ist in seinem vollen Wortlaut im Prospekt (Seiten 112 ff.) abgedruckt. Die Lektüre des Registertreuhandvertrages wird ausdrücklich empfohlen, und es wird angeregt, einen Rechtsanwalt und/oder Steuerberater beizuziehen.

Mit Unterschrift unter die Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) erklärt der jeweilige Treugeber ein Angebot zum Abschluss eines Registertreuhandvertrages mit dem Registertreuhandkommanditisten. Der Treugeber hält sich an das Registertreuhandvertragsangebot für die Dauer von vier Wochen seit Zugang der Beitrittserklärung beim Registertreuhandkommanditisten gebunden, soweit er nicht von seinem gesetzlichen Widerspruchsrecht Gebrauch macht. Der Registertreuhandvertrag kommt mit der Annahmeerklärung durch den Registertreuhandkommanditisten innerhalb der Annahmefrist zustande. Die Annahmeerklärung erfolgt durch die Unterschrift des Registertreuhandkommanditisten auf der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein). Eines Zuganges der Annahmeerklärung beim Treugeber bedarf es für deren Wirksamkeit nicht. Der Tag der Unterzeichnung durch den Registertreuhandkommanditisten gilt als Tag des Vertragschlusses.

Die Annahme des Registertreuhandvertragsangebots durch den Registertreuhandkommanditisten wird dem Treugeber in einem Bestätigungsschreiben informationshalber zugesandt. Die Zahlung in Höhe der vom Treugeber gezeichneten Kommanditeinlage sowie in Höhe des von der Fonds KG eingezogenen Agios (5 % der gezeichneten Kommanditeinlage) ist innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang der vorstehend genannten Bestätigung durch die Fonds KG zur Zahlung in Euro fällig.

Der Registertreuhandkommanditist hält treuhänderisch den jeweiligen Kommanditanteil für die Treugeber und tritt im Außenverhältnis als Gesellschafter auf.

Der Registertreuhandkommanditist wird für die Treugeber lediglich als Verwaltungstreuhänder in der Weise tätig, dass er die wirtschaftlichen Beteiligungen der Treugeber hält und als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist. Finanzielle Dispositionen über die Treugebergelder werden durch den Registertreuhandkommanditisten nicht vorgenommen. Diese Aufgaben obliegen dem Mittelverwender.

Gegenstand der Registertreuhand

Im Auftrag des Treugebers verwaltet der Registertreuhandkommanditist im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers, als Registertreuhandkommanditist dessen Gesellschaftsanteil an der Fonds KG. Der Registertreuhandkommanditist hat keine eigene Entscheidungsbefugnis, vielmehr handelt er ausschließlich auf Weisung des Treugebers. Der Registertreuhandkommanditist ist berechtigt, für weitere Treugeber Gesellschaftsanteile an der Fonds KG zu übernehmen und zu verwalten.

Sicherung der Treugeber

Für den Fall der Antragstellung bzw. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Registertreuhandkommanditisten bzw. der Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse ist im Registertreuhandvertrag vorgesehen, dass der Registertreuhandkommanditist den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den Treugeber in Höhe des von diesem gezeichneten Gesellschaftsanteils aufschiebend bedingt abtritt. Gleiches gilt für den Fall, dass Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung von Gläubigern gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten in den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil ausgebracht werden.

Keine Prüfungspflichten des Registertreuhandkommanditisten

Der Registertreuhandkommanditist ist nicht verpflichtet, die Bonität der Vertragspartner der Fonds KG, die Angemessenheit von Kosten, Vergütungen usw. zu überprüfen; vielmehr wird er die bereits durch den Treugeber selbstständig gefällte Investitionsentscheidung des Treugebers durchführen und abwickeln.

Stellung der Treugeber

Im Innenverhältnis handelt der Registertreuhandkommanditist gemäß § 2 Ziffer 1 des Registertreuhandvertrages ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers.

Der Registertreuhandkommanditist unterliegt ausschließlich den Weisungen des Treugebers.

Der Treugeber ist wirtschaftlich Kommanditist der Fonds KG und wird gemäß Gesellschaftsvertrag im Innenverhältnis einem Gesellschafter gleichgestellt.

Die treugeberische Beteiligung der Treugeber beginnt wirtschaftlich mit der Annahme der jeweiligen Beitrittserklärung durch den Registertreuhandkommanditisten sowie vollständigem Eingang der gemäß der Beitrittserklärung gezeichneten Kommanditeinlage zuzüglich des Agios in Höhe von 5 % auf dem in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) genannten Konto.

Nach § 4 Ziffer 1 des Registertreuhandvertrages erteilt der Registertreuhandkommanditist in dem Vertrag dem Treugeber Vollmacht mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte, insbesondere des Stimm- sowie der Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil. Der Treugeber kann sich in der Gesellschafterversammlung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG durch einen Dritten vertreten lassen, sofern dieser eine schriftliche Vollmacht vorlegt. Der Treugeber hat somit die ausschließliche Dispositionsbefugnis.

Nach § 4 Ziffer 2 des Registertreuhandvertrages tritt der Registertreuhandkommanditist in dem Vertrag die Ansprüche aus dem treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil, insbesondere die Rechte auf Beteiligung an Gewinn und Verlust, auf Ausschüttungen, auf einen Liquidationserlös sowie die Abfindungsansprüche im Falle des Ausscheidens aus der Fonds KG, an den Treugeber in dem Verhältnis ab, wie diese Ansprüche dem Treugeber nach Maßgabe des Registertreuhandvertrages zustehen. Der Treugeber nimmt die Abtretung an und ermächtigt den Registertreuhandkommanditisten, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche aus der Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen einzuziehen.

Der Treugeber hat das Recht, von dem Registertreuhandkommanditisten frühestens ein Jahr nach seinem wirtschaftlichen Beitritt zur Fonds KG jederzeit die Einräumung der handelsrechtlichen Kommanditistenstellung nach Maßgabe von § 8 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG auf seine Kosten zu verlangen und zwar im Verhältnis der vom Treugeber gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage (siehe zu den Einzelheiten »Umwandlung in eine Direktkommanditistenstellung« Seite 58).

Freistellung des Registertreuhandkommanditisten

Die Treugeber stellen den Registertreuhandkommanditisten von allen Ansprüchen frei, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung des treuhänderisch übernommenen Gesellschaftsanteils stehen bzw. entstehen.

Vergütung

Der Registertreuhandkommanditist erhält für seine Tätigkeit eine Vergütung in Höhe von 0,2380 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals inklusive anfallender Mehrwertsteuer. Die Vergütung ist anteilig fällig mit Eingang des jeweils platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals (oder Teilen hiervon) auf dem in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) angegebenen Treuhandanderkonto sowie Rechnungsstellung (zu Einzelheiten siehe Seite 62 f.).

MITTELVERWENDUNGSVERTRAG

Zwischen der Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH, München, und der Fonds KG wurde am 23. Juni 2010 ein Mittelverwendungsvertrag abgeschlossen, mit dem die Fonds KG der Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH als Mittelverwender die Kontrolle über die Verwendung der auf das Treuhandanderkonto von den Treugebern eingezahlten Beteiligungsbeträge (ohne Agio) sowie die Kontrolle über das noch einzurichtende Festgeldkonto übertragen hat.

Der Mittelverwender nimmt die auf dem Treuhandanderkonto eingezahlten Gelder treuhänderisch für die Fonds KG entgegen; die auf das Festgeldkonto übertragenen Gelder verwaltet der Mittelverwender treuhänderisch für die Fonds KG.

Treuhandanderkonto

Die auf das Treuhandanderkonto von den Treugebern eingezahlten Gelder werden auf Aufforderung des geschäftsführenden Kommanditisten und nach Freigabe durch den Mittelverwender wie folgt verwendet:

1. 11,75925 % der von jedem Treugeber eingezahlten Kommanditeinlage sind an die Vertragspartner gemäß § 14 Ziffer 1 bis 7 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG für die Erbringung der dort aufgeführten und erläuterten Dienstleistungen als Vergütung nach Abschluss der jeweiligen Verträge und Vorlage der Rechnungen (Fax vorab oder Scan genügt) auszus zahlen.
2. 88,1 % der von jedem Treugeber eingezahlten Kommanditeinlage sind unverzüglich möglichst unter taggleicher Wertstellung auf das zu errichtende Festgeldkonto der Fonds KG zu übertragen.
3. Die Liquiditätsreserve in Höhe von 0,14075 % der von jedem Treugeber eingezahlten Kommanditeinlage ist

unverzüglich möglichst unter taggleicher Wertstellung auf das zu errichtende, nicht der Kontrolle durch den Mittelverwender unterliegende Girokonto der Fonds KG zu übertragen.

4. Hinsichtlich des von den Treugebern zusätzlich zur Kommanditeinlage auf das Treuhandanderkonto einzuzahlenden Agios ist der Mittelverwender lediglich Inkassostelle. Das Agio ist an den Vertriebskoordinator nach Rechnungsstellung auszus zahlen.

Freigabebedingungen Festgeldkonto

Der Mittelverwender ist verpflichtet, die auf das Festgeldkonto übertragenen Gelder auf Anforderung des geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds KG freizugeben, wenn die jeweilige Projektgesellschaft die nachstehenden Bedingungen erfüllt und dies durch Vorlage von Urkunden, Verträgen etc. dokumentiert:

1. Nachweis des Eigentums oder des Anwartschaftsrechts auf Übertragung des Eigentums (Auflassungsvormerkung) an dem/den Grundstück/en oder den grundstücksgleichen Rechten der Projektgesellschaft betreffend das Immobilienobjekt.
2. Gesicherte Eintragung einer Grundschuld am Grundstück der Projektgesellschaft zu Gunsten der Fonds KG in Höhe der Beteiligung zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen im Rang nach der/den Grundschuld/en für den/die Fremdkapitalgeber.
3. Bei Neubauprojekten: Finanzierungszusage eines Fremdkapitalgebers in der Höhe, die zusammen mit dem Mezzaninekapital der Fonds KG 100 % der kalkulierten Gesamtkosten abdeckt, wobei der Finanzierungsanteil der Fremdkapitalgeber mindestens 50 % der Kosten betragen muss.

Es wird klargestellt, dass sich die Mittelverwendung ausschließlich auf das formale Vorliegen der vorgenannten Freigabebedingungen erstreckt. Des Weiteren obliegt es nicht dem Mittelverwender, die von der Fonds KG eingegangenen Verträge auf ihre rechtliche Wirksamkeit hin zu überprüfen.

Die Entscheidungen über Engagements in Projektgesellschaften trifft der geschäftsführende Kommanditist auf Basis einer technischen und wirtschaftlichen Due Diligence.

Zinsgutschriften, die für Guthaben auf dem Festgeldkonto erteilt werden, sind auf das Girokonto der Fonds KG zu übertragen.

Reinvestition

Die Fonds KG ist grundsätzlich berechtigt, aus beendeten typisch stillen Beteiligungen zurückgezahltes Beteiligungskapital erneut nach Maßgabe der Investitionskriterien des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG in Projektgesellschaften zu investieren (Reinvestition).

Aus beendeten typisch stillen Beteiligungen zurückgezahltes Beteiligungskapital ist im Falle der beabsichtigten Reinvestition vom geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds KG auf das der Kontrolle des Mittelverwenders unterliegende Festgeldkonto zu übertragen. Der Mittelverwender ist verpflichtet, die auf das Festgeldkonto übertragenen Gelder auf Anforderung des geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds KG für weitere typisch stillen Beteiligungen freizugeben, wenn die vorgenannten Freigabebedingungen erfüllt sind.

Vergütung

Für seine Leistungen gemäß dem Mittelverwendungsvertrag erhält der Mittelverwender eine Vergütung in Höhe von 0,595 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals inklusive gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer.

Die Vergütung ist anteilig fällig mit Rechnungsstellung und Eingang des jeweils eingeworbenen Kommanditkapitals (oder Teilen hiervon) auf dem in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) angegebenen Treuhandanderkonto. Der Mittelverwender ist befugt, seine Vergütung selbst dem Treuhandanderkonto zu entnehmen oder abzubuchen; er ist insoweit von den Beschränkungen des §181 BGB befreit. Zu Einzelheiten der Vergütung vgl. die Ausführungen auf Seite 62 f.

Hinweis

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Mittelverwender über die im Mittelverwendungsvertrag vereinbarte Tätigkeit hinaus keinerlei Aufgaben, insbesondere keine weitergehenden Prüfungs- und Kontrollpflichten übernimmt. Es wird deswegen ausdrücklich die Lektüre des im Prospekt im vollen Wortlaut abgedruckten Vertrages empfohlen.

SCHLIESSUNG DER GESELLSCHAFT

Gemäß § 2 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG ist der Komplementär berechtigt, die Fonds KG durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten jederzeit zu schließen. Ab Zugang dieser Erklärung beim Registertreuhandkommanditisten werden keine weiteren Gesellschafter/Treugeber mehr aufgenommen.

BEENDIGUNG DER KAPITALANLAGE

Gemäß § 17 Ziffer 9 des Gesellschaftsvertrages ist die Fonds KG zur jederzeitigen – auch anteiligen – Kapitalrückzahlung an die Gesellschafter/Treugeber berechtigt, soweit keine oder keine geeigneten Investitions- oder Reinvestitionsmöglichkeiten in Projektgesellschaften bestehen. Die Entscheidung über eine Kapitalrückzahlung trifft der geschäftsführende Kommanditist. Die Fonds KG endet, wenn das Gesellschaftsvermögen vollständig an die Gesellschafter ausgekehrt ist.

Im Übrigen endet die Fonds KG zum 31. Dezember 2015, es sei denn, der geschäftsführende Kommanditist macht von seinem Recht, die Laufzeit der Fonds KG um bis zu zwei Jahre, bis zum 31. Dezember 2017, nach Maßgabe des § 23 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG zu verlängern, Gebrauch.

Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Fonds KG ist für die Anleger ausgeschlossen. Die Anleger haben lediglich im Falle der Verlängerung der Fonds KG durch den geschäftsführenden Kommanditisten nach Maßgabe des § 23 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG um bis zu zwei Jahre ein Sonderkündigungsrecht, welches bis spätestens 31. März 2015 auszuüben ist, wobei es auf den Zugang bei der Fonds KG ankommt, und zum Ausscheiden des Kündigenden aus der Fonds KG mit Ablauf des 31. Dezember 2015 führt.

Das Recht der Anleger zur außerordentlichen Kündigung der Beteiligung an der Fonds KG aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

VORBEMERKUNG

Die folgende Darstellung der steuerlichen Grundlagen geht davon aus, dass die Anleger Privatpersonen mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in der Bundesrepublik Deutschland sind, die ihre Beteiligung an der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG im Privatvermögen halten. Die Darstellung bezieht sich auf natürliche Personen, die unbeschränkt steuerpflichtig sind.

Soweit die Beteiligung an der Fonds KG von juristischen Personen oder von natürlichen Personen im steuerlichen Betriebsvermögen gehalten wird, kommt es zu einer von den nachfolgend dargestellten Grundsätzen abweichenden Besteuerung. Gleiches gilt für die Beteiligung von nicht im Inland der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegenden Anlegern.

Nachfolgend werden die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption der Vermögensanlage dargestellt. Sie beruhen auf dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung, der zu diesem Zeitpunkt geltenden Steuergesetzgebung, der veröffentlichten Rechtsprechung sowie der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung in Deutschland zu den einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung.

Gegebenenfalls können die persönlichen Verhältnisse jedes einzelnen Anlegers möglicherweise weitere steuerlich relevante Sachverhalte beinhalten, die in den nachfolgenden Ausführungen zu den allgemeinen steuerlichen Grundlagen nicht berücksichtigt werden können. Es sollten vor einer Zeichnung die steuerlichen Auswirkungen einer Beteiligung mit einem Steuerberater/Rechtsanwalt erörtert werden.

Die Anleger sind als Treugeber über einen Registerreuhandkommanditisten oder als Direktkommanditist an der Fonds KG beteiligt. Der Beitritt als Direktkommanditist ist nicht möglich, der Anleger kann frühestens ein Jahr nach dem Beitritt verlangen, als Direktkommanditist auf eigene Kosten in das Handelsregister eingetragen zu werden.

Entscheidungsgrundlage für einen Beitritt zu der Fonds KG können in keinem Fall steuerliche Faktoren sein, vielmehr sollten für eine Investitionsentscheidung die wirtschaftlichen Erfolgsaussichten des Unternehmenskonzeptes der Fonds KG ausschlaggebend sein. Es handelt sich hierbei um eine ausschließlich renditeorientierte Kapitalanlage.

Die Ausarbeitung der steuerlichen Konzeption erfolgte nach

bestem Wissen und Gewissen, die endgültige Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegt jedoch dem zuständigen Betriebsfinanzamt der Fonds KG im Rahmen des Veranlagungsverfahrens bzw. einer Betriebsprüfung. Eine Haftung für die von der Fonds KG bzw. den Gesellschaftern/Treugebern erstrebte steuerliche Behandlung kann daher nicht übernommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Anbieter die Zahlung von Steuern nicht übernimmt. Die erwirtschafteten stillen Beteiligungserträge unterliegen der Kapitalertragsteuer/Abgeltungsteuer. Die Einbehaltung und Abführung der Abgeltungsteuer erfolgt durch die jeweilige Projektgesellschaft, in die die Fonds KG investiert.

Umfassende Erfahrungen mit dem nachstehend dargestellten Konzept liegen in der Praxis noch nicht vor, da es sich um teilweise völlig neue gesetzliche Regelungen (Abgeltungsteuer/Steuertarif) handelt. Die Neuregelungen kommen erstmals im Rahmen der Steuerveranlagung zur Einkommensteuer im Jahr 2009 zur Anwendung. Das Bundesministerium der Finanzen hat mit Schreiben vom 22. Dezember 2009, (AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004) ausführlich zu Einzelfragen der Abgeltungsteuer Stellung genommen. Das BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009 ist zur Veröffentlichung im Bundessteuerblatt vorgesehen. Soweit die Ausführungen für die Anlage in den UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG relevant sind, sind diese nachfolgend dargestellt.

EINKOMMENSTEUER

Einkunftsart

Gegenstand der Gesellschaft ist die typisch stille Beteiligung an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften (Projektgesellschaften) zur Mitfinanzierung (Mezzanine) deren Projektentwicklungen mit Standort in Deutschland und u.a. folgenden Immobilienprojekten:

- Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum
- Ankauf von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, auch mit Revitalisierungsbedarf, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum

Personengesellschaften sind für einkommensteuerliche Zwecke

als transparente Gesellschaften zu qualifizieren, die selbst kein Subjekt der Einkommensbesteuerung sind. Dies bedeutet, dass die erzielten Einkünfte den jeweils beteiligten Gesellschaftern, insbesondere den Anlegern, anteilig zugerechnet werden (vgl. § 39 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 180 Abs. 1 Nr. 2 a AO). Das Finanzamt trifft hinsichtlich der realisierten Einkunftsart, der Einkunftserzielungsabsicht sowie der Höhe der Einkünfte auf Ebene der Fonds KG die wesentlichen Feststellungen. Das für die Fonds KG zuständige Finanzamt teilt sodann den für die Anleger zuständigen Wohnsitzfinanzämtern von Amts wegen mit, welche Einkünfte auf den jeweiligen Anleger anteilig entfallen. Die Wohnsitzfinanzämter sind an diese Feststellungen gebunden. Die Anleger haben die auf sie entfallenden anteiligen Einkünfte in ihrer persönlichen Steuererklärung anzugeben.

Die Fonds KG erzielt im Wesentlichen Erträge aus stillen Beteiligungen an sogenannten Projektgesellschaften (vgl. Glossar). Die Fonds KG beabsichtigt, über typisch stille Beteiligungen in Projektgesellschaften zu investieren, die nicht als mitunternehmerische Beteiligungen anzusehen sind. Soweit die Anleger ihre Anteile an der Fonds KG im Privatvermögen halten, erzielen sie aus den Investitionen in typisch stille Beteiligungen Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 20 Abs. 1 Nr. 4 sowie § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 EStG. In geringerem Umfang werden Zinseinkünfte aus der Anlage der Liquiditätsreserve gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG erzielt.

Die Einkünfte aus den typisch stillen Beteiligungen sind nicht gemäß § 20 Abs. 8 EStG in gewerbliche Einkünfte nach § 15 EStG umzuqualifizieren; dies wäre nur der Fall, wenn die Einkünfte aus typisch stiller Beteiligung den Tatbestand des § 15 EStG – Einkünfte aus Gewerbebetrieb – erfüllen würden. Dies ist nach Auffassung des Steuerberaters der Fonds KG nicht der Fall.

Die Tätigkeit der Fonds KG – Vermögensverwaltung

Die Tätigkeit der Fonds KG wäre dann als Gewerbebetrieb anzusehen, wenn sie einer selbstständig ausgeübten nachhaltigen Betätigung mit Gewinnerzielungsabsicht und Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr nachginge. Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall. Die Verwaltung eigenen Vermögens durch die Anlage in Investitionsobjekte und die Fruchtziehung hieraus ist für sich genommen nicht als gewerblich einzustufen. Nach EStR 15.7 ist eine Abgrenzung des Gewerbebetriebs von der Vermögensverwaltung vorzunehmen (negatives Tatbestandsmerkmal).

Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist eine bloße Vermögensverwaltung dann nicht mehr gegeben, wenn die Ausnutzung substantieller Vermögenswerte durch Umschichtung gegenüber der Nutzung im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten entscheidend in den Vordergrund rückt (vgl. BFH-Beschluss GRS 1/93 vom 3. Juli 1995, BStBl II 1995, S. 617). Ein Überschreiten der Grenze einer privaten Vermögensverwaltung bis hin zu einer gewerblichen Betätigung ist von der Rechtsprechung in der Vergangenheit in Fällen des gewerblichen Grundstückshandels, des gewerblichen Wertpapierhandels sowie der gewerbsmäßigen Kreditgewährung anhand jeweils eigenständiger Kriterien definiert worden.

Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt nicht vor.

Die Beteiligung über stille Gesellschaften an Projektgesellschaften, die gewerblichen Grundstückshandel betreiben, kann nach Auffassung des Steuerberaters der Fonds KG keine Zurechnung einer gewerblichen Grundstückshandel begründenden Objektveräußerung auf Ebene der Projektgesellschaft zur Beteiligungsgesellschaft (Fonds KG) und damit gegebenenfalls bis zum Anleger bewirken.

Aufgrund des Beschlusses des Großen Senats des BFH (GrS 1/93 vom 3. Juli 1995, BStBl II 1995, S. 617) ist zu folgern, dass für eine typisch stille Beteiligung kein entsprechender Durchgriff zulässig ist, da im vorliegenden Fall die typisch stille Beteiligung kein Gesamthandsvermögen begründet, und somit dem Anleger die Wirtschaftsgüter des Handelstreibenden nicht anteilig zugerechnet werden. Vielmehr erzielt der typisch stille Gesellschafter originär Einkünfte aus Kapitalvermögen, unabhängig von der Einkunftsart der Projektgesellschaft.

Ein gewerblicher Wertpapierhandel liegt ebenfalls nicht vor, da es an den entscheidenden Merkmalen (z. B. Marktauftritt, Tätigwerden für andere, vollständige Kreditfinanzierung usw.) fehlt. Es wird hierzu auf die entsprechenden BFH-Urteile verwiesen. Die Fonds KG wird hingegen die stillen Beteiligungen nur auf eigene Rechnung vereinbaren. Die Finanzierung der Fonds KG erfolgt durch Eigenkapital.

Es liegt auch keine gewerbliche Kreditvergabe vor, da wesentliches Merkmal einer typisch stillen Gesellschaft nach § 230 HGB die Beteiligung an einem von einer anderen Person betriebenen Handelsgewerbe durch eine Einlage ist. Die Einlage geht dabei in das Betriebsvermögen der Projektgesellschaft über und ist vom Empfänger der Einlage grundsätzlich sowohl nach Handelsrecht als auch nach Steuerrecht als Fremdkapital auszuweisen. Zivilrechtlich handelt es sich jedoch nicht um

einen Darlehensvertrag gemäß §§ 488 ff. BGB. Die Rechtsprechung zur gewerblichen Kreditvergabe ist somit nicht auf die Fonds KG anwendbar.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass nach Auffassung des Steuerberaters der Fonds KG die Tätigkeit der Fonds KG nicht den Rahmen der Vermögensverwaltung überschreitet.

Typisch/Atypisch stille Gesellschaft

Der atypisch stille Gesellschafter ist Mitunternehmer und hat damit Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Im Gegensatz dazu hat der typisch stille Gesellschafter Einkünfte aus Kapitalvermögen. Einnahmen aus der Beteiligung an einem Handelsgewerbe als typisch stiller Gesellschafter sind daher von der atypisch stillen Betätigung abzugrenzen. Der stille Gesellschafter ist Mitunternehmer, wenn er Mitunternehmerisiko und Mitunternehmerinitiative trägt. Beide Merkmale liegen hier nicht vor. Das Mitunternehmerisiko äußert sich im Wesentlichen durch die Teilhabe am Erfolg oder Misserfolg eines Unternehmens. Dieses Risiko wird in aller Regel durch eine Beteiligung am Gewinn/Verlust sowie insbesondere an den stillen Reserven des Anlagevermögens eines Unternehmens vermittelt.

Das vorliegende Konzept sieht vor, dass die Fonds KG stets wie eine typisch stille Gesellschafterin bei den Projektgesellschaften durch laufende Vorabvergütungen sowie am Projektabrechnungsgewinn beteiligt ist. Eine Beteiligung an laufenden Verlusten während der Projektrealisierung ist nicht vorgesehen. Eine Verlustbeteiligung ist nur für den Fall vorgesehen, dass die Schlussabrechnung des einzelnen Projektes zu einem Verlust führt. Hierbei ist das gesamte Vertragswerk der angebotenen Kapitalanlage zu beachten.

Im Vertrag über die typisch stille Beteiligung ist eine Beteiligung an den stillen Reserven oder am Geschäftswert der Projektgesellschaften nicht vereinbart.

Hervorzuheben ist außerdem, dass die Fonds KG keinerlei Einflussnahme auf die laufende Geschäftsführung der jeweiligen Projektgesellschaft ausüben kann. Zu Gunsten der Fonds KG vereinbarte einzelne Zustimmungsvorbehalte, nach denen die Projektgesellschaft bestimmte Maßnahmen grundlegenden Art nur mit Zustimmung der Beteiligungsgesellschaft vornehmen darf, sind unschädlich. Nach der Rechtsprechung führen diese Zustimmungsvorbehalte alleine noch nicht zu

einer Geschäftsführungsbefugnis und damit zur Mitunternehmerinitiative des stillen Gesellschafters.

Die Fonds KG ist nicht Mitunternehmer, da sie durch den typisch stillen Beteiligungsvertrag bzw. die dadurch begründete Rechtsstellung nicht von dem gesetzlichen Leitbild der §§ 230 ff. HGB derart abweicht, dass sie nach dem Gesamtbild der Verhältnisse dem Typ des Mitunternehmers entspricht (vgl. BFH IV R 79/94, BStBl II 1996, 269).

Eine Mitunternehmerschaft liegt somit nicht vor.

Keine gewerbliche Prägung/ gewerbliche Infektion

Die Fonds KG ist nicht gewerblich geprägt, da die Geschäftsführung nicht durch den Komplementär, sondern durch einen geschäftsführenden Kommanditisten ausgeübt wird. Der Tatbestand des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG ist somit nicht gegeben.

Es ist nicht vorgesehen, dass die Fonds KG außer den in diesem Prospekt beschriebenen Investments über typisch stille Beteiligungen in Projektgesellschaften weitere Aktivitäten unternimmt. Es werden weder eigene originär gewerbliche Betätigungen entfaltet noch mitunternehmerische Beteiligungen an gewerblich tätigen Personengesellschaften im Sinne des § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG eingegangen.

Überschusserzielungsabsicht

Anders als bei Verlustzuweisungsgesellschaften, bei denen vor allem eine auf Verlustzuweisungen beruhende Minderung der Einkommensteuerbelastung der Gesellschafter angestrebt wird und daher das Fehlen der Einkünfterzielungsabsicht zunächst vermutet wird, spricht vorliegend der Beweis des ersten Anscheins für das Bestehen der Überschusserzielungsabsicht.

Die Anleger erzielen von Anfang an über Vorabvergütungen/-gewinnbeteiligungen positive Einnahmen, die als Einkünfte aus Kapitalvermögen steuerpflichtig sind. Eine Verlustzuweisung während der Projektrealisierung findet nicht statt. Die Projektgesellschaften beabsichtigen plangemäß, die Objekte

anzukaufen bzw. zu errichten und mit Gewinn zu veräußern. Plangemäß fallen dabei keine Verluste an. Nur das wirtschaftliche Scheitern einzelner Maßnahmen würde dazu führen, dass den Anlegern bei der Schlussabrechnung der Projekte Verluste zugerechnet werden. Sollten Verluste wider Erwarten eintreten, führt dies aber nicht dazu, dass rückwirkend die unzweifelhaft vorhandene Absicht, mit der Beteiligung eine positive Rendite zu erzielen, entfällt.

Ist die Überschusserzielungsabsicht auf Gesellschaftsebene gegeben, ist davon grundsätzlich auch bei den Anlegern auszugehen. Nur ausnahmsweise, z. B. bei entsprechend hoher Finanzierung der Beteiligung, könnte auf Gesellschafter-/Treugeberebene das Merkmal der Überschusserzielungsabsicht fraglich sein.

Durch den Ausschluss des Werbungskostenabzugs gemäß § 20 Abs. 9 EStG können jedoch keine steuerlichen Verluste durch den Abzug von Sonderwerbungskosten entstehen. Die Überschusserzielungsabsicht liegt somit regelmäßig auch auf der Gesellschafterebene vor.

Einkunftsermittlung

Die Einkünfte der Fonds KG werden gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG als Überschuss der Einnahmen (§ 8 EStG) über die Werbungskosten ermittelt. Gegenstand der Einkunftsermittlung sind die zugeflossenen Einnahmen gemäß § 11 EStG auf Ebene der Fonds KG. Soweit Einnahmen nicht zeitgleich an die Anleger ausgeschüttet werden, erfolgt die Besteuerung beim Anleger bereits im Zeitpunkt des Zuflusses auf Ebene der Fonds KG. Die Verteilung der steuerlichen Ergebnisse auf die einzelnen Gesellschafter/Treugeber ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG vorzunehmen. Das steuerliche Ergebnis wird im prozentualen Verhältnis erhaltener Vorabgewinnbeteiligungen auf die einzelnen Gesellschafter/Treugeber verteilt. Soweit rechtlich zulässig soll das kumulierte periodenübergreifende steuerliche Ergebnis prozentual den beim Anleger zugeflossenen kumulierten Ausschüttungen entsprechen.

