



VISIONEN
RAUM
GEBEN

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

Die Idee:

UBG hat in der Vergangenheit immer wieder eigene Projektentwicklungen mit eigenkapitalersetzenden Darlehen langjähriger Geschäftspartner realisiert. Die Tranchen zwischen 400.000,00 und 600.000,00 Euro waren stets in wenigen Tagen platziert, sodass die hohe Nachfrage meist nicht bedient werden konnte. Der Mezzanine-Fonds realisiert die Idee, einer größeren Anlegerschicht – und auch anderen Projektentwicklern mit hochinteressanten Projekten – Zugang zu dem bei UBG seit Jahren erfolgreich praktizierten Konzept zu ermöglichen.

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.
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 (Erbaurecht) 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.
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>
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.
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 5000 zuzüglich 5 % ohne Rest teilbar sein.

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.
Kapitalabsicherung	Die stillen Beteiligungen der Fonds KG werden im Rang nach der Grundschild für eine etwaige Fremdkapitalgeberfinanzierung durch eine Grundschild abgesichert. Die Grundschild 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.

WICHTIGER HINWEIS: Die vorliegenden Informationen stellen kein Angebot, keine Anlageberatung und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine Beteiligung an der UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG erfolgt ausschließlich auf Grundlage des allein verbindlichen, veröffentlichten und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigten Verkaufsprospekts, in dem alle wesentlichen Chancen und Risiken beschrieben sind, sowie aufgrund aller weiteren notwendigen Dokumente (z.B. Beitrittserklärung, Gesellschaftsvertrag, Registertreuhandvertrag). Angegebene kalkulierte Werte stellen lediglich Prognosen dar, die auf Erfahrungswerten aus der Vergangenheit basieren. Die tatsächlich eintretenden Werte können hiervon positiv wie negativ abweichen.