Ab dem Kalenderjahr 2009 ist bei den Einkünften aus Kapitalvermögen, die der sogenannten Abgeltungsteuer unterliegen, gemäß § 20 Abs. 9 EStG der Abzug von Werbungskosten ausgeschlossen.

Der einzelne Anleger erhält stattdessen einen pauschalen Abzug durch den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von 801,00

Euro (1.602,00 Euro bei zusammen veranlagten Ehegatten). Dieser Sparer-Pauschbetrag wird nur einmal für sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen gewährt und bezieht sich nicht nur auf die Einkünfte aus der hier beschriebenen Kapitalanlage. Der Sparer-Pauschbetrag wird dem Anleger im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung zugewiesen. Ein Abzug von den Einkünften aus den Projektgesellschaften im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte bei der Fonds KG erfolgt nicht, der Abzug erfolgt erst auf Gesellschafterebene im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung.

Die Auflösung der jeweiligen stillen Beteiligungen an den Projektgesellschaften – Auseinandersetzung – ist als Veräußerungsvorgang gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 i.V.m. § 20 Abs. 2 S. 2 EStG zu beurteilen. Das Gesetz benennt in § 20 Abs. 2 S. 2 EStG die Vereinnahmung des Auseinandersetzungsguthabens im Wege der Fiktion ausdrücklich als Veräußerung.

Der Neueintritt von Gesellschaftern hat gemäß Tz. 74 f. des BMF-Schreibens vom 22. Dezember 2009 (AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004) zur Folge, dass die bisherigen Gesellschafter in Höhe der prozentualen Beteiligung des Neugesellschafters einen Veräußerungstatbestand realisieren. Da sich die handelsrechtlichen Kapitalkonten der Altgesellschafter bei Neueintritt von Anlegern wegen der damit korrespondierenden Erhöhung des Kommanditkapitals nicht verändern, entsteht in der Praxis weder ein positives noch ein negatives Veräußerungsergebnis.

Die Veräußerung der Fondsbeteiligung durch den Anleger unterliegt ebenfalls der Veräußerungsgewinnbesteuerung gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 EStG. Ein sich ergebender Veräußerungsgewinn unterliegt der Abgeltungsteuer im Rahmen der Besteuerung der Einkünfte aus Kapitalvermögen. § 23 EStG ist nicht anzuwenden. Ergebnisermittlung und Besteuerung des Veräußerungsvorgangs sind vom Anleger im Rahmen der persönlichen Einkommensteuerveranlagung mit dem Wohnsitzfinanzamt abzuwickeln. Der Erwerber der Beteiligung hat keine Kapitalertragsteuer einzubehalten.

Der Austritt von Gesellschaftern – z. B. durch außerordentliche Kündigung – wird gemäß Tz. 78 f. des BMF-Schreibens vom 22. Dezember 2009 (AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004) als Veräußerung der Beteiligung an der Personengesellschaft eingestuft. Dieser Vorgang unterliegt nicht dem Kapitalertragsteuerabzug auf Ebene der Gesellschaft. Der austretende Gesellschafter hat die Veräußerung in seiner Einkommensteuererklärung gemäß § 32d Abs. 3 EStG anzugeben. Die Gesellschaft erklärt den Vorgang in der Erklärung zur Gesonderten und Einheitlichen Feststellung der Einkünfte, wobei die

Besteuerungsgrundlagen dem Wohnsitzfinanzamt insofern nur nachrichtlich ohne Bindungswirkung mitgeteilt werden.

Gemäß § 20 Abs. 4 EStG ist der Veräußerungsgewinn der Unterschied zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen und den Anschaffungskosten. Der sich ergebende Betrag kann auch negativ sein, ein entstehender Verlust ist mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen nach Maßgabe des § 20 Abs. 6 EStG zu verrechnen. Soweit ein Veräußerungsvorgang auf Gesellschaftsebene auch der Höhe nach verbindlich festzustellen ist, findet eine Verlustverrechnung mit positiven Erträgen bereits auf Ebene der Gesellschaft für alle Gesellschafter einheitlich statt. Soweit ein Veräußerungsvorgang nur einzelne Gesellschafter – z. B. die Veräußerung der Beteiligung an der Fonds KG an einen Dritten – betrifft, ist die Verlustverrechnung auf der Ebene des Gesellschafters im Rahmen dessen persönlicher Einkommensteuerveranlagung durchzuführen.

Zu den Anschaffungskosten der Kapitalanlage rechnen auch die Nebenkosten (z. B. Eigenkapitalvermittlung). Unter Anwendung des sogenannten 5. Fonds-Erlasses (BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2003, BStBl I, S. 546), der gemäß Tz. 31 auf alle Geschlossenen Fonds anzuwenden ist, sind alle Kosten gemäß Tz. 38, die in der Investitionsphase anfallen, als Anschaffungskosten einzustufen (vgl. § 255 Abs. 1 HGB). Die durch den sogenannten Fonds-Erlass vom Werbungskostenabzug ausgeschlossenen Anschaffungsnebenkosten (Fondsnebenkosten) sind somit konsequent erst im Zeitpunkt der Auseinandersetzungsbilanz und damit bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns/-verlusts vom steuerlichen Ergebnis abzuziehen. Der Ausschluss vom Abzug der Werbungskosten gemäß § 20 Abs. 9 EStG greift insoweit nicht. Gemäß Tz. 19 des Fonds-Erlasses findet auch eine Aufteilung von Einmalhonoraren in der Platzierungsphase auf die Anschaffung und auf die Zeit nach der Anschaffung nicht statt.

Die Fondsnebenkosten sind somit als Anschaffungs(neben)kosten den einzelnen erworbenen typisch stillen Beteiligungen anteilig zuzurechnen. Wird die jeweilige stille Beteiligung mit dem Inhaber/der Projektgesellschaft auseinandergesetzt, vermindern die anteiligen Fondsnebenkosten (inklusive Agio) das Veräußerungsergebnis im Zusammenhang mit der jeweiligen typischen stillen Beteiligung. Wird das zurückfließende Kapital erneut investiert, ist nach Auffassung des Steuerberaters der Fonds KG von keiner erneuten Aktivierungspflicht auszugehen. Der Abzug der Fondsnebenkosten erfolgt somit wirtschaftlich im Zeitpunkt des Rückflusses der ersten Investitionstranche (vgl. dazu die Prognoserechnung, Seite 48 f.).

Steuertarif und Kapitalertragsteuer (Abgeltungsteuer) – BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009, AZ: IV C 1 – S 2252/08/10004, Tz. 132 f.

Sowohl die Einkünfte aus den typisch stillen Beteiligungen als auch die Zinsen aus einer eventuellen Liquiditätsreserve unterliegen dem gesonderten Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 32d EStG – der ab dem Zeitraum 2009 neu eingeführten so genannten Abgeltungsteuer. Der Steuersatz ist begrenzt auf 25 Prozent zuzüglich 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag. Im Falle der Kirchensteuerpflicht ermäßigt sich die Steuer um 25 Prozent der auf die Kapitalerträge entfallenden Kirchensteuer.

Die Vorschrift des § 32d Abs. 2 EStG (vgl. auch BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009, AZ: IV C 1 – S 2252/08/10004, Tz. 134 ff.), wonach die Tarifbegrenzung auf 25 Prozent ausgeschlossen ist und der Normaltarif anzuwenden wäre, ist nach Ansicht des Steuerberaters der Fonds KG auf die vorstehende Kapitalanlage nicht anzuwenden. Beim einzelnen Anleger handelt es sich um keine nahestehende Person im Verhältnis zur jeweiligen Projektgesellschaft (Ausnahme: Eine an der Projektgesellschaft beteiligte Person würde sich auch an der Fonds KG beteiligen) und eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Projektgesellschaft wird nicht eingegangen. Durch die typisch stille Beteiligung wird kein Anteil am Gesellschaftskapital vermittelt.

Diese Auffassung wird unterstützt durch das BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009 (AZ: IV C 1 – S 2252/08/10004). Im Recht der Besteuerung von Personengesellschaften ist der Gedanke der transparenten Besteuerung vorherrschend. Danach erwirbt ein Gesellschafter zwar zivilrechtlich eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Steuerlich wird jedoch fingiert, dass der Gesellschafter anteilig die gesamthänderisch von der Gesellschaft als Eigentümerin gehaltenen Wirtschaftsgüter erwirbt bzw. veräußert. Dieser in Gesetz und Rechtsprechung seit Jahrzehnten verankerte Grundsatz findet sich auch im BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009 wieder. In Randnummer 77 wird dieses Prinzip konsequent auf die Veräußerung von Wertpapieren durch die Personengesellschaft abgestellt. Für die steuerliche Ergebnisermittlung kommt es auf die Haltedauer sowie die anteiligen Anschaffungs- und Veräußerungserlöse des einzelnen Beteiligten an. Dies gilt auch für steuerliche Übergangsregelungen. Übertragen auf die Frage, ob die typisch stille Beteiligung der Fonds KG an Projektgesellschaften das Merkmal der »nahe stehenden Person« im Sinne des § 32d Abs. 2 EStG erfüllt ist somit konsequent auf den einzelnen Anleger und nicht auf die Fonds KG abzustellen. Das BMF vertritt in Tz. 136 des BMF-

Schreibens vom 22. Dezember 2009 (AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004) die gleiche Auffassung, indem es auf das Vorliegen eines Angehörigenverhältnisses gemäß § 15 AO abstellt. Im Falle von Personengesellschaften führt das BMF auch an dieser Stelle wieder aus, dass es um die an der Gesellschaft beteiligten Personen und nicht um die Personengesellschaft selbst geht. Soweit kein Angehörigenverhältnis vorliegt, sind nach Ansicht des BMF Fremdvergleichsgrundsätze aus dem Darlehensrecht gemäß dem BMF-Schreiben vom 1. Dezember 1992, BStBl I, S. 729 anzuwenden. In der Regel werden Anleger nicht Angehörige gemäß § 15 AO der Gesellschafter der Projektgesellschaft sein. Die Anwendung des zitierten Fremdvergleiches aus dem Darlehensrecht ist auf die Konstellation einer typisch stillen Beteiligung jedoch nicht übertragbar. Damit ist auch nach Auffassung der Finanzverwaltung davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall die Anwendung des Abgeltungsteuertarifs nicht gemäß § 32d Abs. 2 Nr. 1 EStG ausgeschlossen ist.

Die Abgeltungsteuer wird auf Ebene der Projektgesellschaften durch den Kapitalertragsteuerabzug erhoben (§§ 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 i.V.m. §§ 20 Abs. 1 Nr. 4, 43a Abs. 1 S. 1 Nr. 2). Der Steuersatz für den Kapitalertragsteuerabzug beträgt ebenfalls 25 Prozent zuzüglich 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag. Ein Abzug für die Kirchensteuer findet nicht statt, da die Projektgesellschaften den Abzug nur als Gesamtbetrag für die Fonds KG und nicht für die einzelnen Anleger vornehmen. Die Aufteilung des Steuerabzugs auf die einzelnen Anleger findet erst im Wege der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte auf Ebene der Fonds KG statt und wird den Wohnsitzfinanzämtern durch das Gesellschaftsfinanzamt verbindlich mitgeteilt. Die Anleger erhalten eine entsprechende Ergebnismitteilung vom Steuerberater der Fonds KG.

Für entstehende Veräußerungsgewinne gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 EStG wird Kapitalertragsteuer nicht erhoben. Diese Einkünfte sind deshalb zwingend in der Einkommensteuererklärung des einzelnen Anlegers anzugeben (§ 32d Abs. 3 EStG, BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009, AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004, Tz. 75, S. 79). Trotz Einbeziehung in die Einkommensteuerveranlagung findet aber die Tarifbegrenzung auf 25 Prozent Anwendung. Anleger mit Kirchensteuerpflicht haben für Zwecke des Kirchensteuerabzugs auch die laufenden Vorabgewinnbeteiligungen die dem Kapitalertragsteuerabzug unterlegen haben, in der Einkommensteuererklärung anzugeben (§ 51a Abs. 2d EStG).

Der Anleger hat zudem ein Wahlrecht, die Einbeziehung der laufenden Einkünfte in die Einkommensteuerveranlagung zu beantragen für Zwecke der Ausnutzung des Sparer-Pauschbetrags, der Verrechnung mit Verlusten aus anderen Kapitalan-

lagen oder zur Überprüfung des Steuereinbehaltes dem Grund und der Höhe nach (§ 32d Abs. 4 EStG, BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009, AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004, Tz. 145 ff.).

Weiter besteht die Möglichkeit der sogenannten »Günstigerprüfung« gemäß § 32d Abs. 6 EStG, BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009 (AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004 Tz. 149 ff.). Der Anleger kann seine sämtlichen Kapitaleinkünfte gemäß § 20 EStG in die Besteuerung nach dem Regeltarif einbeziehen. Sinnvoll ist dies dann, wenn der individuelle Steuersatz des Anlegers unter 25 Prozent liegt. Der Antrag kann für den jeweiligen Veranlagungszeitraum nur einheitlich für sämtliche Kapitalerträge gestellt werden. Bei zusammen veranlagten Ehegatten kann der Antrag nur für sämtliche Kapitalerträge beider Ehegatten gestellt werden. Das Werbungskostenabzugsverbot des § 20 Abs. 9 EStG bleibt im Falle der Günstigerprüfung auch dann bestehen, wenn die Besteuerung mit dem individuellen Steuersatz des Anlegers erfolgt.

§ 15a EStG Verluste wegen beschränkter Haftung

Nach § 15a Abs. 1 Satz 1 EStG darf der einem Kommanditisten zuzurechnende Anteil an einem Verlust der Fonds KG weder mit anderen Einkünften aus Gewerbebetrieb noch mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit ein negatives Kapitalkonto des Kommanditisten entsteht oder sich erhöht. Ein nicht ausgleichsfähiger Verlust ist unbegrenzt vortragsfähig und mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung verrechenbar.

Gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 4 ist § 15a EStG auch bei Einkünften aus einer typisch stillen Beteiligung sinngemäß anzuwenden. Da aus den Projektgesellschaften keine laufenden Verluste zugewiesen werden und ein Projektverlust bei der Schlussabrechnung maximal bis zur Höhe der Einlage übernommen wird, wird sich die Beschränkung des § 15a EStG in der Praxis nicht auswirken.

§ 15b EStG Verluste im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen

Das vorliegende Modell sieht konzeptionsgemäß keine Verluste vor. Die Zehnprozentgrenze des § 15b EStG wird somit nicht erreicht. § 15b EStG ist nicht anzuwenden.

Verlustverrechnung

Laufende Verluste – auch wenn diese gemäß BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009 (AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004, Tz. 4) abzugsfähig wären – werden nicht zugewiesen. Eventuelle Abwicklungsverluste aus den Schlussabrechnungen und der damit zusammenhängenden Auflösung der stillen Gesellschaften sind gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 und § 20 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 20 Abs. 6 EStG nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen des selben Veranlagungszeitraums oder den Folgejahren möglich. Eine Verlustverrechnung mit anderen Einkunftsarten sowie ein Vor- oder Rücktrag nach § 10d EStG ist dagegen nicht zulässig. Vergleiche dazu auch BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009 (AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004, Tz. 118).

Verluste aus der Veräußerung der Fondsbeteiligung durch den Anleger sind ebenfalls nach vorstehenden Grundsätzen zu verrechnen.

Die Verwaltung regelt in Tz. 60 des BMF-Schreibens vom 22. Dezember 2009 (AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004), dass ein Forderungsausfall keine Veräußerung im Sinne des § 20 Abs. 2 S. 2 EStG sei. Nach Auffassung des Anbieters sind damit insbesondere Sonstige Kapitalforderungen, die zu Erträgen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG führen, gemeint. Veräußerungsverluste im Zusammenhang mit typisch stillen Beteiligungen fallen nicht hierunter, da in § 20 Abs. 2 S. 2 EStG die Vereinnahmung des Auseinandersetzungsguthabens aus typisch stillen Beteiligungen ausdrücklich als Veräußerungsvorgang deklariert wird.

Die Verlustverrechnung ist vom Anleger im Rahmen der persönlichen Einkommensteueranmeldung beim Wohnsitzfinanzamt vorzunehmen. Soweit Verluste auf Ebene der Gesellschaft entstehen, werden die Grundlagen verbindlich im Rahmen der Gesonderten und Einheitlichen Feststellung durch das Gesellschaftsfinanzamt festgestellt.

Auf Ebene der Projektgesellschaften findet dagegen keine Verlustverrechnung statt. Die Regelung des sogenannten Verlusttopfs gemäß § 43a Abs. 3 S. 2-7 EStG (BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009, AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004, Tz. 212 ff.) ist hier nicht anzuwenden, da laufende negative Erträge aus der typisch stillen Beteiligung konzeptionsgemäß nicht vorliegen werden. Veräußerungsverluste im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung sind nach Ansicht des Steuerberaters der Fonds KG nicht von der Regelung des Verlusttopfes umfasst, da korrespondierend dazu Veräußerungsgewinne nicht der Verpflichtung zum Kapitalertragsteuerabzug unterliegen.

UMSATZSTEUER

Die Tätigkeit der Fonds KG ist im Wesentlichen darauf beschränkt, Beteiligungen an Projektgesellschaften einzugehen, diese zu halten und daraus Kapitalerträge zu erzielen.

Als Beteiligungsgesellschaft (Fonds KG) ist sie nach herrschender Meinung und geltender Rechtsprechung kein Unternehmer im Sinne von § 2 Abs. 1 UStG. Sie ist deswegen auch nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Lieferungen und sonstige Leistungen, die die Fonds KG von dritter Seite in Anspruch nimmt (z. B. Gebühren für die Konzeption, Steuer- und Rechtsberatung, Treuhänder), belasten sie damit wirtschaftlich mit dem vollen Rechnungsbruttobetrag einschließlich der enthaltenen Umsatzsteuer (seit 1. Januar 2007 beträgt der Umsatzsteuersatz 19 %).

Umsatzsteuer auf Vermittlungsleistungen (Beschaffung von Eigenkapital)

In mehreren Urteilen haben der Europäische Gerichtshof und der Bundesfinanzhof (zuletzt Urteil vom 30. Oktober 2008, AZ: V R 44/07) die Frage der Umsatzsteuerpflicht bzw. der Befreiung bei der Vermittlung von Krediten bzw. Gesellschaftsanteilen geklärt.

Detailfragen werden vom Bundesfinanzministerium in einer Verwaltungsanweisung (BMF-Schreiben vom 23. Juni 2009, AZ: IV B 9 - S-7160f/08/10004, BStBl I, S. 773) näher beschrieben.

Demnach fällt auf die Vermittlung von Gesellschaftsanteilen keine Umsatzsteuer an, wenn der jeweilige Vermittler konkret an der Vermittlung von einzelnen Anteilen durch Prüfung eines jeden Vertragsangebots beteiligt ist und zumindest die Möglichkeit der Einwirkung auf eine der Vertragsparteien hat. Die einmalige Prüfung und Genehmigung von Standardverträgen und standardisierten Vorgängen reicht entgegen der bisher geäußerten Verwaltungsmeinung für die Umsatzsteuerfreiheit nicht aus.

Sind obige Voraussetzungen für die Steuerfreiheit gegeben, kann auch die Betreuung, Überwachung oder Schulung von nachgeordneten selbstständigen Vermittlern umsatzsteuerbefreit sein, wenn der Vermittler, der die Betreuungs-, Überwachungs- und Schulungsleistungen übernimmt, durch Prüfung eines jeden Vertragsangebots mittelbar auf eine der Vertragsparteien einwirken kann.

Nach den Grundsätzen des hier zitierten BMF-Schreibens ist davon auszugehen, dass die Eigenkapitalvermittlungsleistungen umsatzsteuerfrei erbracht werden.

VERMÖGENSTEUER

Die Vermögensteuer wird seit dem 1. Januar 1997 nicht mehr erhoben.

ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Der Anteil des Gesellschafters am Vermögen der Fonds KG unterliegt bei Übertragungsfällen im Wege der Erbschaft oder Schenkung der Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 1 ErbStG). Die Besteuerung richtet sich ausschließlich nach dem neuen Rechtsstand ab dem 1. Januar 2009 – Erbschaftsteuerreform.

Steuerpflichtiger Erwerb im Sinne der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist die Bereicherung des Erwerbers (§ 10 Abs. 1 Satz 1 ErbStG). Die Wertermittlung erfolgt gemäß § 12 Abs. 1 ErbStG i.V.m. den Vorschriften des Bewertungsgesetzes.

Wertermittlungsvorschriften sowie Begünstigungen für Betriebsvermögen sind nicht anzuwenden. Die typisch stille Beteiligung ist im Unterschied zur atypisch stillen Beteiligung kein Betriebsvermögen.

Die Höhe der Steuer richtet sich neben dem Wert des übertragenen Vermögens nach den persönlichen Verhältnissen des bisherigen Anteilseigners zum Übernehmer der Beteiligung, insbesondere dem Verwandtschaftsverhältnis. Danach leiten sich die Steuerklasse (§ 15 ErbStG) sowie die Freibeträge (§ 16 ErbStG) ab. Die Höhe der Steuer wird zudem beeinflusst vom Wert weiteren vorhandenen Vermögens und eventuellen Vorerwerben innerhalb der letzten zehn Jahre (§ 14 ErbStG). Eine individuelle Nachfolgeberatung durch den persönlichen Steuerberater oder Rechtsanwalt des Anlegers kann durch diese Ausführungen nicht ersetzt werden.

Wertermittlung bei Beteiligung als Treuhandkommanditist

Nach den koordinierten Ländererlassen vom 14. Juni 2005, DStR 2005 S. 1231 ist als Schenkungsgegenstand im Falle der Beteiligung an der Fonds KG über den Registertreuhand nicht die einzelne typisch stille Beteiligung Gegenstand des

Erwerbs, sondern der Herausgabeanspruch auf Verschaffung des Treugutes gemäß § 667 BGB. Dieser ist mit dem gemeinen Wert zu bewerten. Wie dieser Wert im Einzelnen zu bestimmen ist, ist in den Ländererlassen vom 14. Juni 2005 nicht näher ausgeführt. Ein sogenannter »Steuerwert«, der in der Regel bei Immobilien bzw. bei Betriebsvermögen ermittelt wird, liegt im Falle von typisch stillen Beteiligungen nicht vor.

In der Praxis wird man deshalb die Bewertung analog dem Verfahren beim Direktkommanditisten oder durch eine Ertragswertberechnung (z. B. Ertragswertverfahren oder Discounted-Cashflow-Verfahren nach IDW S 1) durchführen. Bei entsprechender Wahl des Diskontierungssatzes, der entsprechend dem Risiko der Beteiligung mit der prognostizierten Rendite gleichgesetzt werden kann, würde sich als Ergebnis der Nennwert des Beteiligungsbetrages ergeben.

Wertermittlung bei Beteiligung als Direktkommanditist

Der als Treuhandkommanditist beteiligte Anleger hat frühestens ein Jahr nach dem Beitritt die Möglichkeit, die Einräumung der Stellung als Direktkommanditist zu verlangen. Für Anleger, die zu einem späteren Zeitpunkt in dieser Form an der Fonds KG beteiligt sind, gilt Folgendes:

Der maßgebliche Wert der Kapitalanlage im Übertragungsfall ist gemäß § 12 Abs. 1 ErbStG i.V.m. § 9 BewG der sogenannte »gemeine Wert«. Dies ist der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen sind ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse.

Typisch stille Beteiligungen sind als Kapitalforderungen gemäß § 12 Abs. 1 BewG grundsätzlich mit dem Nennwert anzusetzen, wenn nicht besondere Umstände einen höheren oder geringeren Wert begründen. Als Umstände für einen höheren Wert kommt eine hohe Verzinsung in Betracht (gemäß R 109 Abs. 2 S. 3 ErbStR ist dies ein Richtwert von mehr als 9 v. H. p. a.). Umstände für einen niedrigeren Wert wären bereits sich abzeichnende Projektverluste, die bei der Schlussabrechnung dem Anleger zuzuweisen sind (vgl. R 109 Abs. 1 Nr. 3 ErbStR).

Im Allgemeinen wird man deshalb den Nennwert der Beteiligung sowohl bei Treuhand- als auch bei Direktkommanditisten als Wert ansetzen. In Einzelfällen könnte wegen der Höhe der Verzinsung ein höherer Wert zum Ansatz kommen. Sich bereits abzeichnende Projektverluste sind

sowohl bei der Beteiligung als Direktkommanditist als auch bei Treuhandkommanditisten wertmindernd zu berücksichtigen.

VERFAHRENSRECHT – GESONDERTE UND EINHEITLICHE FESTSTELLUNG (§ 180 ABS. 1 NR. 2A AO, BMF-SCHREIBEN VOM 22. DEZEMBER 2009, AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004, TZ. 72)

Die Fonds KG reicht beim zuständigen Betriebsfinanzamt jährlich eine Erklärung zur Gesonderten und Einheitlichen Ergebnisfeststellung ein, auf deren Grundlage die Einkünfte der Fonds KG veranlagt und festgestellt werden. Die maßgeblichen Besteuerungsgrundlagen werden amtsintern dem für den Anleger zuständigen Wohnsitzfinanzamt verbindlich mitgeteilt und auf diesem Wege quasi »automatisch« bei der persönlichen Einkommensteuerveranlagung des Anlegers berücksichtigt. Den Anleger trifft dagegen die Erklärungspflicht für individuelle Veräußerungsgewinne im Falle der Veräußerung der Beteiligung an einen Dritten (vgl. BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009, AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004, Tz. 144). Weitere individuelle Merkmale und Wahlrechte im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer (Günstigerprüfung, Sparer-Freibetrag, Verrechnung mit Verlusten aus anderen Kapitalanlagen) werden nicht auf Gesellschaftsebene sondern im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung des Anlegers berücksichtigt.

Der Abzug von Sonderwerbungskosten ist nicht möglich – Abzugsverbot gemäß § 20 Abs. 9 EStG. Allerdings sind individuelle Anschaffungsnebenkosten des Anlegers – soweit vorhanden – als sogenannte Sonderanschaffungsnebenkosten dem Finanzamt zu erklären und bei der Auseinandersetzungsberechnung der einzelnen typisch stillen Beteiligungen individuell für den einzelnen Anleger abzuziehen (z. B. persönliche Rechts-/Steuerberatung im Zusammenhang mit der Zeichnung der Kapitalanlage).

Im Wege der Gesonderten und Einheitlichen Feststellung werden auch die Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) auf die einzelnen Anleger verteilt. Der Anleger erhält hierzu eine steuerliche Ergebnismitteilung vom Steuerberater der Fonds KG als Informationsgrundlage. Verbindlich werden die Besteuerungsgrundlagen vom Finanzamt der Fonds KG an die einzelnen Finanzämter der Anleger mitgeteilt (vgl. BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009, AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004, Tz. 287).

Ausnahmen von der Verpflichtung zur Abgabe von Erklärungen zur Gesonderten und Einheitlichen Feststellung der Besteue-

rungsgrundlagen sind im BMF-Schreiben vom 22. Dezember 2009, AZ: IV C 1 - S 2252/08/10004, Tz. 286 ff. geregelt. Ein solcher Fall liegt nicht im Fall der Kapitalanlage im Bereich Geschlossener Fonds bzw. bei Publikumsgesellschaften vor.

Die persönliche Einkommensteuererklärung des Anlegers kann unabhängig von der Feststellungserklärung für die Fonds KG bei seinem Wohnsitzfinanzamt unter Angabe des voraussichtlichen Beteiligungsergebnisses und der Steuerabzugsbeträge eingereicht werden.

GEWERBESTEUER

Die Fonds KG unterhält als vermögensverwaltende Personengesellschaft keinen Gewerbebetrieb und unterliegt deshalb nicht der Gewerbesteuer.

Auf Ebene der Projektgesellschaften fällt Gewerbesteuer an. Eine anteilige Anrechnung der Gewerbesteuer mit dem 3,8-fachen des Gewerbesteuermessbetrages gemäß § 35 EStG findet nicht statt, weil es sich bei typisch stillen Gesellschaften nicht um Mitunternehmerschaften handelt und damit auf Ebene der Anleger keine gewerblichen Einkünfte vorliegen.

GRUNDERWERBSTEUER

Bei der vorgesehenen typisch stillen Beteiligung der Fonds KG an den einzelnen Projektgesellschaften geht die Einlage des typisch stillen Gesellschafters in das Vermögen des Geschäftsherrn (§ 230 HGB) über. Es entsteht lediglich ein schuldrechtlicher Anspruch des stillen Gesellschafters (Fonds KG) an den Geschäftsherrn (Projektgesellschaft). Dingliche Ansprüche, insbesondere hinsichtlich des Grundstücks (vgl. §§ 1, 2 GrEStG), entstehen nicht.

Der BFH hat hierzu folgendes mit Urteil vom 30. November 1983 (AZ: II R 130/81) entschieden:

»Der sogenannte atypisch stille Gesellschafter erhält keine Verwertungsmacht im Sinne des § 1 Abs. 2 GrEStG an einem Grundstück, das der Inhaber des Handelsgeschäftes (§ 335 Abs. 1 HGB) erwirbt (Einschränkung des BFH-Urteils vom 11. Dezember 1974, AZ: II R 170/73, BFHE 114, 552, BStBl II 1975, 363).«

Auch der führende Kommentar zur Grunderwerbsteuer Boruttau (14. Auflage, § 5 Tz. 16) stellt fest, dass Beteiligung im Sinne des Grunderwerbsteuerrechts nur die unmittelbare dingliche Mitberechtigung am Gesamthandsvermögen ist.

Die vorliegende typisch stille Beteiligung der Fonds KG an den einzelnen Projektgesellschaften löst damit keine Grunderwerbsteuer aus, dies erst recht, wenn nach oben zitiertem Urteil des BFH bereits bei der atypisch stillen Gesellschaft keine Mitberechtigung am Grundstück unterstellt und somit keine Grunderwerbsteuerpflicht gegeben ist.

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Ständige Änderungen und die Komplexität des Steuerrechts bringen es mit sich, dass diese Darstellung gewisse steuerrechtliche Kenntnisse des Lesers erfordert. Ferner kann sie auf individuelle Umstände von Gesellschaftern nur in sehr begrenztem Umfang eingehen, weswegen die Hinzuziehung des persönlichen Steuerberaters/Rechtsanwalts jedem Gesellschafter empfohlen wird.

Außerdem können sich während der vorgesehenen Laufzeit der Gesellschaft die steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Steuergesetze, die Rechtsprechung, die Beurteilung durch die Finanzverwaltung und die Steuersätze ändern. Diese Änderungen können negative Auswirkungen auf das steuerliche und wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft und/oder der Gesellschafter haben.

Durch eine steuerliche Außenprüfung (Betriebsprüfung) ist es möglich, dass sich auch nachträglich noch Veränderungen ergeben, die gegebenenfalls zu einer Steuernachzahlung auf der Ebene des Anlegers führen können.

HINWEIS

Auf die Darstellung der steuerlichen Risiken im Prospektteil »Darstellung der wesentlichen Risiken der Vermögensanlage« wird hingewiesen (siehe Seiten 17 f. und 22 ff.).

ANGABEN ÜBER DEN EMITTENTEN

Firma, Sitz und Geschäftsanschrift

Die UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG hat ihren Sitz in München und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 94675. Die Geschäftsanschrift lautet Ohmstraße 13, 80802 München (Telefon 07152 6094-44, Telefax 07152 6094-94).

Gründung, Rechtsform, Struktur des persönlich haftenden Gesellschafters

Die Fonds KG wurde am 2. November 2009 errichtet und am 17. November 2009 in das Handelsregister des Amtsgerichts München eingetragen. Mit Eintragung nahm sie ihre Geschäftstätigkeit auf (§ 5 Nr. 2 VermVerkProspV).

Sie unterliegt deutschem Recht. Es handelt sich um eine GmbH & Co. KG. Eine Kommanditgesellschaft ist gekennzeichnet durch einen persönlich haftenden Gesellschafter (Komplementär) und mindestens einen Kommanditisten. Die Kommanditisten sind im Außenverhältnis mit Eintragung im Handelsregister in ihrer Haftung auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme und im Innenverhältnis auf den Betrag der von ihnen übernommenen Kommanditeinlage beschränkt.

Persönlich haftender Gesellschafter der Fonds KG ist die mit einem voll einbezahlten Stammkapital von 25.000,00 Euro ausgestattete UBG Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in München, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 182240. Die UBG Verwaltungs GmbH wird vertreten durch ihren Geschäftsführer, Herrn Ulrich Wagner. An der Fonds KG übernimmt die UBG Verwaltungs GmbH keine Kapitalbeteiligung. Der Gesellschaftsvertrag des Komplementärs enthält keine von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Bestimmungen.

Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters

Die persönliche Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters UBG Verwaltungs GmbH ist nach dem gesetzlichen Leitbild unbeschränkt. Vorliegend ist der Komplementär, die UBG Verwaltungs GmbH, eine Kapitalgesellschaft. Diese haftet daher nur beschränkt auf ihr Gesellschaftskapital von 25.000,00 Euro, so dass insofern die Struktur von den gesetzlichen Bestimmungen einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht abweicht.

Geschäftsführung und Vertretung

Die Vertretung der Fonds KG nach außen erfolgt durch den Komplementär, die UBG Verwaltungs GmbH, sowie durch den

Gründungskommanditisten bzw. geschäftsführenden Kommanditisten, die UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH. Beide sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Geschäftsführung der Fonds KG erfolgt durch den Gründungskommanditisten als geschäftsführenden Kommanditisten. Der Komplementär ist, vorbehaltlich besonderer Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG und, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen (§ 9 des Gesellschaftsvertrages). Die übrigen Gesellschafter sind zur Geschäftsführung nicht befugt.

Wettbewerbsverbot

Abweichend vom gesetzlichen Leitbild einer Kommanditgesellschaft nach deutschem Recht unterliegt die UBG Verwaltungs GmbH, wie alle Gesellschafter, insoweit nicht dem gesetzlichen Wettbewerbsverbot für Gesellschafter (§ 13 des Gesellschaftsvertrages).

Laufzeit

Die Fonds KG ist für die Dauer bis zum 31. Dezember 2015 fest geschlossen. Der geschäftsführende Kommanditist der Fonds KG kann ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung die Laufzeit um bis zu zwei Jahre, längstens bis zum 31. Dezember 2017, verlängern, wenn er dies allen Gesellschaftern/Treugebern spätestens mit Absendung einer Mitteilung am 31. Dezember 2014 (Datum des Poststempels) mitteilt. Die Gesellschafter/Treugeber haben in diesem Fall ein Sonderkündigungsrecht, das durch schriftliche Mitteilung auszuüben ist und der Fonds KG spätestens bis zum 31. März 2015 zugegangen sein muss.

Die Fonds KG endet spätestens dann, wenn das Gesellschaftsvermögen vollständig an die Gesellschafter ausgekehrt ist. Der geschäftsführende Kommanditist ist hierzu jederzeit berechtigt, so dass dies auch vorzeitig, d. h. vor dem 31. Dezember 2015, erfolgen kann. Zu den Einzelheiten der rechtlichen Gestaltung lesen Sie bitte »Rechtliche Grundlagen« Seite 65.

Beschreibung der Geschäftstätigkeit, Gegenstand des Unternehmens

Die wichtigsten Tätigkeitsbereiche der Fonds KG sind im Unternehmensgegenstand beschrieben, der im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG wie folgt dargestellt ist:

Gegenstand der Fonds KG ist die typisch stille Beteiligung an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften (Projektgesellschaften) zur Mitfinanzierung (Mezzanine) deren Immobilien und/oder deren Projektentwicklungen mit Standort in Deutschland und u. a. folgenden Immobilienprojekttypen:

- Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum
- Ankauf von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, auch mit Revitalisierungsbedarf, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum

Die Fonds KG kann sich auch an der Mitfinanzierung von Bestandsobjekten beteiligen, die durch Veräußerung/Aufteilung verwertet werden.

Die Fonds KG ist auch berechtigt, typisch stille Beteiligungen von dritten Personen/Gesellschaften zu erwerben und sämtliche Rechte und Pflichten aus diesen Beteiligungen zu übernehmen.

Die Fonds KG darf alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Fonds KG kann für den Fall, dass sie gegenüber einer Projektgesellschaft eine Mezzanine-Finanzierungszusage gemacht hat, die sie deshalb nicht einhalten kann, weil eine andere Projektgesellschaft mit der Rückzahlung von Mezzaninekapital in Verzug ist, eine nicht unter die Erlaubnispflicht des KWG fallende Bürgschaft bis zur Höhe des zugesagten Mezzaninekapitals gegenüber dem Kreditgeber der Projektgesellschaft übernehmen, bis die Erfüllung der Mezzanine-Finanzierungszusage durch die Fonds KG möglich ist.

Die Fonds KG übt selbst keine originär gewerbliche Tätigkeit aus und ist auch nicht zur Ausübung einer solchen Tätigkeit berechtigt. Sie beteiligt sich typisch still an Gesellschaften, die ihrerseits gewerblich tätig sind.

ANGABEN ÜBER DAS KAPITAL DES EMITTENTEN

Das Gesellschaftskapital beträgt im Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung 2.000,00 Euro.

Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär), die UBG Verwaltungs GmbH, München, ist nicht am Vermögen der Gesellschaft beteiligt und leistet keine Einlage. Der Gründungskommanditist UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH hat

eine Kommanditeinlage von 1.000,00 Euro geleistet und ist mit einer Haftsumme in Höhe von 1 % der Pflichteinlage (10,00 Euro) im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Da der Komplementär keine Einlage geleistet hat, handelt es sich mit der vom Gründungskommanditisten gezeichneten und geleisteten Kommanditeinlage von 1.000,00 Euro um den Gesamtbetrag (1.000,00 Euro) der von den Gründungsgesellschaftern insgesamt gezeichneten und geleisteten Einlagen.

Nach der Gründung der Fonds KG ist der Registertreuhandkommanditist, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, als weiterer Kommanditist in die Fonds KG eingetreten. Die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH leistete eine Kommanditeinlage von 1.000,00 Euro und ist mit einer Haftsumme in Höhe von 1 % der Pflichteinlage (10,00 Euro) im Handelsregister der Gesellschaft eingetragen. Das Gesellschaftskapital der Fonds KG in Höhe von 2.000,00 Euro setzt sich somit zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung aus den vom Gründungskommanditisten und Registertreuhandkommanditisten gezeichneten und geleisteten Kommanditeinlagen von je 1.000,00 Euro zusammen.

Der Registertreuhandkommanditist kann gemäß Gesellschaftsvertrag mit dritten Personen – nachstehend Treugeber genannt – gleichlautende Registertreuhandverträge abschließen und seine Kommanditeinlage gemäß dem Umfang der jeweils geschlossenen Registertreuhandverträge erhöhen, bis ein Gesellschaftskapital von zunächst insgesamt 10.002.000,00 Euro erreicht ist. Nach Platzierung des angestrebten Kapitals von 10.002.000,00 Euro ist der geschäftsführende Kommanditist berechtigt, bis zu einem Höchstbetrag von 50.002.000,00 Euro weitere Tranchen an einzusammelndem Kapital festzulegen. Der Registertreuhandkommanditist wird dann entsprechend weitere Registertreuhandverträge abschließen. Die vom Registertreuhandkommanditisten ins Handelsregister einzutragende Haftsumme wird nach der ersten Kapitalerhöhung auf 10.000,00 Euro erhöht. Eine weitere Kapitalerhöhung der Fonds KG aufgrund einer vom Registertreuhandkommanditisten übernommenen weiteren Kommanditeinlage von Treugebern erhöht die ins Handelsregister einzutragende Haftsumme des Registertreuhandkommanditisten nicht.

Die Fonds KG hat keine Wertpapiere oder Vermögensanlagen im Sinne des § 8 f. Abs. 1 VerkProspG ausgegeben.

ANGABEN ÜBER GRÜNDUNGSGESELLSCHAFTER DES EMITTENTEN

Gründungsgesellschafter der Fonds KG sind der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) und der Gründungskommanditist bzw. geschäftsführende Kommanditist.

Komplementär ist die UBG Verwaltungs GmbH mit dem Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 182240, mit der Geschäftsanschrift Ohmstr. 13, 80802 München. Sie wird gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ulrich Wagner.

Gründungskommanditist ist die UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH mit Sitz in Leonberg bei Stuttgart, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 252858, mit der Geschäftsanschrift Böblinger Str. 29, 71229 Leonberg, mit einer eingezahlten Kommanditeinlage von 1.000,00 Euro und einer im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % der Pflichteinlage. Sie wird gesetzlich vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Ulrich Wagner, der einzelvertretungsberechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit ist. Gesamtvertretungsberechtigt mit einem Geschäftsführer unter Ausschluss der Beschränkungen des § 181 BGB sind die Prokuristen Marlene Wagner und Rita Rößner.

Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte und Jahresbetrag der sonstigen Bezüge

Der Komplementär erhält für die Haftungsübernahme ein Honorar von 0,125 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals (vgl. § 14 des Gesellschaftsvertrages).

Der Gründungskommanditist erhält nach § 14 des Gesellschaftsvertrages für die Geschäftsführung eine Vergütung in Höhe von 0,14875 % inklusive gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals. Er ist am Ergebnis der Fonds KG entsprechend seiner Kommanditeinlage beteiligt. Übersteigen am Ende des Geschäftsjahres die von der Fonds KG erzielten Erträge vermindert um Betriebsausgaben die an die Anleger für das ablaufende Geschäftsjahr auszuschüttenden Vorabgewinnbeteiligungen, wird der übersteigende Betrag dem geschäftsführenden Kommanditisten als weitere Gewinnbeteiligung (Sondergewinn) zugewiesen und an diesen ausgeschüttet.

Bei Auflösung der Gewinnrücklage der Fonds KG wird der geschäftsführende Kommanditist daran im prozentualen Verhältnis der an ihn ausgezahlten Sondergewinne zur Gesamtsumme aller an die Anleger ausgezahlten Vorabgewinnbeteiligungen einschließlich an den geschäftsführenden Kommanditisten ausgezahlter Sondergewinne beteiligt.

Darüber hinaus stehen den Gründungsgesellschaftern keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte oder sonstige Gesamtbezüge (insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Auf-

wandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art) innerhalb und außerhalb des Gesellschaftsvertrages zu.

Beteiligungen der Gründungsgesellschafter an Vertriebsunternehmen, Darlehensgebern und sonstigen Unternehmen, die nicht nur geringfügige Leistungen erbringen

Die Gründungsgesellschafter sind weder mittelbar noch unmittelbar an Unternehmen, die mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt sind, oder an Unternehmen, die der Fonds KG Fremdkapital zur Verfügung stellen, beteiligt. An Unternehmen, die im Zusammenhang mit der Herstellung der Anlageobjekte nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen, sind die Gründungsgesellschafter weder mittelbar noch unmittelbar beteiligt.

Sonderrechte und Pflichten der Gründungsgesellschafter

Die Gründungsgesellschafter haben gegenüber den Anlegern bis auf die nachfolgenden Ausnahmen die gleichen Rechte und Pflichten.

Der Komplementär ist nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG von der Geschäftsführung, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen und nur zur Vertretung der Fonds KG berechtigt und verpflichtet. Der Komplementär, der keine eigene Einlage leistet, hat nach § 20 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG in der Gesellschafterversammlung 50 Stimmen. Der Komplementär erhält für die Haftungsübernahme eine einmalige Vergütung nach § 14 des Gesellschaftsvertrages.

Der Komplementär ist berechtigt, die Fonds KG jederzeit zu schließen, d. h. keine weiteren Treugeber aufzunehmen. Er kann nach seinem freien Ermessen eine natürliche Person und/oder eine Kapitalgesellschaft als weiteren Kommanditisten mit einer von ihm zu bestimmenden Pflicht- und Hafteinlage in die Fonds KG aufnehmen und gesellschaftsvertraglich zur Geschäftsführung in einem der Geschäftsführungsbefugnis des geschäftsführenden Kommanditisten entsprechenden Umfang berufen. Beschlussfassungen der Gesellschafterversammlung über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, der Auflösung der Fonds KG, der Fortsetzung der Fonds KG über den vom geschäftsführenden Kommanditisten bestimmten Zeitpunkt hinaus sowie der Bestellung eines anderen als den geschäftsführenden Kommanditisten zum Liquidator der Gesellschaft bedürfen zusätzlich der Zustimmung des Komplementärs.

Der geschäftsführende Kommanditist ist nach dem Gesellschaftsvertrag der Fonds KG zur Vertretung sowie zur Ge-

schäftsführung der Fonds KG berechtigt und verpflichtet. Er entscheidet nach eigenem Ermessen über weitere Kapitalerhöhungen nach Platzierung des geplanten Kapitals von 10.002.000,00 Euro. Er ist diesbezüglich berechtigt, bis zu einem Höchstbetrag von 50.002.000,00 Euro weitere Tranchen an einzusammelndem Kapital festzulegen. Er kann die auf das Festgeldkonto übertragenen Gelder (88,1 % der eingezahlten Kommanditeinlagen) in Höhe der jeweiligen Beteiligungsinvestition vom Mittelverwender anfordern, soweit die Voraussetzungen für die entsprechende Beteiligung in einer Projektgesellschaft gemäß Gesellschaftsvertrag vorliegen. Des Weiteren ist er grundsätzlich zur Verwaltung der Rechtsbeziehungen zu den einzelnen Treugebern (Treugeberverwaltung) berechtigt, soweit diese nicht ausdrücklich dem Registertreuhandkommanditisten gemäß den jeweils zwischen den Treugebern und dem Registertreuhandkommanditisten geschlossenen Verträgen zugewiesen sind. Insbesondere ist der geschäftsführende Kommanditist zum Schriftwechsel mit den Treugebern und zur Durchführung der Ausschüttungen an die Treugeber befugt.

Der geschäftsführende Kommanditist ist zudem bei Treugebern mit rückständigen Kapitaleinzahlungen berechtigt, wahlweise die rückständigen Kapitaleinzahlungen der Treugeber namens der Fonds KG geltend zu machen, die Kommanditeinlage des Treugebers entsprechend herabzusetzen oder diese Treugeber aus der Fonds KG auszuschließen. Ferner ist er berechtigt, in Bezug auf die Treugeberverwaltung auf eigene Kosten Aufgaben auf Dritte zu übertragen und namens der Fonds KG Untervollmachten zu erteilen. Als geschäftsführender Kommanditist hat er einen Anspruch auf eine weitere Gewinnbeteiligung (Sondergewinn). Diesbezüglich erhält er Gewinne, die über die prospektierten Erträge der typisch stillen Beteiligungen hinausgehen, zugewiesen und partizipiert in Höhe solcher Gewinne an Sondergewinnen aus der Gewinnrücklage.

Der geschäftsführende Kommanditist entscheidet für die Fonds KG über die jederzeitige – auch anteilige – Kapitalrückzahlung an die Gesellschafter/Treugeber, soweit keine oder keine geeigneten Investitions- oder Reinvestitionsmöglichkeiten in Projektgesellschaften bestehen. Übertragungen der bzw. anderweitige Verfügungen über Gesellschaftsanteile bedürfen der Zustimmung des geschäftsführenden Gesellschafters sowie des Registertreuhandkommanditisten. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Laufzeit der Fonds KG um bis zu zwei Jahre, längstens bis zum 31. Dezember 2017, zu verlängern.

Bei Ausscheiden des Komplementärs ist der geschäftsführende Kommanditist ermächtigt, einen neuen Komplementär in die Fonds KG aufzunehmen, soweit die Gesellschafterversammlung

nicht mit mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen einen anderen aus der Mitte der Gesellschafter/Treugeber vorgeschlagenen persönlich haftenden Gesellschafter wählt. Im Falle der Auflösung der Fonds KG erfolgt die Abwicklung der Gesellschaft durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator, soweit die Gesellschafterversammlung nicht mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen sowie der Zustimmung des Komplementärs einen anderen Liquidator bestellt. Der geschäftsführende Kommanditist ist in der Gesellschafterversammlung stimmberechtigt und hat eine Stimme.

Die Gründungsgesellschafter sind zur Zahlung eines Agio nicht verpflichtet.

Hauptmerkmale des Registertreuhandkommanditisten

Der Registertreuhandkommanditist ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bereits mit einer Einlage von 1.000,00 Euro an der Fonds KG beteiligt, die mit einer Haftsumme von 1 % in das Handelsregister eingetragen ist. Seine wesentlichen Rechte und Pflichten sind auf Seite 88 dargestellt. Er wird seine Kommanditbeteiligung nach Zeichnung der Anleger auf Basis von Registertreuhandverträgen erhöhen, wobei seine Haftsumme beim ersten Beitritt auf 10.000,00 Euro erhöht wird und dann konstant bleibt (§ 2 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages). Nach dem Treuhandvertrag hat er keine eigene Entscheidungsbefugnis, sondern handelt ausschließlich auf Weisung des Treugebers. Frühestens ein Jahr nach Beitritt hat er den Anlegern auf Verlangen eine Direktkommanditistenstellung einzuräumen (§ 8 des Gesellschaftsvertrages). Der Registertreuhandkommanditist haftet im Gesellschafterverhältnis für die Erbringung der treuhänderisch übernommenen Einlagen, wobei seine Haftung beschränkt ist auf die tatsächlich geleisteten Einlagen (ohne Agio). Verfügungen der Gesellschafter über ihren Anteil bedürfen der Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten und des Registertreuhandkommanditisten. Er erhält für seine Tätigkeit eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2380 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.

ANGABEN ÜBER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG ODER DES VORSTANDES UND AUFSICHTSGREMIEN DES EMITTENTEN, DEN TREUHÄNDER UND SONSTIGE PERSONEN

1. ANGABEN ÜBER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

1.1. Mitglieder der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung des Emittenten, der Fonds KG, obliegt dem Gründungskommanditisten bzw. geschäftsführenden Kommanditisten, der UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter HRB 252858, Geschäftsadresse: Böblinger Straße 29, 71229 Leonberg). Der Komplementär, die UBG Verwaltungs GmbH (eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 182240, Geschäftsadresse: Ohmstraße 13, 80802 München) ist vorbehaltlich besonderer Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag und soweit gesetzlich zulässig von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Die organschaftliche Vertretung verbleibt bei dem Komplementär.

Mitglied der Geschäftsführung der Fonds KG ist Herr Ulrich Wagner als Geschäftsführer der UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH (geschäftsführender Kommanditist) sowie als Geschäftsführer der UBG Verwaltungs GmbH (Komplementär). Aufgrund des vorstehend genannten Ausschlusses des Komplementärs übernimmt Herr Ulrich Wagner als Geschäftsführer der UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH sämtliche wesentlichen Geschäftsführungsaufgaben für die Emittentin wahr. Als Geschäftsführer der UBG Verwaltungs GmbH übernimmt Herr Ulrich Wagner, soweit erforderlich, die organschaftliche Vertretung der Emittentin.

1.2. Geschäftsanschrift der Mitglieder der Geschäftsführung

Herr Ulrich Wagner als Geschäftsführer der UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH ist geschäftsansässig in Böblinger Straße 29, 71229 Leonberg.

Herr Ulrich Wagner als Geschäftsführer der UBG Verwaltungs GmbH ist geschäftsansässig in Ohmstraße 13, 80802 München.

1.3. Gesamtbezüge der Mitglieder für das letzte Geschäftsjahr

Die Fonds KG wurde erst im Jahr 2009 errichtet. Den Mitgliedern der Geschäftsführung, des Vorstands sowie der Aufsichtsratsgremien und Beiräten des Emittenten wurden für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr keine Gesamtbezüge,

insbesondere Gehälter, Gewinnbeteiligungen, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art gewährt (§ 12 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV).

1.4. Weitere Angaben über Mitglieder der Geschäftsführung

1.4.1. Vertrieb

Mit der Vertriebskoordination beauftragt ist die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, an der Herr Ulrich Wagner und seine Ehefrau Marlene Wagner mittelbar über die UBG Beteiligungsgesellschaft mbH 100 % der Anteile halten. Herr Ulrich Wagner, der zugleich Geschäftsführer der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH ist, hält mittelbar 40 %. Darüber hinaus sind Mitglieder der Geschäftsführung nicht für Unternehmen tätig, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlagen betraut sind (§ 12 Abs. 2 Nr. 1 VermVerkProspV).

1.4.2. Fremdkapital

Die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten sind nicht für Unternehmen tätig, die dem Emittenten Fremdkapital zur Verfügung stellen (§ 12 Abs. 2 Nr. 2 VermVerkProspV).

1.4.3. Wesentliche Lieferungen und Leistungen

Die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH (Geschäftsführer Herr Ulrich Wagner), an der Herr Ulrich Wagner über die UBG Beteiligungsgesellschaft mbH (jeweils einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer Herr Ulrich Wagner und Frau Marlene Wagner) mittelbar zu 40 % beteiligt ist, hat die Fonds KG bei ihrer Errichtung, der Konzeptionierung des Geschlossenen Fonds und der Erstellung des vorliegenden Verkaufsprospekts beraten und erbringt vor der Anlageentscheidung der Fonds KG die dafür erforderliche Due Diligence-Prüfung auf Rechnung der Projektgesellschaften. Im Falle einer Projektbeteiligung durch die Fonds KG wird die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH die Projektgesellschaften auf Grundlage eines Betreuungs- und Controllingvertrages auf deren Rechnung bei der Projektentwicklung beraten. Darüber hinaus sind Mitglieder der Geschäftsführung nicht für Unternehmen tätig, die im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes nicht nur geringfügige Lieferungen oder Leistungen erbringen (§ 12 Abs. 2 Nr. 3 VermVerkProspV).

2. ANGABEN ÜBER DEN TREUHÄNDER (REGISTERTREUHANDKOMMANDITIST)

Registertreuhandkommanditist ist die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 153555, Geschäftsadresse: Teuchertstraße 38, 81829 München. Deren Geschäftsführer ist Herr Rudolf L. Müller, geschäftsansässig in Teuchertstraße 38, 81829 München (§ 12 Abs. 3 Nr. 1 VermVerkProspV).

Aufgabe und Rechtsgrundlage der Registertreuhandenschaft

Aufgabe des Registertreuhandkommanditisten ist die treuhänderische Verwaltung einer Kommanditbeteiligung an der Fonds KG, die der Summe der Zeichnungsbeträge aller von Treugebern übernommenen Kommanditeinlagen entspricht. Er verwaltet dabei im Auftrag des Treugebers dessen Gesellschaftsanteil an der Fonds KG im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers. Der Registertreuhandkommanditist ist berechtigt, für weitere Treugeber Gesellschaftsanteile an der Fonds KG zu übernehmen und zu verwalten.

Der Registertreuhandkommanditist wird auf Grundlage von mit den jeweiligen Treugebern geschlossenen Registertreuhandverträgen tätig. Das Muster eines solchen Registertreuhandvertrages ist in seinem vollen Wortlaut im Prospekt (Seiten 112 ff.) abgedruckt.

Wesentliche Rechte und Pflichten des Registertreuhandkommanditisten

Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Registertreuhandkommanditisten sind die Ausübung der aus der von ihm für Treugeber gehaltenen Kommanditbeteiligung an der Fonds KG erwachsenden Gesellschafterrechte sowie die Verwaltung der jeweils anteilig für die Treugeber gehaltenen Kommanditbeteiligungen getrennt von seinem sonstigen Vermögen. In diesem Zusammenhang ist der Registertreuhandkommanditist nicht verpflichtet, die Bonität der Vertragsparteien, die Angemessenheit von Kosten, Vergütungen usw. zu überprüfen; vielmehr ist er berechtigt, die bereits durch den Treugeber selbstständig gefällte Investitionsentscheidung durchzuführen und abzuwickeln. Im Innenverhältnis ist der Registertreuhandkommanditist gemäß § 3 Ziffer 1 Abs. 1 des Registertreuhandvertrages verpflichtet, ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers zu handeln. Er unterliegt ausschließlich den Weisungen des Treugebers. Zudem ist der Registertreuhandkommanditist verpflichtet, dem Treugeber nach § 4 des Registertreuhandvertrages Vollmacht mit dem Recht zur Ertei-

lung von Untervollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte, insbesondere der Stimm- sowie der Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil, zu erteilen. Er ist ebenfalls nach § 4 Ziffer 2 des Registertreuhandvertrages verpflichtet, die Ansprüche aus dem treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil, insbesondere die Ansprüche auf Beteiligung an Gewinn und Verlust, auf Ausschüttungen, auf einen Liquidationserlös sowie auf Abfindung im Falle des Ausscheidens aus der Fonds KG, an den Treugeber in dem Verhältnis abzutreten, wie diese Ansprüche dem Treugeber nach Maßgabe des Registertreuhandvertrages zustehen. Der Registertreuhandkommanditist hat dem Treugeber die handelsrechtliche Kommanditistenstellung im Verhältnis der vom Treugeber gezeichneten und eingezahlten Kommanditeinlage einzuräumen, soweit der Treugeber dies frühestens ein Jahr nach seinem wirtschaftlichen Beitritt zur Fonds KG von ihm verlangt.

Vergütung

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben des Registertreuhandkommanditisten vereinbarten Vergütung beträgt 0,2380 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals inklusive anfallender Mehrwertsteuer (zu den Einzelheiten siehe »Rechtliche Grundlagen« Seite 62 f. Darüber hinaus erhält der Registertreuhandkommanditist für die Wahrnehmung seiner Aufgaben keine weitere Vergütung.

Interessenkonflikte

Es sind keine Umstände oder Beziehungen bekannt, die Interessenkonflikte des Registertreuhandkommanditisten begründen können.

DER ANBIETER BZW. INITIATOR/ VERTRIEBSKOORDINATOR

Firma:

UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH

Sitz und Anschrift:

Böblinger Straße 29, 71229 Leonberg

Telefon 07152 6094-44

Telefax 07152 6094-94

E-Mail service@ubg-leonberg.de

Registergericht:

Amtsgericht Stuttgart, HRB 250879

Ersteintragung:

5. Juni 1975 in das Handelsregister des Amtsgerichts Leonberg, jetzt Amtsgericht Stuttgart

Gegenstand des Unternehmens:

Gegenstand des Unternehmens ist die Unternehmensberatung und die Beteiligung an Unternehmen zum Zwecke der Geschäftsführung.

Stammkapital:

160.000,00 Euro

Gesellschafter der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH ist zu 100 % die UBG Beteiligungsgesellschaft mbH. An dieser Gesellschaft ist zu 40 % Herr Ulrich Wagner und zu 60 % Frau Marlene Wagner beteiligt.

Herr Ulrich Wagner, Leonberg, ist einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer.

MITTELVERWENDER

Mittelverwender ist die Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 137292, Geschäftsadresse: Ohmstraße 13, 80802 München. Deren Geschäftsführer ist Dr. Hanswerner Jehl, geschäftsansässig in Ohmstraße 13, 80802 München.

Aufgabe und Rechtsgrundlage des Mittelverwenders

Aufgabe des Mittelverwenders ist die Kontrolle über die Verwendung der auf das Treuhandanderkonto von den Treugebern eingezahlten Beteiligungsbeträge (ohne Agio) sowie die Kontrolle über das noch einzurichtende Festgeldkonto.

Der Mittelverwender wird auf Grundlage des Mittelverwendungsvertrages tätig, den er und die Fonds KG am 23. Juni 2010 geschlossen haben und der im vollen Wortlaut in diesem Prospekt (vgl. Seiten 118 ff.) abgedruckt ist.

Wesentlichen Rechte und Pflichten des Mittelverwenders

Der Mittelverwender ist berechtigt, die auf dem Treuhandanderkonto eingezahlten Gelder treuhänderisch für die Fonds KG entgegen zu nehmen sowie die auf das Festgeldkonto übertragenen Gelder treuhänderisch für die Fonds KG zu verwalten. Die Verwendung und Freigabe der eingezahlten Gelder auf dem Treuhandanderkonto sowie der auf das Festgeldkonto übertragenen Gelder richtet sich nach dem Mittelverwendungsvertrag. Die Mittelverwendung durch den Mittelverwender erstreckt sich ausschließlich auf das formale Vorliegen der im Mittelverwendungsvertrag genannten Auszahlungsvoraussetzungen, insbesondere ist der Mittelverwender dabei nicht verpflichtet, die von der Fonds KG eingegangenen Verträge auf ihre Wirksamkeit noch Bonität der Vertragsparteien der Fonds KG oder die Angemessenheit von Kosten, Honoraren usw. zu überprüfen. Zu den Einzelheiten siehe »Rechtliche Grundlagen« Seiten 71 und 72.

Vergütung

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben des Mittelverwenders vereinbarten Vergütung beträgt 0,595 % inklusive Mehrwertsteuer bezogen auf das platzierte und eingezahlte Kommanditkapital. Darüber hinaus erhält der Mittelverwender für die Wahrnehmung seiner Aufgaben keine weitere Vergütung.

Interessenkonflikte

Es sind keine Umstände oder Beziehungen bekannt, die Interessenkonflikte des Mittelverwenders begründen können.

ANGABEN ÜBER DIE VON DER GESETZLICHEN REGELUNG ABWEICHENDEN BESTIMMUNGEN DES GESELLSCHAFTSVERTRAGES

Bei der Emittentin handelt es sich um eine Publikums-Kommanditgesellschaft, deren gesellschaftliche Regelungen zulässigerweise von den gesetzlichen Regelungen der Personengesellschaften abweichen. Eine besondere Rolle spielt typischerweise der Komplementär (persönlich haftende Gesellschafter), der grundsätzlich die Geschäfte der Gesellschaft führt und sie nach außen vertritt. Der Gesellschaftsvertrag der Fonds KG enthält hinsichtlich des Komplementärs zulässiger Weise folgende von den gesetzlichen Regelungen abweichende Bestimmungen:

Der Komplementär ist weder am Vermögen noch am Gewinn oder Verlust der Fonds KG beteiligt (§ 17 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages), leistet keine Einlage (§ 2 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages) und unterliegt keinem Wettbewerbsverbot (§ 13 des Gesellschaftsvertrages). Des Weiteren weicht der Gesellschaftsvertrag von den gesetzlichen Regelungen des unbeschränkt haftenden Komplementärs ab (§ 161 HGB), da die Haftung der UBG Verwaltungs GmbH gesetzlich auf deren Stammkapital (25.000 Euro) beschränkt ist. Ferner ist der Komplementär, der typischerweise die Geschäftsführung und die Vertretung der Gesellschaft übernimmt, von der Geschäftsführung der Fonds KG, vorbehaltlich besonderer Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG und soweit gesetzlich möglich, ausgeschlossen und lediglich zur Vertretung berechtigt und verpflichtet (§ 9 des Gesellschaftsvertrages). Der Gesellschaftsvertrag enthält weitere Bestimmungen über Sonderrechte für den Komplementär als Gründungsgesellschafter und zwar in Bezug auf seine Stimmrechte (§ 20 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages), sein Zustimmungsrecht zu bestimmten Beschlüssen der Gesellschafterversammlung (§ 20 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages), seine Vergütung (§ 14 des Gesellschaftsvertrages), das Recht zur Schließung der Fonds KG (§ 2 Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrages) und dem Recht, einen weiteren geschäftsführenden Kommanditisten in die Fonds KG aufzunehmen (§ 9 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages). Zu den Einzelheiten siehe »Sonderrechte und Pflichten der Gründungsgesellschafter« Seite 85 f.

Neben dem Komplementär stehen dem geschäftsführenden Gesellschafter als Gründungsgesellschafter ebenfalls Sonderrechte gemäß Gesellschaftsvertrag zu, die von den gesetzlichen Regelungen abweichen, und zwar in Bezug auf seine Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis (§ 9 des Gesellschaftsvertrages), Kapitalerhöhungen und der Aufnahme von weiteren Gesellschaftern/Treugebern (§ 2 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages), das Recht, Gesellschafter/Treugeber bei rückständigen Kapitaleinzahlungen auszuschließen oder deren Kommanditeinlage herabzusetzen (§ 4 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages), die Treugeberverwaltung (§ 12 des Gesellschaftsvertrages), die Entscheidung über die vorzeitige Kapitalrückzahlung (§ 17 Ziffer 9 des Gesellschaftsvertrages), die Verlängerung der Laufzeit der Fonds KG (§ 23 des Gesellschaftsvertrages), gemeinsames Zustimmungsrecht mit dem Registertreuhandkommanditisten in Bezug auf Übertragungen oder anderweitige Verfügungen des Gesellschaftsanteils (§ 22 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages), der Anspruch auf einen Sondergewinn (§ 17 Ziffern 4 und 5 des Gesellschaftsvertrages), die Ermächtigung, einen neuen Komplementär bei Ausscheiden des alten Komplementärs aufzunehmen (§ 26 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages) und die Durchführung der Liquidation (§ 28 Ziffer 1 des Gesellschaftsvertrages). Zu den Einzelheiten siehe »Sonderrechte und Pflichten der Gründungsgesellschafter« Seite 85 f.

Im Einzelnen weichen noch folgende Regelungen in rechtlich zulässiger Weise von den gesetzlichen Vorschriften ab.

Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG

Abfindung ausscheidender Gesellschafter

Scheidet ein Gesellschafter/Treugeber aus der Fonds KG aus, erhält er eine Abfindung in Höhe seines Kapitalkontos (= Saldo der Unterkonten Kommanditkapital, Ergebniskonto und Verrechnungskonto). An stillen Reserven und/oder einem eventuellen Geschäftswert ist der Anleger in diesem Fall nicht beteiligt. Bei Ausschluss eines Gesellschafters/Treuebers aus wichtigem Grund aus der Fonds KG hat der Ausschlossene nur Anspruch auf 85 % der errechneten Abfindung. Die Abfindung ist in drei gleichen Raten auszuzahlen, die erste Rate sechs Monate nach dem Stichtag der zugrunde liegenden Auseinandersetzungsbilanz, jede weitere Rate jeweils sechs Monate später, sofern die Liquidität der Fonds KG eine Auszahlung zulässt (§ 27 des Gesellschaftsvertrages).

Gewinn- und Verlustbeteiligungen

Die Gesellschafter/Treugeber sind vorbehaltlich der in § 17 des Gesellschaftsvertrages (Gewinnrücklage, Sondergewinne) getroffenen Regelungen grundsätzlich am Gewinn und Verlust sowie am Vermögen im prozentualen Verhältnis nach Maßgabe der festen Konten Kommanditkapital gemäß § 6 Ziffern 2, 5 und 6 des Gesellschaftsvertrages beteiligt.

Haftung

Die im Handelsregister eingetragene Haftenlage beträgt bei allen Gesellschaftern 1 % der Pflichteinlage (§ 2 Ziffer 2, 3 und 4 des Gesellschaftsvertrages). Der Registertreuhandkommanditist wird diese nach der ersten Kapitalerhöhung auf EUR 10.000,00 erhöhen. Dieser Betrag bleibt auch bei weiteren Kapitalerhöhungen gleich.

Einräumung einer Kommanditistenstellung

Der Direktkommanditist ist gemäß § 8 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, auf seine Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen, in welcher er den Komplementär sowie den geschäftsführenden Kommanditisten insbesondere bevollmächtigt, ihn bei sämtlichen Anmeldungen zum Handelsregister zu vertreten, welche aufgrund der Gesellschafterstellung als Kommanditist erforderlich sind.

Erbfolge bei Tod eines Kommanditisten

Mehrere Erben sind gemäß § 25 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, einen gemeinsamen Vertreter zu bestellen. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist oder die Legitimation des/der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Rechte aus der Gesellschaftsbeteiligung.

Ersatz von Aufwendungen

Der persönlich haftende Gesellschafter kann über seine Vergütung hinaus keinen Ersatz für Aufwendungen und Verluste verlangen (§ 14 Ziffer 9 des Gesellschaftsvertrages).

Wettbewerbsverbot

Gemäß § 13 des Gesellschaftsvertrages sind sämtliche Gesellschafter und Treugeber von gesetzlichen oder vertraglichen Wettbewerbsverboten befreit. Sie können sich auch an anderen Fondsgesellschaften beteiligen, diese beraten, deren Vertretung und Geschäftsführung übernehmen sowie in diesen persönlich haften bzw. die Mittelverwendung übernehmen.

Gesellschafter-/Treuebersammlung Beschlussfassung

Abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen genügt für die Beschlüsse der Gesellschafter-/Treuebersammlung die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 20 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages). Bestimmte Geschäftsführungsmaßnahmen können nur von der Gesellschafter-/Treuebersammlung beschlossen werden (§§ 18 Ziffer 6 und 20 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages). Beschlussfassungen der Gesellschafter-/Treuebersammlung über Änderungen des Gesellschaftsvertrages, die Auflösung der Fonds KG, die Fortsetzung der Fonds KG über den vom geschäftsführenden Kommanditisten bestimmten Zeitpunkt hinaus sowie die Bestellung eines anderen geschäftsführenden Kommanditisten statt des vom Komplementär nach dem Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aufgenommenen geschäftsführenden Kommanditisten oder eines anderen Liquidators als den geschäftsführenden Kommanditisten zum Liquidator der Gesellschaft bedürfen neben der Zustimmung des Komplementärs einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen.

Ausschluss eines Gesellschafters

Die Fonds KG kann einen Kommanditisten/Treugeber durch Gesellschafterbeschluss ausschließen, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund vorliegt (vgl. § 24 des Gesellschaftsvertrages).

GLOSSAR

| | |
|---|---|
| Abgeltungsteuer | Form der Erhebung von Einkommensteuer (Kapitalertragsteuer) im Abzugsverfahren mit Definitivwirkung im Bereich der Einkünfte aus Kapitalvermögen; als Abgeltungsteuer wird auch der Sondertarif für die Einkünfte von Kapitalvermögen mit 25 % bezeichnet. |
| Agio | Aufgeld (Geldbetrag), der vom Anleger zusätzlich zur Kapitaleinlage erhoben wird. Es handelt sich um eine Gebühr, die der Anleger beim Erwerb zur Deckung der Kosten zahlt, die beim Absatz von Fondsanteilen entstehen. |
| BaFin | Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. |
| Basel II | Der Basler Ausschuss für Bankenaufsicht wurde 1974 ins Leben gerufen. Hochrangige Vertreter der Zentralbanken und der Bankenaufsichtsbehörden verschiedener europäischer und außereuropäischer Länder haben sich in diesem Ausschuss zusammengefunden und zur Reduzierung des Kreditrisikos Mindestkapitalanforderungen festgelegt, die weltweit anerkannt werden. Basel II bezeichnet den derzeit aktuellen Standard. Das bedeutet, für die Vergabe von Krediten an Privatpersonen oder auch an Unternehmen müssen die Banken selbst Eigenkapital je nach Höhe der Risikoeinschätzung hinterlegen. Auf die Kreditnehmer wie Privatleute und Unternehmen wirkt sich das durch strengere Prüfungen und einen höheren Eigenkapitalanteil aus, den die finanzierenden Banken von ihnen einfordern. |
| Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) | Angebot des Anlegers, diesem Fonds beizutreten. |
| Blindpool | Investitions- bzw. Beteiligungsform, bei der die Investitionsobjekte bzw. Projektgesellschaften zum Zeitpunkt des Beitritts der Anleger noch nicht endgültig feststehen und nach Einwerbung von Kommanditkapital von der Fonds KG akquiriert werden. |
| Direktkommanditist | Anleger, der sich direkt, d. h. nicht über eine treuhänderisch gehaltene Beteiligung, an der Fonds KG beteiligt. |
| Discounted-Cashflow-Verfahren/Ertragswertverfahren | Betriebswirtschaftlich anerkannte Methoden zur Ermittlung von Unternehmenswerten mittels dynamischer Investitionsrechnung. |
| Due Diligence | |
| a) Wirtschaftliche Due Diligence | Unter wirtschaftlicher Due Diligence ist die umfassende wirtschaftliche Überprüfung eines Unternehmens (Projektgesellschaft) zu verstehen, in welches die Fonds KG in Form einer typisch stillen Beteiligung investiert. Bei der wirtschaftlichen Due Diligence sind insbesondere die gesellschaftsrechtlichen Strukturen, Bankauskünfte, Creditreform-Auskünfte, Verzeichnis aller wesentlichen kurz-, mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten mit Angabe von Schuldnern, Gläubigern, Betrag, Zinssatz und Fälligkeitsdatum abzufragen. Auch Garantien, Bürgschaften, Patronatserklärungen, Sicherungsrechte aller Art sind darzulegen. Gleiches gilt für Forderungen. |
| b) Technische Due Diligence | Hier wird in erster Linie die Plausibilität und Angemessenheit der Kostenkalkulation der Projektgesellschaft geprüft. Gleiches gilt für die Ertragskalkulation. Darüber hinaus ist die Plausibilität und Angemessenheit des Vermarktungskonzeptes zu prüfen, ebenso die baurechtliche Situation und die Plausibilität im Hinblick auf die Erlangung einer Baugenehmigung. Bei gewerblichen Objekten sind die Mietverträge vorzulegen und zu prüfen. Schließlich sind städtebauliche Verträge, die Eigentumsituation des Grundstücks, der Bebauungsplan, Bauvoranfragen, Bauanträge, Baulasten usw. zu prüfen. Gleiches gilt für Mietflächendefinition und Mietflächennachweis sowie Stellplatznachweis. |

| | |
|---------------------------------|--|
| Emittent | Unternehmen, welches eigene Anleihe- oder Beteiligungsmöglichkeiten (z. B. in Form von Kommanditbeteiligungen) herausgibt; hier ist Emittent die UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG. |
| Fondskapital | Das Fondskapital umfasst sämtliche Einlagen (ohne Agio) der Kommanditisten/Treugeber ohne Abzug der Dienstleistungsgebühren (siehe auch »Kommanditkapital«). |
| Fonds KG | UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG (Emittent). |
| Fungibilität | Hier: Handelbarkeit bzw. Möglichkeit der Veräußerung oder Übertragung der Beteiligungen an der Fonds KG. |
| Geschlossener Fonds | Gesellschaften, die eine fest definierte oder bestimmbare Summe, das Fondskapital, zur Finanzierung größerer Investitionsprojekte an mehrere Anleger emittieren. Im Gegensatz zum »Offenen Fonds« ist die Zahl der Anleger auf das geplante Fondskapital begrenzt und Rückgabe des Kapitals ist nicht möglich. |
| Gesellschafter | In einer Kommanditgesellschaft bzw. KG gibt es zwei Arten von Gesellschaftern: Den Komplementär, der persönlich und unbeschränkt haftende Gesellschafter der KG ist (Vollhafter), und den Kommanditisten, der nur beschränkt haftet. |
| GmbH & Co. KG | Eine GmbH & Co. KG ist eine Kommanditgesellschaft (siehe »Kommanditgesellschaft«) und somit eine Personengesellschaft. Anders als bei einer typischen Kommanditgesellschaft ist der Komplementär (persönlich haftende Gesellschafter) keine natürliche Person, sondern eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. |
| Haftung | Der Anleger wird üblicherweise Kommanditist einer KG. Gemäß Handelsgesetzbuch (HGB) ist die Haftung auf das im Handelsregister eingetragene Kapital (Hafteinlage oder Haftsumme) begrenzt. Hat er seine Pflichteinlage geleistet, erlischt die persönliche Haftung. Sie lebt jedoch wieder auf, wenn die Einlage z. B. durch Ausschüttungen an ihn zurückgezahlt wird und damit sein Kapitalkonto unter die Haftenlage gemindert wird. |
| Haftenlage/Haftsumme | siehe »Haftung« |
| Handelsregistervollmacht | Falls der Anleger/Treugeber die Beteiligung unmittelbar als Kommanditist wünscht, erhält der Anleger ein Formular einer notariell zu beglaubigenden Handelsregistervollmacht. Nach Erhalt der Handelsregistervollmacht wählt der Anleger/Treugeber einen Notar seines Vertrauens, vor dem die Unterschrift vollzogen und beglaubigt wird. Die Kosten der Beglaubigung gehen zu Lasten des Anlegers/Treugebers. Die Handelsregistervollmacht wird dem Komplementär und dem geschäftsführenden Kommanditisten je einzeln erteilt und ermächtigt diese zur Vertretung des Anlegers/Treugebers vor allem gegenüber dem Handelsregister. |
| IDW S 1 | Verlautbarungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer, Düsseldorf (IDW Standards): Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (Stand: April 2008). |
| IDW S 4 | Verlautbarungen des Instituts der Wirtschaftsprüfer, Düsseldorf (IDW Standards): Grundsätze zu ordnungsmäßiger Beurteilung von Verkaufsprospekten über öffentlich angebotene Vermögensanlagen (Stand: Mai 2006). |
| Initiator | Initiator ist die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, Leonberg (siehe »UBG«). Der Initiator ist gleichzeitig auch Anbieter und Vertriebskoordinator. |
| Kapitalertragsteuer | Erhebungsform der Einkommensteuer durch Abzug an der Quelle bei den Einkünften aus Kapitalvermögen. |

| | |
|--|--|
| Kommanditgesellschaft (KG) | Eine Kommanditgesellschaft ist eine Personengesellschaft, deren Zweck auf den Betrieb eines Handelsgewerbes unter gemeinschaftlicher Firma gerichtet ist und bei der bei einem oder mehreren Gesellschaftern die Haftung gegenüber den Gesellschaftsgläubigern auf den Betrag einer bestimmten Vermögenseinlage beschränkt ist (Kommanditisten). Der oder die anderen Gesellschafter haften unbeschränkt (persönlich haftende Gesellschafter, Vollhafter, Komplementäre). Die KG in Form einer GmbH & Co. KG (siehe »GmbH & Co. KG«) ist eine häufig verwendete Rechtsform für die Initiierung eines Geschlossenen Fonds. |
| Kommanditist | Als Kommanditist wird – im Gegensatz zum Komplementär – der beschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft bezeichnet. Seine Außenhaftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister einzutragende Summe begrenzt. Die Außenhaftung ist ausgeschlossen, soweit diese Haftungseinlage geleistet ist. Im Innenverhältnis der Gesellschaft haftet ein Kommanditist jedoch in Höhe seiner Pflichteinlage. |
| Kommanditkapital (siehe auch »Fondskapital«) | Das Kommanditkapital stellt die Gesamtsumme der Einlagen der Kommanditisten/Treugeber der Fonds KG dar. Im vorliegenden Fall wird die Fonds KG ausschließlich auf Eigenkapitalbasis der Kommanditisten/Treugeber »finanziert«, d. h. ausschließlich mit Kapital der beitretenden Gesellschafter. Eine Bankfinanzierung auf der Ebene der Gesellschaft ist nicht vorgesehen. |
| Komplementär/ Persönlich haftender Gesellschafter | Der vollständig persönlich haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, dessen Haftung nicht auf eine von ihm übernommene Kapitalbeteiligung begrenzt ist, sondern sich auf sein gesamtes Vermögen erstreckt. Sofern nicht, wie bei der Fonds KG, im Gesellschaftsvertrag der Kommanditgesellschaft etwas anderes vereinbart wurde, obliegt dem Komplementär die Geschäftsführung und Vertretung. |
| Lineare Rendite (Verzinsung) | <p>Die lineare Rendite (Verzinsung) verteilt die berechnete Gesamtrendite aus sämtlichen Ausschüttungen linear gleichmäßig ohne Berücksichtigung eines Zinseszinseseffektes oder eines Barwertfaktors (wegen der kurzen Laufzeit) über die gesamte Laufzeit der Fonds KG.</p> <p>Die lineare Rendite (Verzinsung) beschreibt damit die jährliche Zinszahlung bzw. Ausschüttung für überlassenes Kapital in Prozent p. a., wobei Zinseszinseseffekte aus unterjähriger Zinszahlung und ein Abzinsungsfaktor unberücksichtigt bleiben. Würden diese beiden Faktoren berücksichtigt, so würde sich tendenziell eine niedrigere Rendite ergeben. Aufgrund der großen Prognoseunsicherheit hinsichtlich der tatsächlichen Laufzeit und Ausschüttungszeitpunkte wurden die vorgenannten Faktoren nicht berücksichtigt. Im vorliegenden Prospekt ist der damit folgende lineare Gewinn ausschließlich als prognostizierter Gewinn zu verstehen. Die Rendite, die sich durch Division aller Ausschüttungen – nach Abzug des eingelegten Kapitals – durch das eingelegte Kapital bezogen auf die Laufzeit des Projektes ergibt.</p> <p>Zum Beispiel: Beteiligungskapital 100.000,00 Euro, Ausschüttungen 30.000,00 Euro insgesamt, Laufzeit 3 Jahre, ergibt eine lineare Verzinsung von 10 %, die sich wie folgt errechnet: $30.000,00 \div 100.000,00$ in 3 Jahren = 10 % p. a.</p> |
| Mezzaninekapital | Mezzaninekapital wird im Rahmen der »Strukturierten Finanzierung« als Sammelbegriff für verschiedene hybride Finanzierungsinstrumente verstanden. Zielsetzung ist es, mit Mezzaninekapital die Lücke zwischen dem herkömmlichen Eigenkapital und der klassischen Fremdfinanzierung zu schließen. |
| Mittelverwendung, Mittelverwendungsvertrag | Vertrag mit einem unabhängigen Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer. Dieser stellt sicher, dass das Kapital der Anleger/Treugeber entsprechend dem Mittelverwendungsvertrag verwendet wird. |

| | |
|---|---|
| Personengesellschaft | Zusammenschluss von mehreren Personen in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts, der offenen Handelsgesellschaft oder der Kommanditgesellschaft mit einem gemeinsamen Gesellschaftszweck. |
| Projektgesellschaft | Hier: Unter Projektgesellschaft ist ein Unternehmen zu verstehen, an dem sich die Fonds KG als typisch stiller Gesellschafter beteiligt (typisch stille Beteiligung). |
| Registertreuhandkommanditist | Der Registertreuhandkommanditist ist eine natürliche oder juristische Person, z. B. ein Anwalt, Steuerberater, Notar oder eine Wirtschaftsprüfungs- oder Steuerberatungsgesellschaft, der hier als Gesellschafter fremdes Eigentum bzw. die wirtschaftliche Beteiligung der Anleger/Treugeber im eigenen Namen hält und diese auf Rechnung und für die Interessen des Treugebers verwaltet. Der Registertreuhandkommanditist wird anstelle des Anlegers (Treugeber) im Handelsregister eingetragen. Im vorliegenden Beteiligungsangebot ist der Registertreuhandkommanditist die Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, München. |
| Sensitivitätsanalyse | Sie gibt Aufschluss darüber, wie sich der prognostizierte Anlageerfolg ändert, wenn ausgewählte Einflussfaktoren, wie z. B. kalkulierter Gewinn (= Deckungsbeitrag), Laufzeit, Veräußerungspreise, von den Prognoseprämissen des Prospektherausgebers abweichen. |
| Stille Gesellschaft | Beteiligung einer natürlichen oder juristischen Person am Handelsgewerbe eines anderen mit einer Vermögenseinlage, ohne im Rechtsverkehr nach außen in Erscheinung zu treten. Die Grundzüge der stillen Gesellschaft sind in §§ 230 ff. HGB geregelt. |
| Treugeber | Eine Person, die Eigentum an Sachen und/oder Rechten auf einen Treuhänder überträgt, so dass diesem die volle Rechtstellung eines Eigentümers verliehen wird. Entsprechend kann bei dem Beteiligungsangebot der Fonds KG ein Anleger als Treugeber den Registertreuhandkommanditisten beauftragen, für ihn aus Vereinfachungs- und Kostengründen die handelsregisterliche Stellung einzunehmen. |
| Typisch stille Gesellschaft, typisch stilles Gesellschaftskapital der Fonds KG | Die gesetzlichen Regelungen gemäß §§ 230 ff. HGB beschreiben das Wesen einer typisch stillen Gesellschaft, insbesondere ist sie dadurch gekennzeichnet, dass sie am ordentlichen Betriebsergebnis (und je nach vertraglicher Gestaltung am Verlust) des Unternehmens beteiligt ist und die in § 233 HGB festgeschriebenen Informations- und Kontrollrechte hat. Das typisch stille Gesellschaftskapital der Fonds KG ist dementsprechend die Summe der von der Fonds KG übernommenen typisch stillen Beteiligungen an den einzelnen Projektgesellschaften. Beim typisch stillen Gesellschaftsverhältnis ist die Fonds KG als stiller Gesellschafter NICHT an den stillen Reserven der Projektgesellschaft beteiligt. Die Fonds KG als typisch stiller Gesellschafter hat – wie hier vorliegend – Einkünfte aus Kapitalvermögen. |
| UBG | UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, Leonberg. UBG ist gleichzeitig auch Anbieter und Initiator der Beteiligungen an der Fonds KG sowie Vertriebskoordinator (siehe »Initiator«). |
| Verkaufsprospektgesetz | Das Verkaufsprospektgesetz (VerkProspG) wurde zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 16. Juli 2007 und statuiert in § 8 f (Anwendungsbereich) eine generelle Prospektspflicht für im Inland öffentlich angebotene nicht in Wertpapieren im Sinne des Wertpapierprospektgesetzes verbriefte Anteile, die eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewähren, für Anteile an einem Vermögen, das der Emittent oder ein Dritter in eigenem Namen für fremde Rechnung hält oder verwaltet (Treuhandvermögen), oder für Anteile an sonstigen Geschlossenen Fonds. |
| Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) | Rechtliche Grundlage zur Erstellung eines Vermögensanlagen-Verkaufsprospektes. Die VermVerkProspV wurde am 16. Dezember 2004 zum Schutz der Anleger erlassen und trat zum 1. Juli 2005 in Kraft. |
| Zeichnungssumme | Betrag des vom Anleger/Treugeber übernommenen Kapitalanteils an der Emittentin. |



GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1

Firma, Rechtsform, Gesellschaftszweck, Sitz, Geschäftsjahr

1. Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft. Sie wurde am 17. November 2009 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Geschäftsnummer HRA 94675 eingetragen. Ihre Firma lautet:
»UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG«
– nachstehend auch »Fonds KG« genannt –
2. Die Fonds KG hat folgenden Gesellschaftszweck:

Gegenstand der Fonds KG ist die typisch stille Beteiligung an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften (Projektgesellschaften) zur Mitfinanzierung (Mezzanine) deren Immobilien und/oder deren Projektentwicklungen mit Standort in Deutschland und u. a. folgenden Immobilienprojekttypen:

- Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum.
- Ankauf von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, auch mit Revitalisierungsbedarf, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum.

Die Fonds KG kann sich auch an der Mitfinanzierung von Bestandsobjekten beteiligen, die durch Veräußerung/Aufteilung verwertet werden.

Die Fonds KG ist auch berechtigt, typisch stille Beteiligungen von dritten Personen/Gesellschaften zu erwerben und sämtliche Rechte und Pflichten aus diesen Beteiligungen zu übernehmen.

Die Fonds KG darf alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Fonds KG kann für den Fall, dass sie gegenüber einer Projektgesellschaft eine Mezzanine-Finanzierungszusage gemacht hat, die sie deshalb nicht einhalten kann, weil eine andere Projektgesellschaft mit der Rückzahlung von Mezzaninekapital in Verzug ist, eine nicht unter die Erlaubnispflicht des KWG fallende Bürgschaft bis zur Höhe des zugesagten Mezzaninekapitals gegenüber dem Kreditgeber der Projektgesellschaft übernehmen, bis die Erfüllung der

Mezzanine-Finanzierungszusage durch die Fonds KG möglich ist.

Die Fonds KG übt selbst keine originär gewerbliche Tätigkeit aus und ist auch nicht zur Ausübung einer solchen Tätigkeit berechtigt. Sie beteiligt sich typisch still an Gesellschaften, die ihrerseits gewerblich tätig sind.

3. Sitz der Fonds KG ist München.
4. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr endet am 31.12.2009 (Rumpfgeschäftsjahr).

§ 2

Gesellschafter / Kapitalerhöhung

1. Persönlich haftender Gesellschafter ist die UBG Verwaltungs GmbH (nachfolgend »Komplementär« genannt) mit Sitz in München. Der Komplementär hat keine Einlage zu erbringen.
2. Gründungskommanditist und geschäftsführender Kommanditist ist die UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH mit Sitz in Leonberg (nachfolgend »geschäftsführender Kommanditist« genannt). Die Pflichteinlage des geschäftsführenden Kommanditisten wird auf 1.000,00 Euro festgesetzt. Die ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 1 % der Pflichteinlage.
3. Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in München (nachfolgend »Registertreuhandkommanditist« genannt). Die Pflichteinlage des Registertreuhandkommanditisten wird auf 1.000,00 Euro festgesetzt. Die ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 1 % der Pflichteinlage.
4. Der Registertreuhandkommanditist wird mit dritten Personen (nachfolgend »Treugeber« genannt) gleichlautende Treuhandverträge abschließen und seine Kommanditeinlage gemäß dem Umfang der jeweils geschlossenen Treuhandverträge erhöhen, bis ein Gesellschaftskapital von zunächst insgesamt 10.002.000,00 Euro erreicht ist. Die ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt nach der ersten Kapitalerhöhung 10.000,00 Euro. Eine weitere Kapitalerhöhung der Fonds KG aufgrund einer vom Registertreuhandkommanditisten übernommenen weiteren Kommanditeinlage von Treugebern erhöht die ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage des Registertreuhandkommanditisten nicht.

Der Registertreuhandkommanditist ist hierbei von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die übrigen Gesellschafter und Treugeber stimmen dem Beitritt weiterer Treugeber und der Erhöhung der Kommanditeinlage des Registertreuhandkommanditisten nach Ziffer 4 Abs. 1 bereits jetzt zu.

5. Nach Platzierung des geplanten Kapitals von 10.002.000,00 Euro ist der geschäftsführende Kommanditist berechtigt, bis zu einem Höchstbetrag von 50.002.000,00 Euro weitere Tranchen an einzusammelndem Kapital festzulegen. Der Registertreuhandkommanditist wird insoweit mit weiteren Treugebern gleichlautende Treuhandverträge abschließen und gemäß dem Umfang der jeweils geschlossenen Treuhandverträge seine Kommanditeinlage weiter erhöhen, bis ein Gesellschaftskapital von insgesamt 50.002.000,00 Euro erreicht ist. Ziffer 4 Abs. 2 gilt entsprechend.
6. Der Komplementär ist berechtigt, die Fonds KG durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten jederzeit zu schließen. Ab Zugang dieser Erklärung beim Registertreuhandkommanditisten darf dieser keine weiteren Treugeber aufnehmen.
7. Als »Gesellschafter« werden in diesem Gesellschaftsvertrag alle unmittelbar beteiligten Gesellschafter der Fonds KG einschließlich des Komplementärs, des geschäftsführenden Kommanditisten, des Registertreuhandkommanditisten und der ehemaligen Treugeber, welche eine handelsrechtliche Kommanditistenstellung nach § 8 eingeräumt bekommen haben, bezeichnet. Die Bezeichnung »Gesellschafter/Treugeber« umfasst die Gruppe der Gesellschafter und der Treugeber.
8. Ein Agio ist nur zu zahlen, wenn es in diesem Gesellschaftsvertrag ausdrücklich bestimmt ist.

§ 3 Beitritt von Treugebern

1. Treugeber kann jede natürliche oder juristische Person werden.
2. Der Beitritt der Treugeber erfolgt gemäß den Bestimmungen der zwischen Registertreuhandkommanditist und den einzelnen Treugebern abgeschlossenen Treuhandverträgen und der Beitrittserklärung.

3. Die von einem Treugeber zu leistende Kommanditeinlage (= Zeichnungssumme) muss mindestens 10.000,00 Euro betragen. Höhere Beteiligungen müssen durch 5000 in ganzen Zahlen teilbar sein.
4. Zusätzlich zur Zeichnungssumme sind vom Treugeber 5 % Agio gemäß § 4 zu entrichten.

§ 4 Kapitaleinzahlungen der Gesellschafter/Treugeber

1. Die Treugeber zahlen die von ihnen gezeichnete Kommanditeinlage und das Agio entsprechend den Bestimmungen des Zeichnungsscheins auf das dort angegebene Treuhandanderkonto. Die Mittel auf diesem Konto werden nicht verzinst.

Die Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in München (nachfolgend »Mittelverwender« genannt), welche das Treuhandanderkonto führt, wird hiermit von der Fonds KG gemäß § 362 Abs. 2 i. V. m. § 185 BGB zur Entgegennahme der gezeichneten Beträge und des Agios nach Ziffer 1 ermächtigt. Damit hat der Gesellschafter/Treugeber mit Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage und des Agios auf das Treuhandanderkonto seine Pflicht zur Leistung seines Gesellschaftsbeitrags an die Fonds KG und des Agios erfüllt.

2. Leistet ein Gesellschafter/Treugeber seine Kapitaleinzahlungen nach Ziffer 1 nicht oder nicht in voller Höhe gemäß den im Zeichnungsschein festgelegten Fristen, so schuldet er der Fonds KG Verzugszinsen ab Fälligkeit in Höhe von 10 % p. a.

Der geschäftsführende Kommanditist ist ferner dazu berechtigt, gegenüber den Treugebern aus abgetretenem Recht, wahlweise

- 2.1 die rückständigen Kapitaleinzahlungen des Gesellschafters/Treugebers namens der Fonds KG geltend zu machen,
- 2.2 die Kommanditeinlage des in Rückstand geratenen Gesellschafters/Treugebers nach Fristsetzung von zwei Wochen auf einen Betrag von mindestens 10.000,00 Euro herabzusetzen, wobei der Betrag der herabge-

setzten Kommanditeinlage durch 5000 in ganzen Zahlen teilbar sein muss, sofern der Gesellschafter/Treugeber eine Teilzahlung erbracht hat. Das Agio in Höhe von 5 % ist in diesem Fall auf den herabgesetzten Betrag zu leisten. Die im Zusammenhang mit einer Herabsetzung entstehenden Kosten u.a. für erneuten Vertrieb und Veräußerung, mindestens jedoch eine Schadenspauschale in Höhe von 10 % der nicht erbrachten Kommanditeinlage, trägt der Gesellschafter/Treugeber, soweit er nicht einen geringeren Schaden nachweist. Ein nach Abzug verbleibender Restbetrag wird zurückgezahlt.

2.3 den in Rückstand geratenen Gesellschafter/Treugeber ebenfalls nach Fristsetzung von zwei Wochen mit Ablehnungsandrohung aus der Fonds KG auszuschließen. Die im Zusammenhang mit dem Ausschluss des Gesellschafters/Treugebers entstehenden Kosten u. a. für erneuten Vertrieb und Veräußerung hat der Gesellschafter/Treugeber der Fonds KG nach Anforderung zu erstatten, wobei mindestens eine Schadenspauschale in Höhe von 10 % der gezeichneten Kommanditeinlage zu zahlen ist, soweit nicht der Gesellschafter/Treugeber einen geringeren Schaden nachweist. Die Fonds KG ist insoweit zur Aufrechnung mit Rückzahlungsansprüchen des Gesellschafters/Treugebers berechtigt.

3. Der Registertreuhandkommanditist haftet im Verhältnis der Gesellschafter/Treugeber untereinander für die Erbringung der von ihm treuhänderisch übernommenen Einlagen. Diese Haftung ist auf die tatsächlich von den Gesellschaftern/Treugebern geleisteten Zahlungen (ohne Agio) beschränkt. Die Haftung entfällt, soweit die jeweilige Einlage an den Gesellschafter/Treugeber zurückgezahlt wird.

§ 5 Nachschusspflicht

Für die Gesellschafter/Treugeber besteht keine Nachschusspflicht gegenüber der Fonds KG, sobald sie ihre Zeichnungssumme geleistet haben.

Die gesetzlichen Vorschriften über die Haftung der Kommanditisten gegenüber Gesellschaftsgläubigern der §§ 171 ff. HGB bleiben unberührt.

§ 6 Gesellschafterkonten / Beteiligungsquoten

1. Die Fonds KG führt für jeden Kommanditisten/Treugeber ein Kapitalkonto mit folgenden Unterkonten: Kommanditkapital, Ergebniskonto und Verrechnungskonto.
2. Auf dem Konto Kommanditkapital werden die festen eingezahlten Kommanditeinlagen der Gesellschafter/Treugeber gebucht.
3. Auf dem Ergebniskonto werden Verlust- und Gewinnanteile der Gesellschafter/Treugeber gebucht.
4. Auf dem Verrechnungskonto werden Ausschüttungen sowie sonstige Einlagen/Entnahmen gebucht.
5. Die festen Konten Kommanditkapital sind maßgeblich für das Stimmrecht und grundsätzlich für die Ergebnisbeteiligung (Gewinnbeteiligung) vorbehaltlich spezieller Regelungen in § 17. Die Beteiligungsquoten der Gesellschafter/Treugeber richten sich nach dem Verhältnis ihrer nominalen festen Beteiligungen (gemäß den Konten Kommanditkapital) zum Gesamtkommanditkapital der Fonds KG.
6. Die festen Konten Kommanditkapital sind darüber hinaus maßgeblich für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen.

§ 7 Rechtsstellung der Treugeber

1. Der Registertreuhandkommanditist hält treuhänderisch für jeden Treugeber, mit dem er jeweils einen Registertreuhandvertrag abgeschlossen hat, einen Gesellschaftsanteil nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.
2. Die Beteiligung von Treugebern nach Ziffer 1 wird durch den Registertreuhandkommanditisten durch Erhöhung seiner Kommanditeinlage in Höhe der von den Treugebern zu leistenden Zeichnungssumme bewirkt.

Zur Erhöhung des Kommanditkapitals ist der Registertreuhandkommanditist erst nach vollständigem Eingang der von den Treugebern zu leistenden Zeichnungssumme zuzüglich Agio berechtigt. Die Erhöhung des Kommanditkapitals erfolgt grundsätzlich monatsweise.

Die treugeberische Beteiligung eines Treugebers beginnt

wirtschaftlich mit der Annahme seiner Beitrittserklärung durch den Registertreuhandkommanditisten nach den Bestimmungen des zwischen ihnen abgeschlossenen Registertreuhandvertrages sowie vollständigem Eingang der jeweiligen Zeichnungssumme zuzüglich Agio auf dem in seiner Beitrittserklärung genannten Konto.

3. Nach der in den jeweiligen Treuhandverträgen zu erfolgenden Abtretung von Forderungen und Rechten an die Treugeber bzw. Bevollmächtigung der Treugeber werden diese im Verhältnis zur Fonds KG und den Gesellschaftern weitestgehend wie unmittelbar beteiligte Kommanditisten mit allen Rechten und Pflichten behandelt.
4. Der Registertreuhandkommanditist führt ein Verzeichnis, in das er die jeweiligen Gesellschafter/Treugeber mit Name, Vorname, Anschrift, übernommenen Kommanditeinlagen sowie gegebenenfalls Finanzamt und Steuer Nummer einträgt.

Der Gesellschafter/Treugeber hat Änderungen dieser Angaben dem Registertreuhandkommanditisten unverzüglich bekannt zu geben.

Gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten und der Fonds KG gelten lediglich die im Treugeberregister eingetragenen Personen als aus dem Gesellschaftsanteil allein berechtigt und verpflichtet, es sei denn, eine andere Person weist durch Vorlage entsprechender Urkunden ihre Berechtigung nach. In diesem Fall ist der Registertreuhandkommanditist nicht verpflichtet, die Berechtigung aus dem Gesellschaftsanteil gesondert nachzuprüfen. Eintragungen in das Treugeberregister nimmt der Registertreuhandkommanditist jeweils nur mit Wirkung zum Monatsende vor.

5. Die Fonds KG darf Informationen/Daten über die persönlichen Verhältnisse der Gesellschafter/Treugeber – insbesondere Name, Anschrift und Höhe der Zeichnungssumme – an andere Gesellschafter/Treugeber nur herausgeben, wenn hierzu die schriftliche Zustimmung der betroffenen Gesellschafter/Treugeber vorliegt, es sei denn es besteht eine gesetzliche Offenlegungspflicht.
6. Gesellschafter/Treugeber haben im Rahmen des Gesellschaftsverhältnisses untereinander nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Im Falle einfacher Fahrlässigkeit ist die Haftung auf solche Schäden begrenzt, die auf der Verletzung einer Vertragspflicht beruhen, die für die Durchführung des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG von besonderer Bedeutung ist und auf deren Einhaltung die

Gesellschafter/Treugeber üblicherweise vertrauen dürfen und im konkreten Fall vertraut haben. Hiervon unberührt ist die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, wofür vollumfänglich gehaftet wird. Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander und der Treugeber aus dem Gesellschaftsverhältnis verjähren grundsätzlich nach drei Jahren.

Die Verjährung beginnt nach § 199 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem

- a) der Anspruch entstanden ist und
- b) der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste, soweit sie nicht kraft Gesetzes oder Rechtsprechung einer kürzeren Verjährung unterliegen.

7. Die Haftung der Gesellschafter/Treugeber ist im Innenverhältnis gegenüber der Fonds KG auf die Höhe der nach der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) zu leistenden Zeichnungssumme beschränkt.

§ 8 Einräumung einer Kommanditistenstellung

1. Jeder Treugeber hat das Recht, vom Registertreuhandkommanditisten jederzeit – frühestens aber ein Jahr nach wirtschaftlichem Beitritt zur Fonds KG sowie nach Vorlage der in Ziffer 3 beschriebenen Handelsregistervollmacht – auf Kosten des Treugebers die Einräumung der handelsrechtlichen Kommanditistenstellung bezogen auf seine gezeichnete und eingezahlte Kommanditeinlage (nachfolgend auch »Direktkommanditistenstellung«) zu verlangen.
2. Der Registertreuhandkommanditist ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und verpflichtet, den auf den Treugeber, der eine Direktkommanditistenstellung verlangt, entfallenden Kommanditanteil im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf diesen Treugeber zu übertragen. Die für einen Direktkommanditisten ins Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 1 % der Pflichteinlage. Der Kommanditanteil und, nur sofern dies die letzte vom Registertreuhandkommanditisten gehaltene Kommanditeinlage betrifft, auch die Haftsumme des Registertreuhandkommanditisten wird entsprechend herabgesetzt. Die durch die Eintragung im Handelsregister

- anfallenden Kosten trägt der als Kommanditist einzutragende Treugeber.
3. Ein Treugeber, welcher eine Direktkommanditistenstellung verlangt, hat auf seine Kosten eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu erteilen, in welcher er den Komplementär sowie den geschäftsführenden Kommanditisten je einzeln bevollmächtigt, ihn bei sämtlichen Anmeldungen zum Handelsregister zu vertreten, welche aufgrund der Gesellschafterstellung als Kommanditist erforderlich sind. Die Vollmacht hat sich auch auf die Einlegung von Rechtsmitteln gegen gerichtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit Handelsregistereinträgen zu erstrecken.
 4. Die Einräumung der Direktkommanditistenstellung erfolgt im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers ins Handelsregister. Mit Eintragung im Handelsregister gilt der Treugeber im Innenverhältnis als Kommanditist und der entsprechende Registertreuhandvertrag als einvernehmlich aufgehoben.
2. Die organschaftliche Vertretung der Fonds KG verbleibt beim Komplementär. Der Komplementär ist vorbehaltlich besonderer Bestimmungen dieses Vertrages – soweit gesetzlich zulässig – von der Geschäftsführung ausgeschlossen.
 3. Der Komplementär bevollmächtigt den geschäftsführenden Kommanditisten – soweit gesetzlich zulässig – zur Vornahme aller Rechtshandlungen im Zusammenhang mit der Geschäftsführung auch im Außenverhältnis.
 4. Der Komplementär ist berechtigt, nach seinem freien Ermessen, etwa aus steuerlichen Gründen, eine natürliche Person und/oder eine Kapitalgesellschaft als weiteren Kommanditisten mit einer von dem Komplementär zu bestimmenden Pflicht- und Hafteinlage in die Fonds KG aufzunehmen und gesellschaftsvertraglich zur Geschäftsführung in einem der Geschäftsführungsbefugnis des geschäftsführenden Kommanditisten entsprechenden Umfang zu berufen.

§ 9 Geschäftsführung und Vertretung

1. Die Geschäftsführung obliegt dem geschäftsführenden Kommanditisten.
 - 1.1 Der geschäftsführende Kommanditist hat die Geschäfte der Fonds KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns zu führen.
 - 1.2 Der geschäftsführende Kommanditist ist nicht zur Niederlegung der Geschäftsführung berechtigt, es sei denn, ein anderer Kommanditist übernimmt die Geschäftsführungsaufgaben auf Vorschlag des geschäftsführenden Kommanditisten und mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Dies gilt sinngemäß auch für den Zeitraum zwischen Auflösung und Beendigung der Fonds KG in Bezug auf die Ausübung des Amtes als Liquidator. Es wird klargestellt, dass die Erbringung der Geschäftsführungsaufgaben eine gesellschaftsrechtliche und nicht lediglich eine schuldrechtliche Verpflichtung ist.
 - 1.3 Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 10 Kriterien der vorzunehmenden Investitionen

1. Grundsätzlich sind nur dann Investitionen in Projektgesellschaften zugelassen, wenn
 - a. die Laufzeit so geplant ist, dass die Beteiligung an der Projektgesellschaft plangemäß spätestens zum Zeitpunkt der beabsichtigten Beendigung der Fonds KG abgewickelt ist,
 - b. die Kosten- und Ertragskalkulation dokumentiert, dass der mit dem Projekt geplante Ertrag mindestens das 3-fache des voraussichtlichen Vorabgewinns der Fonds KG beträgt,
 - c. eine Grundschuld am Grundstück der Projektgesellschaft zu Gunsten der Fonds KG in Höhe der Beteiligung zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen im Rang nach der/den Grundschuld/en für den/die Fremdkapitalgeber eingetragen wird.
2. Bei Neubauprojekten muss die Finanzierung der Kosten für die Projektgesellschaft unter Einschluss des von der Fonds KG zur Verfügung zu stellenden Kapitals und der Finanzierung durch Fremdkapitalgeber zu 100 % gesichert sein und der Finanzierungsanteil der Fremdkapitalgeber mindestens 50 % der Kosten betragen.

Soweit Handelsimmobilien errichtet werden, muss eine Vorvermietung von mindestens 60 % bezogen auf die insgesamt geplante Miete gesichert sein, wobei mindestens 50 % der geplanten Gesamtmiete von Mietern, deren Bonität einwandfrei erscheint, mit einer Mietvertragslaufzeit von mindestens 10 Jahren stammen muss.

Bei Neubauprojekten soll außerdem ein gesichertes Baurecht bestehen, bei Handelsimmobilien mindestens ein im Einvernehmen mit der Gemeinde und/oder den zuständigen Planungsbehörden eingeleitetes Genehmigungsverfahren zur Herstellung des Baurechts.

Bei Neubau von Wohnimmobilien sollen diese in Regionen liegen, die gemäß dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in der Prognose bis 2015 eine zumindest stabile Bevölkerungsentwicklung aufweisen.

3. Das Eigenkapital der Projektgesellschaft soll mindestens 10 % der Gesamtkosten betragen, wobei eine angemessene Bewertung der Vorleistungen erfolgen kann.
4. Das Einzelengagement soll zur Risikostreuung 1,5 Millionen Euro nicht übersteigen.
5. In Projektgesellschaften, die der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH zuzurechnen sind, sollen maximal 40 % des Fondskapitals investiert werden.
6. Erbbaurechte werden in der Regel lediglich bei Wohnungsobjekten akzeptiert, sofern sich das Veräußerungsangebot an Privatpersonen richtet.
7. Von der Gesellschaft, die die technische und wirtschaftliche Due Diligence durchführt, muss ein positives Votum vorliegen.
8. Die Fonds KG kann zurückgezahltes Beteiligungskapital erneut nach Maßgabe dieser Kriterien investieren.

§ 11 Mittelverwendung

1. Die Fonds KG hat einen Mittelverwendungsvertrag mit der Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH mit Sitz in München («Mittelverwender») abgeschlossen.
2. Die auf das Treuhandanderkonto von den Treugebern ein-

gezahlten Gelder werden auf Anweisung des geschäftsführenden Kommanditisten und nach Freigabe durch den Mittelverwender wie folgt verwendet:

- 2.1 11,75925 % der von jedem Treugeber eingezahlten Kommanditeinlage (ohne Agio) sind an die Vertragspartner gemäß § 14 Ziffer 1 bis 7 nach Abschluss der jeweiligen Verträge und Vorlage der Rechnungen (Fax vorab oder Scan genügt) auszusahlen.
- 2.2 88,1 % der von jedem Treugeber eingezahlten Kommanditeinlage (ohne Agio) sind auf das zu errichtende Festgeldkonto der Fonds KG zu übertragen. Dieses Festgeldkonto, auf dem die Gelder auch tageweise angelegt werden können, unterliegt ebenfalls der Kontrolle durch den Mittelverwender nach Maßgabe dieses Vertrages.
- 2.3 Die Liquiditätsreserve in Höhe von 0,14075 % der von jedem Treugeber eingezahlten Kommanditeinlage (ohne Agio) ist auf das zu errichtende, nicht der Kontrolle durch den Mittelverwender unterliegende Girokonto der Fonds KG zu übertragen.
- 2.4 Hinsichtlich des von den Treugebern zusätzlich zur Kommanditeinlage auf das Treuhandanderkonto einzuzahlenden Agios ist der Mittelverwender lediglich Inkassostelle. Das Agio ist an den Vertriebskoordinator nach Rechnungsstellung auszusahlen.
3. Der Mittelverwender ist verpflichtet, die auf das Festgeldkonto übertragenen Gelder auf Anforderung des geschäftsführenden Kommanditisten freizugeben, wenn die Projektgesellschaft die nachstehenden Bedingungen erfüllt und dies durch Vorlage von Urkunden, Verträgen etc. dokumentiert:
 - 3.1 Nachweis des Eigentums oder des Anwartschaftsrechts auf Übertragung des Eigentums (Auflassungsvormerkung) an dem/den Grundstück/en oder den grundstücksgleichen Rechten der Projektgesellschaft betreffend das Immobilienobjekt.
 - 3.2 Gesicherte Eintragung einer Grundschuld am Grundstück der Projektgesellschaft zu Gunsten der Fonds KG in Höhe der Beteiligung zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen im Rang nach der/den Grundschuld/en für den/die Fremdkapitalgeber.
 - 3.3 Bei Neubauprojekten: Finanzierungszusage eines Fremdkapitalgebers in der Höhe, die zusammen mit

dem Mezzaninekapital der Fonds KG 100 % der kalkulierten Gesamtkosten abdeckt, wobei der Finanzierungsanteil der Fremdkapitalgeber mindestens 50 % der Kosten betragen muss.

§ 12 Weitere Funktionen des geschäftsführenden Kommanditisten

Der geschäftsführende Kommanditist übernimmt im Rahmen der Geschäftsführung auch die Verwaltung der Rechtsbeziehungen zu den einzelnen Treugebern (Treugeberverwaltung), soweit nicht im Verhältnis zu den Treugebern einzelne Aufgaben nach den jeweils zwischen den Treugebern und dem Registertreuhandkommanditisten geschlossenen Verträgen ausdrücklich dem Registertreuhandkommanditisten zugewiesen sind.

Dieser Bereich umfasst insbesondere folgende Aufgaben:

- a. Schriftwechsel mit den Treugebern
- b. Durchführung der Ausschüttungen an die Treugeber

Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, wahlweise die rückständigen Kapitaleinzahlungen der Treugeber namens der Fonds KG geltend zu machen, die Kommanditeinlage des Treugebers herabzusetzen oder diesen aus der Fonds KG auszuschließen (§ 4 Ziffer 2).

Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, in Bezug auf die Treugeberverwaltung auf eigene Kosten Aufgaben auf Dritte zu übertragen und namens der Fonds KG Untervollmachten zu erteilen. Die eigene Vertretungsbefugnis und Verantwortung für die Geschäftsführung des geschäftsführenden Kommanditisten bleiben unberührt.

§ 13 Befreiung vom Wettbewerbsverbot

Durch diesen Vertrag werden für die Gesellschafter und Treugeber keine Wettbewerbsbeschränkungen begründet. Insbesondere finden die §§ 161 Abs. 2, 112 HGB keine Anwendung.

§ 14 Vergütungen

1. Die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, mit Sitz in Leonberg, erhält als Vertriebskoordinator für die Vertriebskoordination einmalig 7 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals. Zusätzlich ist das vom einzelnen Treugeber zu entrichtende Agio in Höhe von 5 % der jeweils gezeichneten Kommanditeinlage nach Maßgabe von § 11 Ziffer 2.4 über den Mittelverwender an den Vertriebskoordinator zu bezahlen.
2. Die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH erhält für die Vertriebs-, Marketing- und Strukturierungskosten (Konzeptionsvertrag) eine einmalige Vergütung in Höhe von 1,57 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
3. Der Komplementär erhält für die Haftungsübernahme eine einmalige Vergütung von 0,125 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
4. Der geschäftsführende Kommanditist erhält für die Geschäftsführung eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,14875 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
5. Der Mittelverwender erhält für die Mittelfreigabe bzw. Mittelkontrolle eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,595 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
6. Der Registertreuhandkommanditist erhält für die Registertreuhand und die Verwaltung eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,2380 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
7. Der Steuerberater erhält eine einmalige Vergütung in Höhe von 2,0825 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals.
8. Das platzierte und eingezahlte Kommanditkapital im Sinne der Ziffern 1 bis 7 umfasst die Pflichteinlage des geschäftsführenden Kommanditisten sowie die vom Registertreuhandkommanditisten selbst gehaltene Pflichteinlage in Höhe von jeweils 1.000,00 Euro.
9. Sämtliche in Ziffer 1 bis 7 genannten Beträge verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern Mehrwertsteuer anfällt. Mehrwertsteuererhöhungen während der Laufzeit der Fonds KG gehen zu Lasten der in Zif-

fer 1 bis 7 genannten Vergütungsempfänger. Über die Vergütungen hinaus werden keine Aufwendungen und Verluste (§ 110 HGB) ersetzt.

10. Alle Vergütungen sind anteilig fällig mit Eingang des jeweils eingeworbenen Kommanditkapitals (oder Teilen hiervon) auf dem in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) angegebenen Treuhandanderkonto sowie Rechnungsstellung.
11. Bei einer Kapitalerhöhung gemäß § 2 Ziffer 5 bleiben die vorgenannten Prozentsätze der Vergütungen gleich, jedoch beziehen sich diese Prozentsätze dann auf das erhöhte und platzierte Kommanditkapital.

§ 15 Haftung des Registertreuhandkommanditisten

Der Registertreuhandkommanditist haftet im Verhältnis der Gesellschafter untereinander für die Erbringung der von ihm treuhänderisch übernommenen Einlagen. Diese Haftung ist auf die tatsächlich von den Treugebern geleisteten Zahlungen (ohne Agio) beschränkt. Die Haftung entfällt, soweit die jeweilige Einlage an den Treugeber zurückgezahlt wird.

§ 16 Kontrolle durch die Kommanditisten/Treugeber

1. Jeder Kommanditist/Treugeber hat die gesetzlich bestimmten Auskunfts- und Kontrollrechte gemäß § 166 HGB. Danach ist der Kommanditist/Treugeber u.a. berechtigt, eine Abschrift des Jahresabschlusses zu verlangen und dessen Richtigkeit unter Einsicht der Bücher und Papiere zu überprüfen.

Dieses Einsichtsrecht kann mit einer Ankündigungsfrist von 14 Tagen nur durch einen bevollmächtigten Wirtschaftsprüfer/Steuerberater in den Geschäftsräumen der Fonds KG zu den üblichen Bürozeiten wahrgenommen werden.

2. Die Kommanditisten/Treugeber haben das Widerspruchsrecht gemäß § 164 HGB.

§ 17 Beteiligung am Ergebnis und Vermögen/Kapitalrückzahlung

1. Die Gesellschafter/Treugeber sind vorbehaltlich nachfolgender Spezialregelungen grundsätzlich am Gewinn und Verlust sowie am Vermögen der Fonds KG im prozentualen Verhältnis nach Maßgabe der festen Konten Kommanditkapital gemäß § 6 Ziffern 2, 5 und 6 beteiligt.

Der Komplementär ist nicht am Ergebnis und Vermögen der Fonds KG beteiligt.

2. Der Fonds KG können laufende Erträge aus typisch stillen Beteiligungen an Projektgesellschaften in Form von Bereitstellungsprovisionen und/oder Vorabvergütungen sowie aus der (Zwischen-)Anlage liquider Mittel bei Kreditinstituten zufließen.
3. Außerdem erhält die Fonds KG aus typisch stillen Beteiligungen an Projektgesellschaften jeweils einmalige Gewinnbeteiligungen in Höhe von 10 % des von den Projektgesellschaften jeweils erzielten Projektgewinns, die auf 10 % der Summe der von den Projektgesellschaften jeweils geschuldeten Bereitstellungsprovisionen und/oder Vorabvergütungen im Sinne von Ziffer 2 begrenzt sind.

Diese Erträge werden auf einem gesamthänderisch gebundenen Rücklagenkonto (Gewinnrücklage) thesauriert.

4. Aus den Erträgen gemäß Ziffer 2 - vermindert um laufende Betriebsausgaben - erhalten die Gesellschafter/Treugeber - vorbehaltlich der Ziffer 6 - eine (geplante) Vorabgewinnbeteiligung in Höhe von 2 % p. a. bezogen auf ihre Kommanditeinlage (ohne Agio) ab dem der Einzahlung der Kommanditeinlage folgenden ersten Quartal. Ab dem darauf folgenden Quartal steigt die (geplante) Vorabgewinnbeteiligung auf 9,25 % p. a.

Die Ausschüttung der Vorabgewinnbeteiligung erfolgt vierteljährlich innerhalb von 30 Tagen nach Quartalsende.

Der Anspruch auf die Vorabgewinnbeteiligungen steht dem Gesellschafter/Treugeber erst zu, wenn er seine Kommanditeinlage auflagenfrei und vollständig auf das Treuhandanderkonto eingezahlt hat.

Die für die auszuschüttende Vorabgewinnbeteiligung an die Gesellschafter/Treugeber erforderlichen Beträge werden für den Fall, dass die Fonds KG diese endgültig nicht selbst aus Erträgen nach Ziffer 2 erwirtschaften kann, von

der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, mit Sitz in Leonberg, gemäß gesondertem Vertrag (Ausschüttungsübernahmevertrag) bis zu einem maximalen Betrag von 500.000,00 Euro bezogen auf die Laufzeit des Ausschüttungsübernahmevertrages der Fonds KG rechtzeitig zum Ausschüttungszeitpunkt zur Verfügung gestellt. Die Laufzeit des Ausschüttungsübernahmevertrages ist begrenzt bis zum 31. Dezember 2015 und verlängert sich auch nicht im Falle der Ausübung der Verlängerungsoption durch den geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 23 Ziffer 2 oder einer Fortsetzung der Fonds KG durch Gesellschafterversammlungsbeschluss. Von der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH zur Verfügung gestellte Beträge sind nicht rückzahlbar und werden als sonstiger Ertrag in der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Übersteigen die erzielten Erträge gemäß Ziffer 2 - vermindert um die Betriebsausgaben - am Ende des Geschäftsjahres die an die Gesellschafter/Treugeber für das ablaufende Geschäftsjahr auszuschüttenden Vorabgewinnbeteiligungen, wird der übersteigende Betrag dem geschäftsführenden Kommanditisten als weitere Gewinnbeteiligung (Sondergewinn) zugewiesen und an diesen ausgeschüttet.

5. Die auf dem gesamthänderisch gebundenen Rücklagekonto thesaurierten Erträge gemäß Ziffer 3 sind vorrangig vor der Inanspruchnahme des Initiators aus dem Ausschüttungsübernahmevertrag zur Zahlung der geplanten Vorabgewinnbeteiligungen gemäß Ziffer 4 zu verwenden, sofern die Fonds KG keine ausreichenden laufenden Erträge zur Zahlung der Vorabgewinnbeteiligungen erwirtschaftet hat.

Im Übrigen wird die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2015 aufgelöst und an die Gesellschafter/Treugeber als Gewinnbeteiligung im prozentualen Verhältnis der erhaltenen Vorabgewinnbeteiligungen zur Gesamtsumme aller ausgezahlten Vorabgewinnbeteiligungen einschließlich an den geschäftsführenden Kommanditisten ausgezahlter Sondergewinne verteilt; für die Beteiligung des geschäftsführenden Kommanditisten an der Gewinnrücklage gilt Entsprechendes hinsichtlich der an diesen ausgezahlten Sondergewinne.

Enden typisch stille Beteiligungen der Fonds KG bis zum 31. Dezember 2015 und sind die daraus zu beanspruchenden Gewinnbeteiligungen an die Fonds KG noch nicht ausgezahlt, sind diese Gewinnbeteiligungen nach Zahlungseingang bei der Fonds KG in entsprechendem Verhältnis an die Gesellschafter/Treugeber bzw. den geschäftsführenden Kommanditisten auszuzahlen.

Im Falle der Verlängerung der Dauer der Fonds KG gemäß § 23 Ziffer 2 oder durch Beschluss der Gesellschafterversammlung über den 31. Dezember 2015 hinaus, wird für alle typisch stillen Beteiligungen, die nach diesem Datum eingegangen werden oder deren vorgesehene Laufzeit nach diesem Datum endet, ein neues gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto (Gewinnrücklage) eröffnet.

Gesellschafter/Treugeber, die von ihrem Sonderkündigungsrecht gemäß § 23 Ziffer 3 Gebrauch machen, nehmen an der Verteilung dieses neuen Rücklagenkontos nicht mehr teil.

6. Soweit die geplanten Vorabgewinnbeteiligungen gemäß Ziffer 4 nicht durch von der Fonds KG erwirtschaftete Erträge gemäß Ziffern 2 und 3 bzw. durch von der UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH gemäß dem Ausschüttungsübernahmevertrag zur Verfügung zu stellenden Beträge erfolgen können, besteht kein Anspruch auf Zahlung der geplanten Vorabgewinnbeteiligungen.
7. Die Gewinnbeteiligungen sind jeweils brutto zu ermitteln. Sie beinhalten die von Projektgesellschaften oder inländischen Kreditinstituten einbehaltenen und bescheinigten Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer/Solidaritätszuschlag). Die Auszahlung/Ausschüttung der Gewinnbeteiligung erfolgt jeweils unter Abzug des prozentualen Anteils der Steuerabzugsbeträge vom Bruttobetrag. Der Gesellschafter/Treugeber erhält den prozentualen Anteil an den Steuerabzugsbeträgen über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Einkünfte der Fonds KG als anzurechnende Steuer zugewiesen.
8. Die an die Gesellschafter/Treugeber sowie an den geschäftsführenden Kommanditisten ausbezahlten Ausschüttungen gemäß Ziffer 4 werden in gleicher Höhe auch für die steuerliche Ergebnisverteilung zugeordnet. Die jeweilige Zuführung zur Gewinnrücklage gemäß Ziffer 5 wird in demselben prozentualen Verhältnis verteilt. Ergeben sich bei periodenübergreifender Betrachtung abweichende Prozentsätze, so ist die steuerliche Verteilung an die Gesellschafter/Treugeber sowie an den geschäftsführenden Kommanditisten so vorzunehmen, dass der kumuliert zugewiesene steuerliche Anteil dem voraussichtlich zu erhaltenden Ausschüttungsanteil zum 31. Dezember 2015 entspricht.
9. Die Fonds KG ist zur jederzeitigen – auch anteiligen – Kapitalrückzahlung an die Gesellschafter/Treugeber berechtigt, soweit keine oder keine geeigneten Investitions- oder Reinvestitionsmöglichkeiten in Projektgesellschaften

bestehen. Die Entscheidung über eine Kapitalrückzahlung trifft der geschäftsführende Kommanditist. Die Auszahlung dieser Beträge ist in der Handelsbilanz als Kapitalrückzahlung gegen die festen Konten Kommanditkapital zu buchen. Ab dem Zeitpunkt der – auch anteiligen – Rückzahlung der Kommanditeinlagen an die Gesellschafter/Treugeber entfällt deren Anspruch – gegebenenfalls anteilig – auf Gewinnbeteiligung/Ausschüttung gemäß § 17.

§ 18 Gesellschafter-/Treugeberversammlung

1. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet in den ersten zehn Monaten eines Geschäftsjahres im süddeutschen Raum statt. Zum ersten (Rumpf-)Geschäftsjahr findet eine ordentliche Gesellschafterversammlung nicht statt; die erforderlichen Beschlüsse werden im Umlaufverfahren gefasst.
2. Gesellschafterversammlungen werden vom geschäftsführenden Kommanditisten durch Einladung aller Gesellschafter/Treugeber unter Bekanntgabe der Tagesordnung einberufen. Die Einladung erfolgt an die von den Gesellschaftern/Treugebern gegenüber der Fonds KG zuletzt bekannt gegebene Adresse, E-Mailadresse bzw. Faxnummer und gilt mit Absendung durch die Fonds KG als ordnungsgemäß erfolgt. Die Ladungsfrist beträgt vier Wochen, wobei der Tag der Absendung der Einladung und der Tag der Gesellschafterversammlung mitgezählt werden.

Einladungen können schriftlich oder in Textform (E-Mail, Fax) erfolgen.

3. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ist der geschäftsführende Kommanditist berechtigt, eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen.

Unabhängig davon sind außerordentliche Gesellschafterversammlungen vom geschäftsführenden Kommanditisten einzuberufen, wenn dies der Komplementär, der Register-treuhandkommanditist oder Gesellschafter/Treugeber, die zusammen mindestens 20 % des Kommanditkapitals halten, schriftlich beantragen. Mit dem Einberufungsantrag ist eine Tagesordnung vorzulegen.

Die Einberufungsfrist für außerordentliche Gesellschafterversammlungen kann auf zehn Tage verkürzt werden.

Sollte die Fonds KG dem Antrag auf Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung nicht innerhalb von sieben Tagen nachkommen, sind die nach vorstehenden Absätzen zur Einberufung berechtigten Antragsteller berechtigt, die Versammlung unter Beachtung der zehntägigen Ladungsfrist selbst einzuberufen.

4. Der geschäftsführende Kommanditist leitet die Gesellschafterversammlung; er kann sich hierzu eines Vertreters bedienen.
5. Jeder Gesellschafter/Treugeber kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen Dritten vertreten lassen, sofern dieser eine schriftliche Vollmacht vorlegt.
6. Die Gesellschafterversammlung ist zuständig insbesondere für Beschlüsse über:
 - a) Feststellung der Jahresabschlüsse
 - b) Entlastung der Geschäftsführung
 - c) Entlastung des Komplementärs
 - d) Entlastung des Registertreuhandkommanditisten
 - e) Entlastung des Mittelverwenders
 - f) Ausschließung eines Gesellschafters/Treugebers, ausgenommen im Fall des § 4 Ziffer 2
 - g) Änderung des Gesellschaftsvertrages (sollten im Zeitraum bis 31. Dezember 2011 Änderungen durch behördliche Anforderungen oder Auflagen oder gerichtliche Maßnahmen Dritter notwendig werden, die keinerlei wirtschaftliche Auswirkung haben – z. B. eine Änderung der Firmierung oder des Geschäftszwecks für die Eintragung im Handelsregister –, so können solche Vertragsänderungen durch einen einstimmigen Beschluss des geschäftsführenden Kommanditisten und des Registertreuhandkommanditisten vorgenommen werden)
 - h) Auflösung der Fonds KG
 - i) Fortsetzung der Fonds KG im Falle des § 23 Ziffer 2 über den vom geschäftsführenden Kommanditisten bestimmten Zeitpunkt hinaus
 - j) Aufnahme von Darlehen.

§ 19 Umlaufverfahren

1. Gesellschafterbeschlüsse können auch im Umlaufverfahren gefasst werden. Der geschäftsführende Kommanditist ist für die Organisation und Durchführung dieses Verfahrens verantwortlich. Präsenzversammlungen sind zwingend abzuhalten, wenn dies Gesellschafter/Treugeber schriftlich verlangen, die zusammen mindestens 20 % des Kommanditkapitals halten. § 18 bleibt unberührt.
2. Soll im Umlaufverfahren abgestimmt werden, so ist die Aufforderung zur Abstimmung allen Gesellschaftern/Treugebern durch einfachen Brief, E-Mail oder per Fax zu übermitteln, wobei der Gegenstand, über den abgestimmt werden soll, so konkret als möglich zu bezeichnen ist.

Die Gesellschafter/Treugeber haben binnen einer Frist von vier Wochen, gerechnet ab Absendung der Abstimmungsaufforderung (bei schriftlicher Übermittlung gilt das Datum des Poststempels) abzustimmen; Nichtbeantwortung der Aufforderung innerhalb der Frist gilt als Enthaltung. Bei Eilbedürftigkeit kann die Frist zur Stimmabgabe auf zehn Tage verkürzt werden. Für die Wahrung der Frist gemäß Satz 1 und 2 ist der Zugang bei der Fonds KG maßgebend.

Die Abstimmung erfolgt schriftlich oder per Telefax. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Fonds KG mit Ablauf des letzten Abstimmungstages wirksam gefasst.

Im Übrigen gelten für die Beschlussfassung im Umlaufverfahren die Bestimmungen über die mündliche Beschlussfassung entsprechend.

§ 20 Beschlussfähigkeit, Stimmrecht und Niederschrift

1. Jede Gesellschafterversammlung, die ordnungsgemäß im Sinne des § 18 einberufen wurde, ist beschlussfähig. Bei Beschlussfassung im Umlaufverfahren ist die Beschlussfähigkeit bei ordnungsgemäßer Aufforderung zur Abstimmung gegeben. Eventuelle Fehler bei der Einladung bzw. Aufforderung zur Abstimmung gelten als geheilt, wenn der betreffende Gesellschafter/Treugeber in der Gesellschafter-

versammlung anwesend oder ordnungsgemäß vertreten ist bzw. am Umlaufverfahren selbst oder ordnungsgemäß vertreten teilnimmt.

2. Beschlüsse in Gesellschafterversammlungen und Beschlüsse im Umlaufverfahren bedürfen der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (einfache Stimmenmehrheit); Enthaltungen werden dabei nicht mitgezählt.

Die folgenden Beschlüsse dürfen jedoch nur mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen gefasst werden:

- 2.1 Änderungen des Gesellschaftsvertrages (sollten im Zeitraum bis 31. Dezember 2011 Änderungen durch behördliche Anforderungen oder Auflagen oder gerichtliche Maßnahmen Dritter notwendig werden, die keinerlei wirtschaftliche Auswirkung haben – z. B. eine Änderung der Firmierung oder des Geschäftszwecks für die Eintragung im Handelsregister – so können solche Vertragsänderungen durch einen einstimmigen Beschluss des geschäftsführenden Kommanditisten und des Registertreuhandkommanditisten vorgenommen werden)
- 2.2 Auflösung der Fonds KG
- 2.3 Fortsetzung der Fonds KG, im Falle des § 23 Ziffer 2 über den vom geschäftsführenden Kommanditisten bestimmten Zeitpunkt hinaus
- 2.4 Bestellung eines anderen Liquidators der Fonds KG gemäß § 28 Ziffer 1 statt des geschäftsführenden Kommanditisten
- 2.5 Wahl eines anderen persönlich haftenden Gesellschafters der Fonds KG gemäß § 26 Ziffer 2 statt des vom geschäftsführenden Kommanditisten nach Ausscheiden des Komplementärs aufgenommenen persönlich haftenden Gesellschafters
- 2.6 Wahl eines anderen geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds KG gemäß § 26 Ziffer 3 statt des vom persönlich haftenden Gesellschafter nach Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aufgenommenen geschäftsführenden Kommanditisten.

Für die in 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 und 2.6 genannten Beschlüsse ist zusätzlich die Zustimmung des Komplementärs erforderlich.

3. Jeder Kommanditist/Treugeber hat je 1.000,00 Euro eingezahlter Kommanditeinlage eine Stimme. Der Komplementär hat 50 Stimmen.
4. Über die von der Gesellschafterversammlung gefassten Beschlüsse sind vom Versammlungsleiter Niederschriften aufzunehmen. Die Niederschriften in Form eines Ergebnisprotokolls müssen die Stimmenzahl der anwesenden Gesellschafter, die Tagesordnung und den Wortlaut der gefassten Beschlüsse sowie die jeweiligen Abstimmungsergebnisse enthalten. Abschriften der Protokolle sind den Gesellschaftern innerhalb von drei Wochen zu übermitteln.

Bei Beschlussfassungen im Umlaufverfahren hat der geschäftsführende Kommanditist die Stimmen auszuzählen und den Gesellschaftern die Auswertung der Abstimmungsergebnisse zu den einzelnen Beschlusspunkten innerhalb von drei Wochen mitzuteilen.

5. Die Unwirksamkeit von Gesellschafterbeschlüssen kann von Gesellschaftern/Treugebern nur innerhalb einer Frist von einem Monat durch Klage gegen die Fonds KG geltend gemacht werden. Die Frist beginnt mit dem Tag der Versendung des Protokolls bzw. der Auswertung des Abstimmungsergebnisses (Datum des Poststempels). Nach Ablauf der Frist gelten etwaige formelle oder inhaltliche Mängel der Beschlüsse als geheilt.

§ 21 Jahresabschluss/ Mitteilung der Ergebnisanteile

1. Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften den Jahresabschluss innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres nach den Vorschriften des HGB für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Einbeziehung eines Steuerberaters aufzustellen.
2. Die Gesellschafterversammlung stellt den Jahresabschluss fest. Der festgestellte Jahresabschluss ist für jeden Gesellschafter/Treugeber verbindlich.
3. Mit der Steuerberatung der Fonds KG wurde ein Steuerberater beauftragt. Der Steuerberater teilt den einzelnen Gesellschaftern/Treugebern nach Erstellung des Jahresabschlusses das ihnen jeweils persönlich zurechenbare steuerliche Ergebnis (Gewinn-/Verlustanteil) sowie die

Steuerabzugsbeträge (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) schriftlich zur Vorlage bei ihren Wohnsitzfinanzämtern mit.

§ 22 Verfügung über den Gesellschaftsanteil

1. Jeder Gesellschafter/Treugeber kann seinen Gesellschaftsanteil mittels Übertragungsvertrag mit allen Rechten und Pflichten übertragen oder anderweitig darüber verfügen. Die Übertragung bzw. anderweitige Verfügung bedarf der Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten sowie des Registertreuhandkommanditisten. Diese dürfen die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
2. Die Übertragung des Gesellschaftsanteils erfolgt mit Wirkung des auf den Eingang der Übertragungsvertrages beim Registertreuhandkommanditisten (für Treugeber) bzw. beim geschäftsführenden Kommanditisten (für Gesellschafter) folgenden Quartalsbeginns.
3. Der Übertragende haftet gegenüber der Fonds KG auch nach seinem Ausscheiden – neben dem Erwerber – für eine etwa ausstehende Kommanditeinlage.
4. Alle Gesellschafterkonten gemäß § 6 dieses Vertrages werden bei einem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Wege der Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

§ 23 Dauer der Fonds KG

1. Die Fonds KG ist für die Dauer bis zum 31. Dezember 2015 eingegangen. Die Fonds KG endet vorzeitig, wenn das Gesellschaftsvermögen vollständig an die Gesellschafter/Treugeber ausgekehrt ist. Der geschäftsführende Kommanditist ist hierzu jederzeit berechtigt.
2. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung die Laufzeit um bis zu zwei Jahre, längstens bis zum 31. Dezember 2017, zu verlängern. Die Verlängerung erfolgt durch Mitteilung an alle Gesellschafter/Treugeber spätestens mit

Absendung bis 31. Dezember 2014 (bei schriftlicher Mitteilung gilt das Datum des Poststempels).

3. Im Falle der Verlängerung der Laufzeit durch den geschäftsführenden Kommanditisten haben die Gesellschafter/Treugeber – mit Ausnahme des Komplementärs, des geschäftsführenden Kommanditisten sowie des Registertreuhandkommanditisten – ein Sonderkündigungsrecht, das durch schriftliche Mitteilung auszuüben ist und der Fonds KG spätestens bis zum 31. März 2015 zugegangen sein muss. Übt ein Gesellschafter/Treugeber sein Sonderkündigungsrecht aus, scheidet der Kündigende mit Ablauf des 31. Dezember 2015 aus der Fonds KG aus. Im Falle des Ausscheidens von Treugebern reduziert sich der Kommanditanteil des Registertreuhandkommanditisten entsprechend.
4. Die ordentliche Kündigung ist für alle Gesellschafter/Treugeber ausgeschlossen.
5. Das Recht der Gesellschafter/Treugeber zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 24 Ausschließung

1. Die Fonds KG kann außer in den Fällen des § 4 Ziffer 2 einen Gesellschafter/Treugeber durch Gesellschafterbeschluss aus der Fonds KG ausschließen, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund vorliegt, der die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses für die übrigen Gesellschafter/Treugeber unzumutbar macht. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn
 - 1.1 über das Vermögen eines Gesellschafter/Treugebers das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird, oder wenn er die eidesstattliche Versicherung über seine Vermögensverhältnisse abgibt oder wenn wegen Verweigerung der Versicherung Haftbefehl erlassen wird.
 - 1.2 die Gesellschaftsbeteiligung des Gesellschafter/Treugebers, sein Gewinnbezugsrecht oder sein Auseinandersetzungsguthaben von einem Gläubiger gepfändet werden und die Pfändung nicht binnen eines Monats wieder aufgehoben wird.
2. Der Ausschluss wird mit dem Tag der Zustellung des Ausschließungsbeschlusses bzw. der schriftlichen Ausschließungserklärung durch den geschäftsführenden Kommanditisten an den Gesellschafter/Treugeber wirksam; an diesem Tag scheidet der Gesellschafter/Treugeber aus der Fonds KG aus.

§ 25 Erbfolge

Im Falle des Todes eines Gesellschafters/Treugebers wird die Fonds KG nicht aufgelöst, sondern mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt.

Die Erben/Vermächtnisnehmer müssen sich durch Vorlage eines Erbscheins legitimieren.

Mehrere Erben dürfen ihre Gesellschaftsrechte nur durch einen gemeinsamen, schriftlich bevollmächtigten Vertreter ausüben. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist oder die Legitimation des oder der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Rechte aus der Gesellschaftsbeteiligung.

§ 26 Rechtsfolgen des Ausscheidens von Gesellschaftern/Treugebern

1. Scheiden Gesellschafter/Treugeber aus der Fonds KG aus, so wird die Fonds KG von den übrigen Gesellschaftern/Treugebern mit allen Aktiva und Passiva fortgeführt.
2. Scheidet der Komplementär aus der Fonds KG aus, ist der geschäftsführende Kommanditist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und verpflichtet, unverzüglich einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter in die Fonds KG aufzunehmen.

Der neue persönlich haftende Gesellschafter gilt als von der Gesellschafterversammlung bestätigt, wenn diese nicht auf Vorschlag aus der Mitte der Gesellschafter/Treugeber mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen einen anderen persönlich haftenden Gesellschafter wählt.
3. Scheidet der geschäftsführende Kommanditist aus der Fonds KG aus, ist der Komplementär unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ermächtigt und verpflichtet, unverzüglich einen neuen geschäftsführenden Kommanditisten in die Fonds KG aufzunehmen. § 26 Ziffer 2 Abs. 2 gilt entsprechend.

4. Kommt der geschäftsführende Kommanditist bzw. der Komplementär seiner Pflicht nach Ziffer 2 und 3 nicht nach, ist ein neuer persönlich haftender Gesellschafter bzw. geschäftsführender Kommanditist durch Gesellschafterbeschluss aufzunehmen. Das Recht zur Herbeiführung eines solchen Gesellschafterbeschlusses steht jedem Gesellschafter/Treugeber zu. Wird bis zum Ausscheiden des Komplementärs bzw. des geschäftsführenden Kommanditisten kein neuer persönlich haftender Gesellschafter bzw. geschäftsführender Kommanditist gewählt, ist die Fonds KG aufgelöst, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf.
 5. Scheidet der Registertreuhandkommanditist aus der Fonds KG aus, ist von dem geschäftsführenden Kommanditisten mit Zustimmung des Komplementärs unverzüglich ein neuer Registertreuhandkommanditist zu bestellen, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Registertreuhandkommanditisten eintritt. Dessen Ausscheiden wird erst mit Übertragung seines treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils auf den neuen Registertreuhandkommanditisten wirksam. Der geschäftsführende Kommanditist hat sodann zur Bestätigung des neuen Registertreuhandkommanditisten oder Wahl eines anderen Registertreuhandkommanditisten durch die Gesellschafter eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen oder eine entsprechende Beschlussfassung im Umlaufverfahren herbeizuführen, es sei denn, innerhalb von zwei Monaten nach Ausscheiden des Registertreuhandkommanditisten findet die ordentliche Gesellschafterversammlung statt.
2. Die Abfindung ist in drei gleichen Raten auszuführen, die erste Rate sechs Monate nach dem Stichtag der zugrunde liegenden Auseinandersetzungsbilanz, jede weitere Rate jeweils sechs Monate später, sofern die Liquidität der Fonds KG eine Auszahlung zulässt. Solange die Liquidität der Fonds KG eine Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ganz oder teilweise zum Fälligkeitstermin nicht zulässt, ist die Fälligkeit des Auseinandersetzungsanspruches hinausgeschoben (Stundung), längstens bis die Liquidation der Fonds KG beendet ist. In diesem Falle wird das Auseinandersetzungsguthaben mit dem jeweiligen Basiszinssatz der EZB ab jeweiliger Fälligkeit verzinst. Die Fonds KG ist berechtigt, den Auseinandersetzungsanspruch ganz oder teilweise auch vor dessen Fälligkeit zu erfüllen.
 3. Bei Ausschluss eines Gesellschafters/Treugebers aus wichtigem Grund aus der Fonds KG hat er nur Anspruch auf 85 % der nach Ziffer 1 zu ermittelnden Abfindung.
 4. Scheidet ein Gesellschafter/Treugeber aufgrund Sonderkündigung gemäß § 23 Ziffer 3 aus der Fonds KG aus, erhält er eine Abfindung gemäß § 27 Ziffer 1, wobei er an der Gewinnrücklage gemäß § 17 Ziffer 3 beteiligt ist. Die Auszahlung der Abfindung erfolgt zum 31. Januar 2016. Solange die Liquidität der Fonds KG eine Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens ganz oder teilweise zum Fälligkeitstermin nicht zulässt, ist die Fälligkeit des Auseinandersetzungsanspruches hinausgeschoben (Stundung). Die Verzinsung erfolgt entsprechend Ziffer 2 Satz 3.

§ 27 Abfindung ausscheidender Gesellschafter

1. Scheidet ein Gesellschafter/Treugeber aus der Fonds KG aus, erhält er eine Abfindung in Höhe seines Kapitalkontos (= Saldo der Unterkonten Kommanditkapital, Ergebniskonto und Verrechnungskonto). An stillen Reserven, einem eventuellen Geschäftswert und an dem gesamthänderisch gebundenen Rücklagenkonto (Gewinnrücklage) gemäß § 17 Ziffer 3 ist der Ausscheidende nicht beteiligt. Eventuell vorhandene Wertminderungen wegen drohendem Ausfall der Rückzahlung von typisch stillen Einlagen aus den Projektgesellschaften sind vom Kapitalkonto anteilig abzusetzen, soweit noch keine bilanzielle Wertberichtigung erfolgt ist.

§ 28 Auflösung der Fonds KG

1. Wird die Fonds KG nach Maßgabe dieses Vertrages aufgelöst, erfolgt die Abwicklung durch den geschäftsführenden Kommanditisten als Liquidator, sofern die Gesellschafterversammlung nicht mit einer Mehrheit von mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen und Zustimmung des Komplementärs einen anderen Liquidator bestellt.
2. Der Liquidator hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fonds KG einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fonds KG an die Gesellschafter/Treugeber im Verhältnis ihrer festen Kapitaleinlagen unter Beachtung von § 17 zu verteilen.

§ 29 Adressenmitteilungspflicht, Einladungen und Zustellungen, Zustellungsbevollmächtigte, Textform

1. Jeder Gesellschafter/Treugeber ist verpflichtet, der Fonds KG und dem Registertreuhandkommanditisten jederzeit unverzüglich einen Adressenwechsel schriftlich mitzuteilen. Entsprechendes gilt, sofern ein Gesellschafter/Treugeber einen Zustellungsbevollmächtigten benannt hat.
2. Schriftliche Einladungen, Mitteilungen, Informationen und Erklärungen der Fonds KG erfolgen durch den geschäftsführenden Kommanditisten an die letzte der Fonds KG mitgeteilte oder bekannte Anschrift eines Gesellschafters/Treugebers.

Sie gelten spätestens nach Ablauf von drei Tagen nach Absendung der jeweiligen Schriftstücke als bewirkt. Dies gilt auch, wenn die Post die Schriftstücke nicht zustellen kann, weil die Anschrift nicht mehr besteht oder ein Gesellschafter/Treugeber für den Fall seiner Abwesenheit keinen Zustellungsbevollmächtigten benannt hat.

Zum Nachweis der Absendung genügt die schriftliche Bestätigung des mit dem Versand betrauten Mitarbeiters des geschäftsführenden Kommanditisten oder seiner Beauftragten.

3. Verzieht ein Treugeber ins Ausland, so hat er der Fonds KG einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.
4. Soweit nicht durch Gesetz oder durch den Gesellschaftsvertrag eine andere Form vorgeschrieben ist, können Einladungen, Mitteilungen, Informationen und Erklärungen zwischen der Gesellschaft, dem geschäftsführenden Kommanditisten, dem Komplementär und den sonstigen Gesellschaftern einschließlich des Registertreuhandkommanditisten sowie der Treugeber, wie zum Beispiel die Annahme des Registertreuhandangebotes durch den Registertreuhandkommanditisten, der Schriftwechsel im Rahmen der Treugeberverwaltung etc., in Textform (E-Mail, Fax) erfolgen. Entsprechende Erklärungen in Textform sind an die zuletzt bekannte Faxnummer oder E-Mail Adresse zu richten, wobei im Falle von Treugebern die zuletzt dem Registertreuhandkommanditisten zur Verfügung gestellte Faxnummer oder E-Mail Adresse maßgeblich ist.

§ 30 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für dieses Schriftformerfordernis. Bei Gesellschafterbeschlüssen ist für die Schriftform deren schriftliche Protokollierung bzw. die schriftliche Mitteilung der Auswertung der Abstimmungsergebnisse ausreichend.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird er in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich an Stelle der unwirksamen Bestimmungen solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag lückenhaft sein sollte.
3. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Gesellschaftsvertrag und den einzelnen Gesellschaftsverhältnissen ist – soweit rechtlich zulässig – München.
4. Sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Fonds KG.

München/Leonberg, den 17. November 2009

gez. Ulrich Wagner als Geschäftsführer der
UBG Verwaltungs GmbH
(Komplementär)

gez. Ulrich Wagner als Geschäftsführer der
UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH
(geschäftsführender Kommanditist)

gez. Rudolf L. Müller als Geschäftsführer der
Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
(Registertreuhandkommanditist)

REGISTERTREUHANDVERTRAG

Mit Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) zu dem Fonds

UBG Mezzanine-Fonds

1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

– nachstehend »Fonds KG« genannt –

hat die dort genannte Person

– nachstehend »Treugeber« genannt –

der

Müller Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Rudolf L. Müller,
Teuchertstraße 38, 81829 München

– nachstehend »Registertreuhandkommanditist« genannt –

auf der Grundlage des Verkaufsprospektes den Abschluss
des nachstehenden Registertreuhandvertrages angeboten.

Der Treugeber hält sich an das Registertreuhandvertragsangebot
für die Dauer von vier Wochen seit Zugang der Beitrittserklärung
beim Registertreuhandkommanditisten gebunden.

Der Registertreuhandvertrag kommt mit der Annahmeerklärung
durch den Registertreuhandkommanditisten innerhalb der
Annahmefrist zustande. Die Annahmeerklärung erfolgt durch
die Unterschrift des Registertreuhandkommanditisten auf
der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein). Eines Zuganges
der Annahmeerklärung beim Treugeber bedarf es für deren
Wirksamkeit nicht. Der Tag der Unterzeichnung durch den Re-
gistertreuhandkommanditisten gilt als Tag des Vertragschluss-
ses.

Der Registertreuhandkommanditist weist ausdrücklich darauf
hin, dass er lediglich für Treugeber als Registertreuhandkom-
manditist in der Weise tätig wird, dass er für diese das Treugut
(Gesellschaftsanteil) hält und als Kommanditist im Handels-
register eingetragen ist. Finanzielle Dispositionen über die
Treugebergelder werden durch den Registertreuhandkom-
manditisten nicht durchgeführt. Diese Aufgaben obliegen
dem Mittelverwender, Convent Steuerberatungsgesellschaft
mbH, München. Rechtsberatung wird vom Registertreuhand-
kommanditisten nicht durchgeführt. Er handelt nur auf Anwei-
sung des Treugebers und vollzieht lediglich dessen bereits ge-
fällte Investitionsentscheidung.

§ 1 Rechtsstellung der Vertragsparteien / Treugut

1. Der Treugeber erwirbt wirtschaftlich einen Anteil an einer
Kommanditgesellschaft deutschen Rechts mit der Firmie-
rung »UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co.
KG«, nachfolgend »Fonds KG« genannt.
2. Der Registertreuhandkommanditist ist unter Befreiung
von den Beschränkungen des Selbstkontrahierungsverbots
des § 181 BGB berechtigt und bevollmächtigt, mit dritten
Personen (nachstehend »Treugeber« genannt) gleichlau-
tende Registertreuhandverträge abzuschließen und seine
Kommanditeinlage gemäß § 2 Ziffern 4 und 5 des Gesell-
schaftsvertrages der Fonds KG entsprechend dem Umfang
der geschlossenen Registertreuhandverträge zu erhöhen,
und zwar bis ein Kommanditkapital in der den Parteien be-
kannten und im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG gemäß
§ 2 Ziffern 4 und 5 beschriebenen Höhe erreicht wird.
3. Treugut ist der Gesellschaftsanteil an der Fonds KG. Mit
Annahme der Beitrittserklärung durch den Registertreu-
handkommanditisten wird dieser Registertreuhandvertrag
rechtlich verbindlich abgeschlossen.
4. Die treugeberische Beteiligung des Treugebers beginnt
wirtschaftlich mit der Annahme seiner Beitrittserklärung
durch den Registertreuhandkommanditisten sowie voll-
ständigem Eingang der gemäß seiner Beitrittserklärung ge-
zeichneten Kommanditeinlage zuzüglich des Agios in
Höhe von 5 % auf dem in der Beitrittserklärung (Zeich-
nungsschein) genannten Konto.
5. Zur Erhöhung des Kommanditkapitals ist der Registertreu-
handkommanditist erst nach vollständigem Eingang der
von dem Treugeber zu leistenden Kommanditeinlage
zuzüglich Agio berechtigt. Die Erhöhung des Kommandit-
kapitals erfolgt grundsätzlich monatsweise.

§ 2 Gegenstand der Registertreuhandschaft

1. Im Auftrag und auf Weisung des Treugebers verwaltet der
Registertreuhandkommanditist im eigenen Namen aber
für Rechnung des Treugebers als Registertreuhand-
kommanditist dessen Gesellschaftsanteil an der Fonds KG.
2. Der Registertreuhandkommanditist hat keine eigene Ent-

scheidungsbefugnis, vielmehr handelt er ausschließlich auf Weisung des Treugebers.

3. Der Registertreuhandkommanditist ist berechtigt, für weitere Treugeber Gesellschaftsanteile an der Fonds KG zu übernehmen und zu verwalten.
4. Der Registertreuhandkommanditist ist nicht verpflichtet, die Bonität der Vertragsparteien, die Angemessenheit von Kosten oder Vergütungen sowie die Renditekalkulation usw. der Fonds KG zu überprüfen; vielmehr wird er die bereits durch den Treugeber selbstständig gefällte Investitionsentscheidung vollziehen und abwickeln. Eine Prüfung, ob die Investition für den Treugeber wirtschaftlich/steuerlich sinnvoll ist, hat der Registertreuhandkommanditist nicht vorgenommen. Eine solche Prüfung wird auch von ihm nicht geschuldet.

§ 3 Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage und des Agios

1. Der Treugeber hat die gezeichnete Kommanditeinlage zuzüglich Agio gemäß den Bedingungen der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) auf das dort angegebene Konto einzuzahlen.
2. Erbringt ein Treugeber seine Kapitaleinzahlungen nicht oder nur teilweise fristgerecht, gelten die Regelungen in § 4 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG.

§ 4 Zurechnung der Beteiligung an den Treugeber / Ausschließliche Dispositionsbefugnis des Treugebers / Sicherung des Treugebers

1. Der Registertreuhandkommanditist erteilt hiermit dem Treugeber Vollmacht mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht zur Ausübung der mitgliedschaftlichen Rechte, insbesondere des Stimm- sowie der Informations-, Kontroll- und Widerspruchsrechte aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil. Der Treugeber kann sich in der Gesellschafterversammlung nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG durch einen Dritten vertreten lassen, sofern dieser eine schriftliche Vollmacht vorlegt. Der Treugeber hat somit die ausschließliche Dispositionsbefugnis.

Der Treugeber wird wirtschaftlich (im Innenverhältnis) als Kommanditist der Fonds KG behandelt und wird gemäß Gesellschaftsvertrag der Fonds KG einem Gesellschafter so weit wie möglich gleichgestellt.

2. Hiermit tritt der Registertreuhandkommanditist die Ansprüche aus dem treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil, insbesondere die Ansprüche auf Beteiligung an Gewinn und Verlust, auf Ausschüttungen, auf einen Liquidationserlös sowie auf Abfindung im Falle des Ausscheidens aus der Fonds KG, an den Treugeber in dem Verhältnis ab, wie diese Ansprüche dem Treugeber nach Maßgabe dieses Registertreuhandvertrages zustehen.

Der Treugeber nimmt die Abtretung an. Der Treugeber ermächtigt den Registertreuhandkommanditisten, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche aus dem Gesellschaftsanteil im eigenen Namen einzuziehen.

3. Für den Fall der Antragstellung bzw. Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Registertreuhandkommanditisten bzw. der Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse, aufschiebend bedingt durch den Eintritt eines dieser Ereignisse, tritt der Registertreuhandkommanditist hiermit den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil an den Treugeber in Höhe des von diesem gezeichneten Gesellschaftsanteils ab. Der Treugeber nimmt die Abtretung an.

Gleiches gilt für den Fall, dass Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung von Gläubigern gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten in den treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil ausgebracht werden.

Bei Eintritt der in den beiden vorstehenden Absätzen genannten Fällen ist der Treugeber verpflichtet, dem Komplementär sowie dem geschäftsführenden Kommanditisten unverzüglich eine Handelsregistervollmacht zur Vornahme aller erforderlichen Eintragungen im Handelsregister entsprechend § 8 Ziffer 3 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG zu erteilen.

§ 5 Freistellung des Registertreuhandkomman- ditisten / Verpflichtungen des Treugebers

1. Der Registertreuhandkommanditist wird hiermit vom Treugeber von allen Ansprüchen freigestellt, die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Verwaltung des treuhänderisch übernommenen Gesellschaftsanteils stehen bzw. entstehen.

2. Werden an den Registertreuhandkommanditisten in seiner Eigenschaft als Registertreuhandkommanditist Ausschüttungen vorgenommen, während der Kapitalanteil des Registertreuhandkommanditisten durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Einlage herabgemindert war oder durch Ausschüttung herabgemindert wird, hat der Treugeber den Registertreuhandkommanditisten im Innenverhältnis von allen Verpflichtungen freizustellen. Dies gilt insbesondere für die gesetzlichen Ansprüche gemäß §§ 171 ff. HGB.

§ 6 Offenlegung von Daten

Nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Treugebers darf der Registertreuhandkommanditist dessen treuhänderische Beteiligung gegenüber Dritten offenlegen. Hiervon ausgenommen sind gesetzliche Verpflichtungen sowie die Offenlegung gegenüber den deutschen Finanzbehörden; § 7 dieses Vertrages bleibt unberührt.

§ 7 Treugeberverzeichnis / Datenschutz

1. Der Registertreuhandkommanditist führt ein Verzeichnis, in das er die jeweiligen Treugeber mit Name, Vorname, Anschrift, übernommenen Kommanditeinlagen sowie gegebenenfalls Finanzamt und Steuernummer einträgt, und aktualisiert dieses fortlaufend.
2. Es besteht kein Anspruch auf Einsichtnahme in das Register oder auf Angaben über die anderen Treugeber. Soweit sich aus gesetzlichen Bestimmungen nichts anderes ergibt, darf der Treuhandkommanditist Auskünfte über die Beteiligung und die in das Verzeichnis eingetragenen Daten nur dem zuständigen Finanzamt, dem Komplementär der Fonds KG, dem geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds KG sowie den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Beratern und Prüfern der Fonds KG erteilen, soweit der Treugeber einer darüber hinausgehenden Auskunftserteilung nicht ausdrücklich zugestimmt hat.
3. Der Treugeber hat den Registertreuhandkommanditisten unverzüglich über alle Änderungen, die die Angaben gemäß Ziffer 1 betreffen, zu unterrichten. Das gleiche gilt für Änderungen der rechtlichen Inhaberschaft des Gesellschaftsanteils.

4. Soweit nicht durch Gesetz oder durch den Gesellschaftsvertrag eine andere Form vorgeschrieben ist, können Mitteilungen, Informationen und Erklärungen zwischen der Fonds KG, dem geschäftsführenden Kommanditisten, dem Komplementär und den sonstigen Gesellschaftern einschließlich des Registertreuhandkommanditisten sowie der Treugeber, wie zum Beispiel die Annahme des Registertreuhandangebotes durch den Registertreuhandkommanditisten etc., in Textform (E-Mail, Fax) erfolgen. Für diesen Zweck stellt der Treugeber dem Registertreuhandkommanditisten seine E-Mail Adresse und/oder seine Faxnummer zur Verfügung und unterrichtet diesbezüglich den Registertreuhandkommanditisten über Änderungen der E-Mail Adresse und/oder Faxnummer.

5. Gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten und der Fonds KG gelten lediglich die im Treugeberverzeichnis eingetragenen Personen als aus dem Gesellschaftsanteil allein berechtigt und verpflichtet, es sei denn, eine andere Person weist durch Vorlage entsprechender Urkunden ihre Berechtigung nach. In diesem Fall ist der Registertreuhandkommanditist nicht verpflichtet, die Berechtigung aus dem Gesellschaftsanteil gesondert nachzuprüfen. Eintragungen in das Treugeberverzeichnis nimmt der Registertreuhandkommanditist jeweils nur mit Wirkung zum Monatsende vor.

6. Der Treugeber stimmt der EDV-mäßigen Erfassung, Speicherung und Weiterverarbeitung seiner personenbezogenen Daten im Rahmen dieses Vertrages zu. Er ist damit einverstanden, dass die in die Platzierung des Fondskapitals eingeschalteten Personen und/oder Firmen über die Verhältnisse der Beteiligungsgesellschaft (Fonds KG) und der Treugeber informiert werden.

§ 8 Weitere Rechte und Pflichten / Verjährung von Schadenersatzansprüchen / Keine Prüfungspflichten des Registertreuhandkommanditisten

1. Der Registertreuhandkommanditist hat die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes und im Interesse des Treugebers auszuüben.

Der Registertreuhandkommanditist handelt auch als Treuhänder der übrigen Treugeber. Bei einem Widerstreit zwischen den Interessen einzelner Treugeber und den Interessen der Fonds KG hat das Gesamtinteresse der Fonds KG den Vorrang.

2. Die dreijährige Verjährung von Schadenersatzansprüchen beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem
 - a. der Anspruch entstanden ist und
 - b. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Die Summe etwaiger Schadenersatzansprüche des einzelnen Treugebers aus diesem Vertrag ist auf den Betrag von 1.000.000,00 Euro begrenzt. Dies gilt nicht, soweit Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen.

3. Vertragliche Einschränkung des Umfangs der Registertreuhandtätigkeit
 - a. Dem Registertreuhandkommanditisten obliegen keine weitergehenden Prüfungspflichten. Insbesondere hat er nicht die Fragen des unternehmerischen Ermessens des Treugebers zu prüfen, wie z. B. richtige Beurteilung der Marktsituation oder Zweckmäßigkeit geschäftlicher Maßnahmen bzw. Zweckmäßigkeit der Investitionsentscheidung des Treugebers.

Der Registertreuhandkommanditist haftet deshalb nicht für die Erreichung der von dem Treugeber mit der Beteiligung an der Fonds KG verfolgten wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Zielsetzungen; diese sind weder Vertragsinhalt noch Geschäftsgrundlage.
 - b. Der Treugeber und der Registertreuhandkommanditist sind sich darüber einig, dass der Registertreuhandkommanditist keine Haftung für die Bonität der Vertragspartner der Fonds KG oder dafür übernimmt, dass die Vertragspartner der Fonds KG die eingegangenen vertraglichen Pflichten ordnungsgemäß erfüllen. Des Weiteren ist jede Haftung für die Erzielung der prospektierten Renditen und sonstigen Erträge für die Treugeber oder die Einhaltung der prospektierten Kosten und Aufwendungen ausgeschlossen.
 - c. Der Registertreuhandkommanditist ist nicht verpflichtet, eine eigenständige Prüfung der Investitionsvorhaben bzw. deren Prüfung in wirtschaftlicher, technischer, rechtlicher, steuerlicher und finanzieller Hinsicht vorzunehmen und er wird eine derartige Prüfung auch nicht durchführen.
 - d. Der Registertreuhandkommanditist ist nicht verpflichtet, die Geschäftsführung der Fonds KG und sonstige Ver-

tragspartner der Fonds KG zu überwachen, und er wird eine derartige Überwachung auch nicht durchführen.

4. Personen oder Firmen, die im Rahmen der Platzierungs- und/oder Anlagephase des Beteiligungsangebots auftreten, sind nicht Erfüllungsgehilfen des Registertreuhandkommanditisten im Sinne von § 278 BGB.

§ 9 Übertragung der Beteiligung

1. Jeder Treugeber kann seinen Gesellschaftsanteil mittels Übertragungsvertrag mit allen Rechten und Pflichten übertragen oder anderweitig darüber verfügen. Die Übertragung bzw. anderweitige Verfügung bedarf der Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten sowie des Registertreuhandkommanditisten. Diese dürfen die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Die Übertragung des Gesellschaftsanteils erfolgt mit Wirkung des auf den Eingang des Übertragungsvertrages beim Registertreuhandkommanditisten folgenden Quartalsbeginns.

Der Treugeber hat im Falle einer Übertragung seines Gesellschaftsanteils den Namen und die Anschrift des Übernehmers sowie die Höhe des zu übertragenden Gesellschaftsanteils anzugeben. Der Übertragungsvertrag ist dem Registertreuhandkommanditisten vorzulegen.

2. Der Übertragende haftet gegenüber der Fonds KG auch nach seinem Ausscheiden – neben dem Erwerber – für eine etwa ausstehende Kommanditeinlage.
3. Überträgt ein Treugeber seinen Gesellschaftsanteil, so ist der Treugeber verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinem jeweiligen Rechtsnachfolger in derselben Weise aufzuerlegen.
4. Alle Gesellschafterkonten gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG werden bei einem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten, gleichgültig ob im Wege der Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge, unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

§ 10 Erbfolge

Im Falle des Todes des Treugebers wird dieser Registertreuhandvertrag mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt.

Die Erben/Vermächtnisnehmer müssen sich durch Vorlage eines Erbscheins legitimieren.

Mehrere Erben dürfen ihre Gesellschaftsrechte nur durch einen gemeinsamen, schriftlich bevollmächtigten Vertreter ausüben. Solange ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist oder die Legitimation des oder der Erben nicht erfolgt ist, ruhen die Rechte aus dem Gesellschaftsanteil.

§ 11 Vergütung des Registertreuhandkommanditisten

Der Registertreuhandkommanditist erhält für die zu erbringenden Leistungen aus diesem Vertrag folgende Vergütung:

Für die Registertreuhandenschaft und die Verwaltung erhält der Registertreuhandkommanditist eine Vergütung in Höhe von 0,238 % des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals inklusive anfallender Mehrwertsteuer. Das platzierte und eingezahlte Kommanditkapital umfasst die Pflichteinlagen des geschäftsführenden Kommanditisten sowie des Registertreuhandkommanditisten in Höhe von jeweils 1.000,00 Euro.

Die Vergütung ist nach Rechnungsstellung anteilig fällig mit Vorlage der unterschriebenen Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) und Eingang des jeweils eingeworbenen vereinbarten Kapitals auf dem Treuhandanderkonto des Mittelverwenders.

§ 12 Dauer und Beendigung des Registertreuhandvertrages / Teilkündigungen / Kündigungsrecht des Registertreuhandkommanditisten / Kündigungsrecht des Treugebers

1. Das Registertreuhandverhältnis ist vorbehaltlich der Regelung in Ziffer 2 grundsätzlich für die Dauer der Fonds KG abgeschlossen.

Der Registertreuhandkommanditist kann das Registertreuhandverhältnis aus wichtigem Grunde kündigen.

Gleiches gilt für den Fall, dass der Treugeber seinen Freistellungsverpflichtungen nach § 5 dieses Vertrages nicht nachkommt und der Registertreuhandkommanditist aus anderen Gründen keine Freistellung im Innenverhältnis erlangen kann, die in der Person des Treugebers liegen.

2. Der Registertreuhandkommanditist kann den Registertreuhandvertrag außerordentlich kündigen, wenn die Fonds KG über die im Gesellschaftsvertrag der Fonds KG genannten Zeitpunkte hinaus fortgesetzt wird bzw. nach den genannten Zeitpunkten die Liquidation nicht in angemessener Zeit abgeschlossen wird. Dieses außerordentliche Kündigungsrecht besteht nicht für den Fall der Verlängerung der Fonds KG um bis zu zwei Jahre, d. h. bis zum 31. Dezember 2017, gemäß § 23 Ziffer 2 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG.
3. Die ordentliche Kündigung des Registertreuhandvertrages ist für alle Treugeber ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.
4. Der Registertreuhandkommanditist ist bei Beendigung des Registertreuhandverhältnisses verpflichtet, den treuhänderisch für den Treugeber verwalteten Gesellschaftsanteil in dem Umfang, wie er dem Treugeber zusteht, an diesen herauszugeben und zu übertragen bzw. an einen vom Treugeber benannten Dritten zu übertragen.
5. Der Treugeber hat das Recht, vom Registertreuhandkommanditisten jederzeit – frühestens aber ein Jahr nach wirtschaftlichem Beitritt zur Fonds KG – die Einräumung einer direkten handelsrechtlichen Kommanditistenstellung (als Direktkommanditist) zu verlangen und zwar im Umfang der vom Treugeber gezeichneten und eingezahlten Beteiligungssumme im Verhältnis zum Kommanditkapital der Fonds KG. Die Regelungen des § 8 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG sind zwingend zu beachten.

Der Treugeber trägt die Kosten für die Eintragung im Handelsregister selbst. Der Registertreuhandvertrag endet im Zeitpunkt der Eintragung des bisherigen Treugebers als Direktkommanditist im Handelsregister.

Für den Fall der Beendigung des Registertreuhandvertrages hat der Registertreuhandkommanditist Anspruch auf Freistellung von den für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten.

§ 13 Ausscheiden des Registertreuhandkommanditisten aus der Fonds KG

Scheidet der Registertreuhandkommanditist aus der Fonds KG aus, ist von dem geschäftsführenden Kommanditisten mit Zustimmung des Komplementärs unverzüglich ein neuer Registertreuhandkommanditist zu bestellen, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Registertreuhandkommanditisten eintritt. Dessen Ausscheiden wird erst mit Übertragung seines treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteils auf den neuen Registertreuhandkommanditisten wirksam. Der geschäftsführende Kommanditist hat sodann zur Bestätigung des neuen Registertreuhandkommanditisten oder Wahl eines anderen Registertreuhandkommanditisten durch die Gesellschafter eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen oder eine entsprechende Beschlussfassung im Umlaufverfahren herbeizuführen, es sei denn, innerhalb von zwei Monaten nach Ausscheiden des Registertreuhandkommanditisten findet die ordentliche Gesellschafterversammlung statt.

§ 14 Besondere Hinweise / Verwahrungserklärung

1. Besondere Hinweise

Der Registertreuhandkommanditist weist im Rahmen seiner Sorgfalts- und vorvertraglichen Aufklärungspflichten darauf hin, dass der Treugeber erhebliche Risiken zu tragen hat, die im Zusammenhang mit dem Beitritt zur Fonds KG bestehen, insbesondere die im Verkaufsprospekt der Fonds KG auf Seiten 17 ff. beschriebenen Risiken.

2. Verwahrungserklärung

2.1 Es gehört nicht zu den Aufgaben des Registertreuhandkommanditisten, den Verkaufsprospekt zu prüfen. Der Registertreuhandkommanditist hat eine derartige Prüfung auch nicht durchgeführt.

2.2 Der Registertreuhandkommanditist haftet nicht für die Durchführbarkeit des Konzeptes. Er übernimmt keine Verpflichtung, die Baumaßnahmen oder den Verkauf der Immobilien der Projektgesellschaften zu überprüfen oder zu überwachen. Der Registertreuhandkommanditist hat eine derartige Prüfung auch nicht durchgeführt.

2.3 Der Registertreuhandkommanditist weist darauf hin, dass er nicht geprüft hat bzw. nicht prüft, ob die vorgesehene Kapitalanlage für den Zeichner wirtschaftlich und/oder steuerlich sinnvoll ist. Vielmehr vollzieht der Registertreuhandkommanditist lediglich die bereits gefallene Investitionsentscheidung des Treugebers.

3. Es wird klargestellt, dass der Registertreuhandkommanditist über den Umfang der in diesem Vertrag übernommenen Aufgaben hinaus keine weiteren Aufgaben übernimmt.

§ 15 Mehrwertsteuer

Sämtliche Vergütungen der Vertragspartner der Fonds KG verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer, sofern Mehrwertsteuer anfällt. Jeder Vertragspartner der Fonds KG übernimmt eine eventuelle Mehrwertsteuererhöhung während der Fondslaufzeit für diesen Vertrag selbst.

§ 16 Befreiung vom Verbot des Selbstkontrahierens

Der Registertreuhandkommanditist ist vom Verbot des Selbstkontrahierens befreit, mit Ausnahme der Rechnungslegungspflicht gegenüber dem Treugeber.

§ 17 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden zu diesem Vertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für dieses Schriftformerfordernis.

2. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird er in seinem übrigen Inhalt nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, an Stelle der unwirksamen Bestimmungen solche Regelungen zu vereinbaren, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag lückenhaft sein sollte.

§ 18 Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Registertreuhandvertrag ist München, soweit dies gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.

MITTELVERWENDUNGSVERTRAG

Mittelverwendungsvertrag

zwischen

Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH,
München

- nachstehend »Mittelverwender« genannt -

und

UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

- nachstehend »Fonds KG« genannt -

Vorbemerkung

Die Fonds KG hat laut Gesellschaftsvertrag folgenden Gesellschaftszweck:

Gegenstand der Fonds KG ist die typisch stille Beteiligung an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften (Projektgesellschaften) zur Mitfinanzierung (Mezzanine) deren Immobilien und/oder deren Projektentwicklungen mit Standort in Deutschland und u. a. folgenden Immobilienprojekttypen:

- Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum.
- Ankauf von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, auch mit Revitalisierungsbedarf, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum.

Die Fonds KG kann sich auch an der Mitfinanzierung von Bestandsobjekten beteiligen, die durch Veräußerung/Aufteilung verwertet werden.

Die Fonds KG ist auch berechtigt, typisch stille Beteiligungen von dritten Personen/Gesellschaften zu erwerben und sämtliche Rechte und Pflichten aus diesen Beteiligungen zu übernehmen.

Die Fonds KG darf alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Fonds KG kann für den Fall, dass sie gegenüber einer Projektgesellschaft eine Mezzanine-Finanzierungszusage gemacht hat, die sie deshalb nicht einhalten kann, weil eine andere Projektgesellschaft mit der Rückzahlung von Mezzaninekapital in Verzug ist, eine nicht unter die Erlaubnispflicht des KWG fallende Bürgschaft bis zur Höhe des zugesagten Mezzaninekapitals gegenüber dem Kreditgeber der Projektgesellschaft übernehmen, bis die Erfüllung der Mezzanine-Finanzierungszusage durch die Fonds KG möglich ist.

Die Fonds KG übt selbst keine originär gewerbliche Tätigkeit aus und ist auch nicht zur Ausübung einer solchen Tätigkeit berechtigt. Sie beteiligt sich typisch still an Gesellschaften, die ihrerseits gewerblich tätig sind.

Der mit einer Pflichteinlage in Höhe von 1.000,00 Euro an der Fonds KG beteiligte Registertreuhandkommanditist wird mit dritten Personen (Treugeber) gleichlautende Registertreuhandverträge abschließen und hat seine Kommanditeinlage gemäß dem Umfang der jeweils geschlossenen Treuhandverträge nach Maßgabe der Regelungen gemäß § 2 Ziffern 4 und 5 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG zu erhöhen. Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG haben die Treugeber ihre gezeichnete Kommanditeinlage und das Agio entsprechend den Bestimmungen der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) auf das dort angegebene Treuhandanderkonto einzuzahlen, das der Mittelverwender führt.

Die Parteien vereinbaren in Bezug auf die Mittelverwendung Folgendes:

§ 1 Vertragsgegenstand/ Auszahlungsvoraussetzungen

1. Die Fonds KG überträgt dem Mittelverwender die Kontrolle über die Verwendung der auf das Treuhandanderkonto von den Treugebern eingezahlten Beteiligungsbeträge (ohne Agio) sowie die Kontrolle über das noch einzurichtende Festgeldkonto nach Maßgabe dieses Vertrages.

Der Mittelverwender nimmt die auf das Treuhandanderkonto eingezahlten Gelder treuhänderisch für die Fonds KG entgegen; die auf das Festgeldkonto übertragenen Gelder verwaltet der Mittelverwender treuhänderisch für die Fonds KG.

2. Die auf das Treuhandanderkonto von den Treugebern eingezahlten Gelder werden auf Anweisung des geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds KG und nach Freigabe durch den Mittelverwender wie folgt verwendet:

- 2.1 11,75925 % der von jedem Treugeber eingezahlten Kommanditeinlage (ohne Agio) sind an die Vertragspartner gemäß § 14 Ziffer 1 bis 7 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG für die Erbringung der dort aufgeführten und erläuterten Dienstleistungen als Vergütung nach Abschluss der jeweiligen Verträge und Vorlage der Rechnungen (Fax vorab oder Scan genügt) auszus zahlen.
- 2.2 88,1 % der von jedem Treugeber eingezahlten Kommanditeinlage (ohne Agio) sind unverzüglich möglichst unter taggleicher Wertstellung auf das zu errichtende Festgeldkonto der Fonds KG, auf welchem die Gelder auch tageweise angelegt werden können, zu übertragen.
- 2.3 Die Liquiditätsreserve in Höhe von 0,14075 % der von jedem Treugeber eingezahlten Kommanditeinlage (ohne Agio) ist unverzüglich möglichst unter taggleicher Wertstellung auf das zu errichtende, nicht der Kontrolle durch den Mittelverwender unterliegende, Girokonto der Fonds KG zu übertragen.
- 2.4 Hinsichtlich des von den Treugebern zusätzlich zum Beteiligungsbetrag auf das Treuhandanderkonto einzuzahlenden Agios ist der Mittelverwender lediglich Inkassostelle. Das Agio ist an den Vertriebskoordinator nach Rechnungsstellung auszus zahlen.
3. Der Mittelverwender ist verpflichtet, die auf das Festgeldkonto übertragenen Gelder auf Anforderung des geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds KG freizugeben, wenn die jeweilige Projektgesellschaft die nachstehenden Bedingungen erfüllt und dies durch Vorlage von Urkunden, Verträgen etc. dokumentiert:
- 3.1 Nachweis des Eigentums oder des Anwartschaftsrechts auf Übertragung des Eigentums (Auflassungsvormerkung) an dem/den Grundstück/en oder den grundstücksgleichen Rechten der Projektgesellschaft betreffend das Immobilienobjekt.
- 3.2 Gesicherte Eintragung einer Grundschuld am Grundstück der Projektgesellschaft zu Gunsten der Fonds KG in Höhe der Beteiligung zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen im Rang nach der/den Grundschuld/en für den/die Fremdkapitalgeber.
- 3.3 Bei Neubauprojekten: Finanzierungszusage eines Fremdkapitalgebers in der Höhe, die zusammen mit dem Mezzaninekapital der Fonds KG 100 % der kalkulierten Gesamtkosten abdeckt, wobei der Finanzierungsanteil der Fremdkapitalgeber mindestens 50 % der Kosten betragen muss.
- Die Entscheidungen über Engagements in Projektgesellschaften trifft der geschäftsführende Kommanditist auf der Basis eines positiven Votums der Gesellschaft, welche die technische und wirtschaftliche Due Diligence durchführt.
- Es wird klargestellt, dass sich die Kontrolle der Mittelverwendung ausschließlich auf das formale Vorliegen der vorgenannten Freigabebedingungen erstreckt. Des Weiteren obliegt es nicht dem Mittelverwender, die von der Fonds KG eingegangenen Verträge auf ihre rechtliche Wirksamkeit hin zu überprüfen.
4. Zinsgutschriften, die für Guthaben auf dem Festgeldkonto erteilt werden, sind auf das Girokonto der Fonds KG zu übertragen.
5. Die Fonds KG ist grundsätzlich berechtigt, das aus beendeten typisch stillen Beteiligungen zurückgezahlte Beteiligungskapital erneut nach Maßgabe der Investitionskriterien des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG in Projektgesellschaften zu investieren (Reinvestition).
- Aus beendeten typisch stillen Beteiligungen zurückgezahltes Beteiligungskapital ist im Falle der beabsichtigten Reinvestition vom geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds KG auf das Festgeldkonto gemäß § 1 Ziffer 1 zu übertragen. Der Mittelverwender ist verpflichtet, die auf das Festgeldkonto übertragenen Gelder auf Anforderung des geschäftsführenden Kommanditisten der Fonds KG für weitere typisch stille Beteiligungen freizugeben, wenn diesbezüglich die Freigabebedingungen gemäß § 1 Ziffer 3 erfüllt sind.

§ 2 Vergütung

Für seine Leistungen gemäß diesem Vertrag erhält der Mittelverwender eine Vergütung von 0,595 % inklusive gesetzlich gültiger Mehrwertsteuer des platzierten und eingezahlten Kommanditkapitals, wozu auch die Pflichteinlagen des geschäftsführenden Kommanditisten sowie des Registertreuhandkommanditisten gehören.

Die Vergütung ist anteilig fällig mit Rechnungsstellung und Eingang des jeweils angeworbenen Gesellschaftskapitals (oder Teilen hiervon) auf dem in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) angegebenen Treuhandanderkonto.

Der Mittelverwender ist befugt, nach Aufforderung durch den geschäftsführenden Kommanditisten seine Vergütung selbst dem Treuhandanderkonto zu entnehmen oder abzubuchen. Er ist insoweit von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 3 Vertragliche Einschränkung der Tätigkeit/Haftung

Der Mittelverwender hat das Beteiligungsangebot nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft. Eine Haftung des Mittelverwenders für den Inhalt des Beteiligungsangebotes wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Der Mittelverwender übernimmt ferner keine Haftung für die Erreichung der von den Treugebern/Direktkommanditisten mit dem Beitritt zur Fonds KG angestrebten wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Zielsetzungen, für die Bonität der Fonds KG sowie deren Vertragspartner oder dafür, dass die Vertragspartner ihre vertraglichen Verpflichtungen vertragsgemäß erfüllen.

Des Weiteren ist jede Haftung ausgeschlossen für die Verwirklichung und Realisierbarkeit des Gesellschaftszwecks der Fonds KG, d. h. insbesondere für den termin- und fachgerechten Beginn und die Beendigung der vorgesehenen Baumaßnahmen der Projektgesellschaften, die Erzielung der prospektierten Erträge und Gewinnausschüttungen an die Treugeber.

Der Mittelverwender hat an der Prospektgestaltung nicht mitgewirkt.

Es wird klargestellt, dass der Mittelverwender über den Umfang der in diesem Vertrag übernommenen Aufgaben hinaus keine weiteren Aufgaben übernimmt. Insbesondere gehört es nicht zu den Aufgaben des Mittelverwenders, den Komplementär bzw. die Geschäftsführung der Fonds KG sowie die Geschäftsführung von Projektgesellschaften, mit denen die Fonds KG typisch stille Beteiligungen eingeht, zu überwachen. Weiterhin wird der Mittelverwender die von der Fonds KG mit Projektgesellschaften oder Dritten abgeschlossenen Verträge nicht überprüfen bzw. hat keine Überprüfung vorgenommen.

Schadenersatzansprüche gegen den Mittelverwender verjähren gemäß § 199 BGB wie folgt:

Die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren beginnt mit dem Schluss des Jahres, in dem

1. der Anspruch entstanden ist und
2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Die Summe etwaiger Schadenersatzansprüche aus diesem Vertrag ist auf den Betrag von insgesamt 4 Millionen Euro begrenzt, soweit der Mittelverwender nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig seine Pflichten verletzt hat.

§ 4 Besondere Hinweise

Der Mittelverwender weist im Rahmen seiner Sorgfalts- und vorvertraglichen Aufklärungspflicht darauf hin, dass bei Investitionen der vorliegenden Art grundsätzlich das Risiko des Totalverlustes der Einlage sowie des Agios besteht.

Bei einer Refinanzierung des Kommanditanteils des Treugebers – welche ausdrücklich nicht empfohlen wird – besteht ein zusätzliches Risiko darin, dass die aufgenommenen Verbindlichkeiten gegenüber der finanzierenden Bank auch bei einem Verlust der Kommanditeinlage und/oder ausbleibenden Erträgen getilgt und verzinst werden müssen.

Bei Rückabwicklung der Fonds KG ist der Mittelverwender nicht berechtigt, die an die Zahlungsempfänger geleisteten Vergütungen zurück zu fordern.

Personen oder Firmen, die im Rahmen des Beteiligungsangebotes auftreten, sind nicht Erfüllungsgehilfen des Mittelverwenders.

Der Mittelverwender überprüft nicht das unternehmerische Ermessen der Fonds KG, die Investitionsentscheidung des Anlegers oder die Zweckmäßigkeit seiner Investitionsentscheidung.

§ 5 Vertragsdauer und Kündigung

Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und endet, wenn die Fonds KG keine weiteren Investitionen/Reinvestitionen in Projektgesellschaften durchführt, spätestens aber am Laufzeitende der Fonds KG. Die Fonds KG wird dies dem Mittelverwender mitteilen.

Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien hiervon unberührt.

§ 6 Verwahrungserklärung

Zu den Aufgaben des Mittelverwenders gehört nicht die Durchführung, die Beauftragung und Kontrolle von Due Diligence-Prüfungen bei den einzelnen Projektgesellschaften. Weiterhin ist es nicht Aufgabe des Mittelverwenders, die Ergebnisse von Due Diligence-Prüfungen bei der Mittelfreigabe zu berücksichtigen. Die Mittelfreigabe erfolgt ausschließlich nach den Kriterien gemäß § 1 dieses Vertrages.

Des Weiteren gehört es nicht zu den Aufgaben des Mittelverwenders, die Angemessenheit der vereinbarten Dienstleistungshonorare oder der Preise für Grundstücke und Baumaßnahmen zu überprüfen. Der Mittelverwender hat eine solche Prüfung nicht vorgenommen und wird eine solche auch nicht vornehmen.

§ 7 Keine Rechtsberatung

Der Mittelverwender übt weder für die Fonds KG noch für die Gesellschafter/Treugeber eine Rechtsberatung aus. Sollte eine Rechtsberatung erforderlich werden, ist ein Rechtsanwalt zu beauftragen.

§ 8 Ermächtigung des Mittelverwenders

Der Mittelverwender ist gemäß Gesellschaftsvertrag ermächtigt, gemäß §§ 362 Abs. 2 i. V. m. 185 BGB die Beitragsleistungen der Anleger entgegen zu nehmen. Damit hat der Treugeber/Gesellschafter mit Einzahlung des gezeichneten Gesellschaftsanteils seine Pflicht zur Leistung seines Gesellschaftsbeitrags an die Fonds KG erfüllt.

§ 9 Schlussbestimmungen

Erfüllungsort für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag und Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten hieraus ist, soweit gesetzlich zulässig, München.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen. Das Schriftformerfordernis seinerseits kann nur schriftlich abbedungen werden.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die Vertragsparteien sind vielmehr verpflichtet, durch eine Vereinbarung eine unwirksame Bestimmung zu ersetzen, die in gesetzlich zulässiger Weise wirtschaftlich der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt. Gleiches gilt für den Fall von Vertragslücken.

München, den 23. Juni 2010

Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH

- Mittelverwender -

UBG Mezzanine-Fonds

1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

- Fonds KG -

SONSTIGE PFLICHTANGABEN, NEGATIVTESTATE

Keine Garantieübernahme

Für das in diesem Verkaufsprospekt beschriebene Beteiligungsangebot, für deren Verzinsung oder Rückzahlung, hat keine juristische Person oder Gesellschaft die Gewährleistung übernommen.

Negativtestate

Am 1. Juli 2005 ist das Anlegerschutzverbesserungsgesetz (AnSVG) neben der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung (VermVerkProspV) in Kraft getreten. Nach diesen Regelungen besteht u.a. die Pflicht zur Veröffentlichung eines Verkaufsprospekts, bevor Anteile an geschlossenen Fonds oder Treuhandvermögen öffentlich angeboten werden. Das Gesetz und die Verordnung regeln den Mindestinhalt des Prospektes.

Der vorliegende Prospekt wurde nach Maßgabe des Gesetzes und der Verordnung erstellt und enthält die geforderten Mindestangaben. Nachfolgender Aufstellung sind die Angaben der Verordnung zu entnehmen, die für dieses Beteiligungsangebot nicht zutreffen bzw. nicht relevant sind. Die Gliederung und Nummerierung entsprechen hierbei der Vermögensanlagen-Verkaufsprospektverordnung.

§ 2 Abs. 1 Satz 5 VermVerkProspV

Der Verkaufsprospekt wurde weder ganz noch teilweise in einer anderen in internationalen Finanzkreisen gebräuchlichen Sprache abgefasst. Zusammenfassungen der wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Angaben zu Emittenten, Vermögenslage und Anlageobjekt in der deutschen Sprache entfallen daher.

§§ 2 Abs. 5, 10, 11 und 13 VermVerkProspV

Der Emittent ist ein so genannter »junger Emittent« und unterliegt daher den verringerten Anforderungen nach § 15 VermVerkProspV.

§ 5 Nr. 6 VermVerkProspV

Der Emittent, die Fonds KG, ist kein Konzern und gehört keinem Konzernunternehmen an.

§ 6 Satz 2 und 3 VermVerkProspV

Die Fonds KG ist weder eine Aktiengesellschaft noch eine Kommanditgesellschaft auf Aktien. Aufgrund der Rechtsform der Fonds KG entfallen Angaben zu dieser Vorschrift.

§ 8 Abs. 1 Nr. 2 VermVerkProspV

Der Emittent ist nicht abhängig von Patenten, Lizenzen, Verträgen oder neuen Herstellungsverfahren, die von wesentlicher Bedeutung für die Geschäftstätigkeit oder die Ertragslage des Emittenten sind.

§ 8 Abs. 1 Nr. 3 VermVerkProspV

Es liegen keine Schieds- oder Gerichtsverfahren vor, die wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Lage des Emittenten haben könnten.

§ 8 Abs. 1 Nr. 4 VermVerkProspV

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung existieren keine laufenden Investitionen.

§ 8 Abs. 2 VermVerkProspV

Die Tätigkeit des Emittenten ist nicht durch außergewöhnliche Ereignisse beeinflusst worden.

§ 9 Abs. 1 VermVerkProspV

Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot sollen zur Investition in bzw. Übernahme von typisch stillen Beteiligungen an Projektgesellschaften im Immobilienbereich genutzt werden. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat sich die Fonds KG noch an keiner Projektgesellschaft entsprechend beteiligt. Endgültige Entscheidungen sind ebenfalls noch nicht getroffen worden. Daher stehen weder Realisierungsgrad von etwaigen Projektbeteiligungen noch konkrete Projektgesellschaften fest, an denen die Fonds KG sich typisch still beteiligen wird. Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot reichen hierfür alleine aus. Unbeschadet der Möglichkeit zur Aufnahme kurzfristiger Fremdmittel zur etwa notwendigen Überbrückung

von Liquiditätseingüssen ist eine Aufnahme von Fremdkapital auf Ebene der Fonds KG nicht beabsichtigt.

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 VermVerkProspV

Der Fonds KG wird das Eigentum bzw. die Inhaberschaft an den Anlageobjekten (typisch stille Beteiligungen an Projektgesellschaften) und den weiteren Erträgen daraus zustehen. Ihren Gründungsgesellschaftern, dem Prospektverantwortlichen, Mitgliedern der Geschäftsführung, dem Registertreuhandkommanditisten, dem Mittelverwender oder sonstigen Personen stand und steht hingegen kein Eigentum an den Anlageobjekten oder wesentlichen Teilen desselben zu. Ebenso besteht keine dingliche Berechtigung der nach den §§ 3, 7 oder 12 VermVerkProspV zu nennenden Personen an den Anlageobjekten.

§ 9 Abs. 2 Nr. 3 VermVerkProspV

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung wurde noch keine Investition in Anlageobjekte (Projektbeteiligung bzw. typisch stille Beteiligung an Projektgesellschaften) durchgeführt. Es wurden von der Fonds KG auch noch keine Verpflichtungen über entsprechende Investitionen eingegangen. Es bestehen keine nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen der Anlageobjekte.

§ 9 Abs. 2 Nr. 4 VermVerkProspV

Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Anlageobjekte (der typisch stillen Beteiligungen), insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, bestehen nicht.

§ 9 Abs. 2 Nr. 5 VermVerkProspV

Behördliche Genehmigungen waren und sind weder zum Erwerb von Anlageobjekten noch zur Erreichung der Anlageziele erforderlich.

§ 9 Abs. 2 Nr. 6 und 7 VermVerkProspV

Da die Anlageobjekte zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend ausgewählt wurden bzw. endgültige Entscheidungen über Projektbeteiligungen erst nach dem Angebotsbeginn erfolgen sollen, sind seitens der Fonds KG noch keine Verträge über die Anschaffung oder die Herstellung

des Anlageobjekts oder wesentliche Teile davon geschlossen worden. Nach Kenntnis des Prospektverantwortlichen existieren keine Bewertungsgutachten für etwaige Anlageobjekte.

§ 9 Abs. 2 Nr. 8 VermVerkProspV

Die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH als Anbieter bzw. Initiator hat die Fonds KG bei ihrer Errichtung, der Konzeptionierung des Geschlossenen Fonds und der Erstellung des vorliegenden Verkaufsprospekts auf Grundlage eines Konzeptionsvertrages beraten (vgl. die Ausführungen zum Konzeptionsvertrag unter »Rechtliche Grundlagen« auf Seite 68) und ist zudem auf Grundlage eines mit der Fonds KG geschlossenen Eigenkapitalbeschaffungsvertrages als Vertriebskoordinator mit dem Vertrieb der Vermögensanlagen betraut (vgl. die Ausführungen zum Eigenkapitalbeschaffungsvertrag unter »Rechtliche Grundlagen« auf Seiten 68 f.). Ferner schließt die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH im Zusammenhang mit den etwaigen Projektbeteiligungen mit den jeweiligen Projektgesellschaften jeweils einen Vertrag über die Durchführung einer Due Diligence sowie einen Betreuungs- und Controllingvertrag ab. Die Auswahl und die Betreuung der Investitionen werden von der UBG Grundbesitz-Verwaltungs GmbH als geschäftsführender Kommanditist wahrgenommen. Der Registertreuhandkommanditist verwaltet die Anleger auf der Grundlage des Registertreuhandvertrages (vgl. die Ausführungen zum Registertreuhandvertrag unter »Rechtliche Grundlagen« auf Seiten 69 ff.). Der Mittelverwender übt die Kontrolle über die Verwendung der auf das Treuhand-anderkonto eingezahlten Treugebergelder (ohne Agio) sowie die Kontrolle über das noch einzurichtende Festgeldkonto auf Basis eines Mittelverwendungsvertrages aus (vgl. die Ausführungen zum Mittelverwendungsvertrag unter »Rechtliche Grundlagen« auf Seiten 71 f.). Darüber hinaus erbringen der Prospektverantwortliche, die Gründungsgesellschafter, die Mitglieder der Geschäftsführung des Emittenten, der Registertreuhandkommanditist sowie der Mittelverwender keine nicht nur geringfügigen Leistungen und Lieferungen.

§ 12 Abs. 1 und 4 VermVerkProspV

Die Fonds KG hat neben der Geschäftsführung keine (weiteren) Aufsichtsgremien oder Beiräte. Personen, die nicht in den Kreis der nach dem VermVerkProspV angabepflichtigen Personen fallen, die die Herausgabe oder den Inhalt des Prospekts oder die Abgabe oder den Inhalt des Angebots der Vermögensanlage aber wesentlich beeinflusst haben, sind nicht vorhanden. Aufgrund dessen entfallen Angaben bezüglich der vorstehend genannten Personen zu dieser Vorschrift.

ABWICKLUNGSHINWEISE

Das vorliegende Angebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen, die in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und ihre Vermögensanlage ausschließlich mit Eigenkapital finanzieren. Diese sollten einen Anlagehorizont von mindestens 5 bis 7 Jahren haben und die Anlage sollte nur zur Portfoliobeimischung dienen.

Bitte füllen Sie die Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) einschließlich Widerrufsbelehrung aus und unterzeichnen Sie diese. Eine Durchschrift ist für Ihre Unterlagen bestimmt.

Bitte senden Sie die Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) einschließlich Widerrufsbelehrung anschließend an:

UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH
Postfach 18 64
71208 Leonberg

Telefon 07152 6094-44
Telefax 07152 6094-94
E-Mail service@ubg-leonberg.de

Die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH leitet die Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) an den Registertreuhandkommanditisten weiter. Dieser nimmt das Registertreuhandvertragsangebot an und versendet ein Begrüßungsschreiben, in welchem der Abschluss des Registertreuhandvertrages bestätigt wird (nachfolgend »**Bestätigungsschreiben**« genannt).

Das Mindestkommanditkapital beträgt 10.000,00 Euro zuzüglich 5 % Agio. Höhere Summen müssen durch 5 000 ohne Rest teilbar sein.

Das Kommanditkapital zuzüglich Agio ist nach Zugang des Bestätigungsschreibens beim Anleger **innerhalb von 14 Tagen zur Zahlung in Euro fällig**.

Das Kommanditkapital zuzüglich 5 % Agio ist kosten- und spesenfrei auf das nachstehend genannte, vom Mittelverwender für die Fonds KG geführte Treuhandanderkonto zu leisten:

Zahlungsempfänger:

Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Bank | Sparkasse Pforzheim Calw |
| Kontonummer | 7 830 300 |
| BLZ | 666 500 85 |
| IBAN | DE07 6665 0085 0007 8303 00 |
| BIC | PZHSDE66 |

Verwendungszweck:

»UBG Mezzanine-Fonds« und Angabe des Zeichnernamens (Vor- und Nachname)

Eine gesonderte Zahlungsaufforderung erfolgt nicht, da die verbindlichen Einzahlungsdaten bereits in der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) genannt sind.

Erfüllt der Anleger seine Zahlungen nicht oder nicht in voller Höhe fristgemäß, so schuldet er der Fonds KG Verzugszinsen ab Fälligkeit in Höhe von 10 % p. a. Der geschäftsführende Kommanditist ist ferner dazu berechtigt, die Kommanditeinlage des in Rückstand geratenen Anlegers nach Fristsetzung von zwei Wochen herabzusetzen oder den in Rückstand geratenen Anleger nach Fristsetzung von zwei Wochen aus der Fonds KG auszuschließen. Die im Zusammenhang mit der Herabsetzung bzw. dem Ausschluss entstehenden Kosten der Fonds KG hat der Anleger zu tragen, mindestens jedoch eine Schadenspauschale in Höhe von 10 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Der Nachweis eines geringeren Schadens bleibt vorbehalten.

INFORMATIONEN FÜR VERBRAUCHERVERTRÄGE EINSCHLIESSLICH DER INFORMATIONEN FÜR DEN FERNABSATZ

1. Informationen zum Vertragspartner

1.1 Anbieter / Vertriebskoordinator

UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH
Gesetzlicher Vertreter: Ulrich Wagner
Böblinger Straße 29
71229 Leonberg
Telefon 07152 6094-44
Telefax 07152 6094-94
E-Mail service@ubg-leonberg.de

Registereintragung:
Amtsgericht Stuttgart, HRB 250879

Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand des Unternehmens ist Unternehmensberatung und die Beteiligung an Unternehmen zum Zweck der Geschäftsführung.

1.2 Fonds KG / Emittent

UBG Mezzanine-Fonds
1. Beteiligungs GmbH & Co. KG
Gesetzlicher Vertreter:
UBG Verwaltungs GmbH,
vertreten durch Ulrich Wagner
Ohmstraße 13
80802 München
Telefon 07152 6094-44
Telefax 07152 6094-94
E-Mail service@ubg-leonberg.de

Registereintragung:
Amtsgericht München, HRA 94675

Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand der Gesellschaft ist die typisch stille Beteiligung an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften (Projektgesellschaften) zur Mitfinanzierung (Mezzanine) deren Projektentwicklungen mit Standort in Deutschland und u.a. folgenden Immobilienprojekten: Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien und deren Verwertung insgesamt oder als Teileigentum; Ankauf von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, auch mit Revitalisierungsbedarf und deren Verwertung insgesamt oder als Teileigentum.

1.2.1 Persönlich haftender Gesellschafter (Komplementär)

UBG Verwaltungs GmbH
Gesetzlicher Vertreter: Ulrich Wagner
Ohmstraße 13
80802 München
Telefon 07152 6094-44
Telefax 07152 6094-94
E-Mail service@ubg-leonberg.de

Registereintragung:
Amtsgericht München, HRB 182240

Hauptgeschäftstätigkeit: Übernahme der persönlichen Haftung (Komplementärstellung) in der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG.

1.2.2 Geschäftsführender Gründungskommanditist

UBG GrundbesitzVerwaltungs GmbH
Gesetzlicher Vertreter: Ulrich Wagner
Böblinger Str. 29
71229 Leonberg
Telefon 07152 6094-44
Telefax 07152 6094-94
E-Mail service@ubg-leonberg.de

Registereintragung:
Amtsgericht Stuttgart, HRB 252858

Hauptgeschäftstätigkeit: Die Verwaltung von Geschlossenen Immobilienfonds, sonstigen Grundbesitzes sowie die Übernahme von Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

1.3 Registertreuhandkommanditist für die Anleger (Treugeber)

Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH
Gesetzlicher Vertreter: Rudolf L. Müller
Teuchertstraße 38
81829 München
Telefon 089 43579988
Telefax 089 425833
E-Mail rudolfmueeller@t-online.de

Registereintragung:
Amtsgericht München, HRB 153555

Hauptgeschäftstätigkeit: Gegenstand der Gesellschaft ist die Beratung und Vertretung in Rechtsangelegenheiten; Handels- und Bankgeschäfte sowie sonstige gewerbliche Tätigkeiten sind der Gesellschaft nicht gestattet.

Diese Gesellschaft fungiert als Registertreuhandkommanditist für die Anleger.

1.4 Vermittler

Die ladungsfähige Anschrift sowie ggf. die Aufsichtsbehörde des Vermittlers, der dem Anleger gegenüber auftritt, ergibt sich aus den vom Vermittler übergebenen Unterlagen.

1.5 Aufsichtsbehörden

Aufsichtsbehörde zu 1.1:
Landratsamt Böblingen
Parkstraße 16
71034 Böblingen
Telefon 07031 663-0

Aufsichtsbehörden zu 1.2 und 1.3: jeweils keine.

2. Informationen zum Vertrag

Der Verkaufsprospekt für eine Kommanditbeteiligung an der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG, deren Gesellschaftsvertrag, der Registertreuhandvertrag sowie die »Beitrittserklärung für Fernabsatzgeschäfte (Zeichnungsschein)« bzw. die »Beitrittserklärung für Haustürgeschäfte (Zeichnungsschein)« – im Folgenden auch »Beitrittserklärung« – enthalten die für die Anlageentscheidung wesentlichen Informationen in detaillierter Form. Das aufmerksame Lesen dieser Unterlagen kann durch diese Verbraucherinformationen nicht ersetzt werden.

2.1 Gegenstand der Anlagemöglichkeit / Wesentliche Leistungsmerkmale

Der Anleger beteiligt sich mittelbar über den Registertreuhandkommanditisten an der Fonds KG, wenn der Registertreuhandkommanditist das Angebot des Anlegers auf Abschluss des Registertreuhandvertrages annimmt. Nach Ablauf von einem Jahr nach wirtschaftlichem

Beitritt zur Fonds KG besteht für den Anleger jederzeit die Möglichkeit, vom Registertreuhandkommanditisten die Einräumung der Stellung als Direktkommanditist im Umfang der gezeichneten und eingezahlten Beteiligungssumme (ohne Agio) zu verlangen. Der Anleger wird dann als Kommanditist im Handelsregister eingetragen.

Gegenstand der Fonds KG ist die typisch stille Beteiligung an Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften (Projektgesellschaften) zur Mitfinanzierung (Mezzanine) deren Immobilien und/oder deren Projektentwicklungen mit Standort in Deutschland und u. a. folgenden Immobilienprojekttypen:

- Ankauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurecht) zur Errichtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum
- Ankauf von bestehenden Wohn- und Gewerbeimmobilien, auch mit Revitalisierungsbedarf, deren Entwicklung und deren anschließende Verwertung insgesamt oder als Teileigentum

Die Fonds KG kann sich auch an der Mitfinanzierung von Bestandsobjekten beteiligen, die durch Veräußerung/Aufteilung verwertet werden.

Die Fonds KG ist auch berechtigt, typisch stille Beteiligungen von dritten Personen/Gesellschaften zu erwerben und sämtliche Rechte und Pflichten aus diesen Beteiligungen zu übernehmen.

Die Fonds KG darf alle Geschäfte und Handlungen vornehmen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind.

Die Fonds KG kann für den Fall, dass sie gegenüber einer Projektgesellschaft eine Mezzanine-Finanzierungszusage gemacht hat, die sie deshalb nicht einhalten kann, weil eine andere Projektgesellschaft mit der Rückzahlung von Mezzaninekapital in Verzug ist, eine nicht unter die Erlaubnispflicht des KWG fallende Bürgschaft bis zur Höhe des zugesagten Mezzaninekapitals gegenüber dem Kreditgeber der Projektgesellschaft übernehmen, bis die Erfüllung der Mezzanine-Finanzierungszusage durch die Fonds KG möglich ist.

Die Fonds KG übt selbst keine originär gewerbliche Tätigkeit aus und ist auch nicht zur Ausübung einer

solchen Tätigkeit berechtigt. Sie beteiligt sich typisch still an Gesellschaften, die ihrerseits gewerblich tätig sind.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Grundlage der Beteiligung an der Fonds KG sind der Gesellschaftsvertrag und der Registertreuhandvertrag, die im Verkaufsprospekt im vollen Wortlaut abgedruckt sind und denen weitere Informationen zu entnehmen sind. Die Vertragsurkunde »Beitrittserklärung für Fernabsatzgeschäfte (Zeichnungsschein)« bzw. die »Beitrittserklärung für Haustürgeschäfte (Zeichnungsschein)« enthalten ebenfalls weitere wichtige Informationen.

2.2 Zustandekommen des Vertrags

Die Beteiligung des Anlegers an der Fonds KG erfolgt auf der Grundlage des Verkaufsprospektes sowie der dort abgedruckten Verträge (insbesondere Gesellschaftsvertrag, Registertreuhandvertrag). Die Beteiligung kommt dadurch zustande, dass der Anleger durch Übermittlung der vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittserklärung an den Vertriebskoordinator (UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH) ein Angebot auf Abschluss eines Registertreuhandvertrages abgibt. Der Anleger hält sich an das Angebot für die Dauer von vier Wochen ab Zugang seiner Beitrittserklärung beim Registertreuhandkommanditisten gebunden, soweit er nicht von seinem gesetzlichen Widerrufsrecht Gebrauch macht. Der Registertreuhandvertrag kommt zustande, wenn der Registertreuhandkommanditist, die Müller Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, das Angebot des Anlegers annimmt, wobei die Annahmeerklärung zu ihrer Wirksamkeit dem Anleger nicht zugehen muss. Der Registertreuhandkommanditist bestätigt anschließend die Begründung des Treuhandverhältnisses schriftlich (im Folgenden: »Bestätigungsschreiben«). Mit der Annahme des Angebots ist der Registertreuhandkommanditist nach den Bestimmungen des Registertreuhandvertrages beauftragt, einen Anteil an der Fonds KG in Höhe des in dem Angebot genannten Beteiligungsbetrages (Einlage) in seinem Namen und für Rechnung des Anlegers zu erwerben und zu halten. Die Einzelheiten zum Zustandekommen des Vertrages und der Beteiligung an der Fonds KG ergeben sich aus der »Beitrittserklärung für Fernabsatzgeschäfte (Zeichnungsschein)« bzw. der »Beitrittserklärung für Haustürgeschäfte (Zeichnungsschein)«, dem Gesellschaftsvertrag (siehe Seiten 97 ff. Verkaufsprospekt) sowie dem Registertreuhandvertrag (siehe Seiten 112 ff.).

2.3 Für die Beteiligung zu entrichtender Gesamtbetrag einschließlich aller damit verbundenen Preisbestandteile

Der für die Beteiligung zu entrichtende Gesamtbetrag ist abhängig von der Höhe der gewünschten Beteiligung. Die Mindestbeteiligungssumme beträgt 10.000,00 Euro. Höhere Beteiligungssummen müssen durch 5 000 teilbar sein. Der Anleger hat den in der Beitrittserklärung gekennzeichneten Beteiligungsbetrag zuzüglich eines Agios in Höhe von 5 % des Beteiligungsbetrages wie folgt zu leisten:

100 % der Zeichnungssumme zuzüglich 5 % Agio ist nach Zugang des Bestätigungsschreibens beim Anleger innerhalb von 14 Tagen zur Zahlung in Euro fällig.

2.4 Weitere vom Anleger zu zahlende Steuern und Kosten, zusätzliche Telekommunikationskosten

Liefer- und Versandkosten: keine.

Im Falle der Einräumung der handelsrechtlichen Stellung eines Direktkommanditisten fallen Kosten, Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an, die der Anleger selbst aufzubringen hat. Darüber hinaus sind vom Anleger die Kosten für die Eintragung im Handelsregister zu bezahlen. Eigene Kosten für Telefon, Internet, Porto etc. hat der Anleger selbst zu tragen.

Bezüglich der steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger wird auf die detaillierten Ausführungen im Kapitel »Steuerliche Grundlagen« des Prospektes (ab Seiten 73 ff.) verwiesen. Die Fonds KG leistet keine Steuerzahlungen für die Gesellschafter/Anleger.

2.5 Zahlung und Erfüllung der Verträge, weitere Vertragsbedingungen

Die Einzahlung hat der Anleger als Barleistung auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto unter Angabe des Verwendungszwecks »UBG Mezzanine-Fonds« und des Zeichnernamens (Vor- und Nachname) auf das Konto des Mittelverwendungskontrolleurs Convent Steuerberatungsgesellschaft mbH bei der Sparkasse Pforzheim Calw, Konto-Nr. 7 830 300, BLZ 666 500 85, IBAN: DE 07 6665 0085 0007 8303 00, BIC: PZHSDE66, zu überweisen.

Bei nicht fristgerechter Zahlung der Gesellschaftseinlage ist die Fonds KG (u.a. nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages) berechtigt, ab Fälligkeit Zinsen in Höhe des im Gesellschaftsvertrag genannten Prozentsatzes zu verlangen oder den Anleger aus der Fonds KG auszuschließen bzw. seinen Beteiligungsbetrag auf den Teil seiner bereits erbrachten Bareinlage herabzusetzen. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus dem Gesellschafts- und dem Register-treuhandvertrag.

Ausschüttungen sowie sonstige Entnahmen werden auf das bei der Fonds KG für den Anleger geführte Verrechnungskonto gebucht.

2.6 Leistungsvorbehalte

Das Emissionsvolumen beträgt zunächst 10.002.000,00 Euro, kann jedoch auf 50.002.000,00 Euro in Schritten erhöht werden. Der Komplementär ist berechtigt, die Fonds KG durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Registertreuhandkommanditisten jederzeit zu schließen. Ab Zugang dieser Erklärung beim Registertreuhandkommanditisten darf der Registertreuhandkommanditist keine weiteren Anleger/Treugeber mehr aufnehmen.

2.7 Widerrufsrechte

Der Anleger hat die gesetzlichen Widerrufsrechte bei Haustürgeschäften nach §§ 312, 355 BGB und bei Fernabsatzverträgen nach §§ 312d, 355 BGB. Er kann seine Beitrittserklärung innerhalb der gesetzlich bestimmten Frist widerrufen. Hinsichtlich der Einzelheiten des Widerrufsrechts, einschließlich dessen Folgen, wird auf die ausführliche Widerrufsbelehrung auf der zu diesem Angebot gehörenden »Beitrittserklärung für Fernabsatzgeschäfte (Zeichnungsschein)« bzw. der »Beitrittserklärung für Haustürgeschäfte (Zeichnungsschein)« verwiesen. Weitere Widerrufsrechte oder ein Rückgaberecht sind nicht vereinbart.

2.8 Mindestlaufzeit der Verträge, vertragliche Kündigungsregelungen

Das Registertreuhandverhältnis ist grundsätzlich für die Dauer der Fonds KG abgeschlossen. Die Fonds KG ist für die Dauer bis zum 31. Dezember 2015 eingegangen. Die Fonds KG endet früher, wenn das Gesellschaftsvermögen der Fonds KG vollständig liquidiert und an die Anleger

ausgezahlt ist. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Laufzeit um bis zu zwei Jahre, bis zum 31. Dezember 2017, zu verlängern. Die Verlängerung erfolgt durch Mitteilung an die Gesellschafter/Anleger, spätestens mit Absendung am 31. Dezember 2014. Die Gesellschafter/Anleger haben für diesen Fall ein Sonderkündigungsrecht, das bis zum 31. März 2015 auszuüben ist. Der Anleger scheidet bei Ausübung des Sonderkündigungsrechts zum 31. Dezember 2015 aus der Fonds KG aus.

Die ordentliche Kündigung ist gemäß § 12 Ziffer 3 des Registertreuhandvertrages bzw. § 23 Ziffer 4 des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Für die Einzelheiten wird auf § 12 des Registertreuhandvertrages verwiesen.

Für den Fall der Beendigung des Registertreuhandvertrages hat der Registertreuhandkommanditist Anspruch auf Ersatz seiner Auslagen und Freistellung von den für Rechnung des Treugebers eingegangenen Verbindlichkeiten.

3. Spezielle Risiken der Beteiligung

Die Beteiligung an der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG ist aufgrund ihrer spezifischen Merkmale und besonderen Gegebenheiten mit Risiken verbunden, auf die die Fonds KG bzw. der Initiator keinen Einfluss hat. Ein Totalverlust der Einlage kann nicht ausgeschlossen werden. In der Vergangenheit erzielte Ergebnisse sind kein Indikator für zukünftige Ergebnisse. Die wesentlichen Risiken sind im Verkaufsprospekt im Kapitel »Darstellung der wesentlichen Risiken« dargestellt.

4. Sonstige Informationen

4.1 Rechtsordnung und Gerichtsstand

Auf vorvertragliche Schuldverhältnisse, den Beitritt sowie die Rechtsbeziehungen des Anlegers nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Fonds KG sowie im Hinblick auf Rechte und Pflichten sowie Ansprüche aus dem Registertreuhandvertrag findet ausschließlich deutsches Recht Anwendung. Soweit dies gesetzlich zulässig ist,

wird München als Gerichtsstand vereinbart. Bei Anlegern, die Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sind, richtet sich der Gerichtsstand nach den gesetzlichen Vorgaben.

4.2 Vertrags- und Informationssprache

Die Kommunikation mit dem Anleger erfolgt in deutscher Sprache. Der Verkaufsprospekt liegt ebenfalls in deutscher Sprache vor.

4.3 Gültigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen

Preisanpassungen sind nicht vorgesehen. Der Stand dieser Informationen ist der 14. Juli 2010.

5. Rechtsbehelfe und Einlagensicherung

5.1 Außergerichtliche Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können die Beteiligten, unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Die Anschrift lautet:

Deutsche Bundesbank
Schlichtungsstelle
Wilhelm-Epstein-Straße 14
60431 Frankfurt am Main

Telefon 069 2388-1907 und -1906
Telefax 069 23881919
E-Mail schlichtung@bundesbank.de
Internet www.bundesbank.de

Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zum Anbieter des Geschlossenen Fonds, zur Fonds KG und/oder zum Treuhandkommanditisten sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren zur Verfügung, das bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds eingerichtet ist. Die Anschrift lautet:

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V.
Postfach 64 02 22
10048 Berlin

Telefon 030 257 616 90
Telefax 030 257 616 91
E-Mail info@ombudsstelle-gfonds.de
Internet www.ombudsstelle-geschlossene-fonds.de

Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle erhältlich.

5.2 Bestehen eines Garantiefonds oder anderer Entschädigungsregelungen

Ein Garantiefonds oder eine andere Entschädigungsregelung besteht derzeit nicht.

Raum für Ihre persönlichen Notizen

Raum für Ihre persönlichen Notizen



Überreicht durch:

Vertriebsbeauftragte, die die Platzierung des Kapitals vornehmen, sind selbstständig tätige Unternehmer, sie sind nicht Erfüllungsgehilfen des Prospektherausgebers im Sinne des § 278 BGB. Sie befinden sich weder in einem Anstellungsverhältnis zum Anbieter noch in einem Anstellungsverhältnis zum Emittenten. Sie sind nicht berechtigt, von diesem Prospekt abweichende Auskünfte oder Zusicherungen zu geben. Der Anbieter ist nicht verantwortlich für die persönliche Beratung oder Vermittlung des Anlegers durch selbstständig tätige Anlageberater oder -vermittler. Eine Haftung für diese und ihre Mitarbeiter wird ausdrücklich ausgeschlossen. Von dem Inhalt dieses Prospektes abweichende mündliche Vereinbarungen bedürfen für ihre Gültigkeit der schriftlichen Bestätigung durch die UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH.