

» Lieber eine Stunde über Geld  
nachdenken, als eine Stunde  
für Geld arbeiten.«

*J.D. Rockefeller*



- Rendite 7,39 % p. a. vor Steuern
- 5 Jahre Laufzeit
- 25 % Pauschalsteuer (Abgeltungsteuer)
- Ausgewogenes Sicherheitskonzept
- Initiator mit 35 Jahren Erfahrung

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



**D**as chinesische Schriftzeichen für Krise besteht aus zwei Teilen, der eine symbolisiert Gefahr, der andere Chance. Eine Krise ist also auch immer mit Chancen verbunden. Im positiven Fall motiviert sie, mit innovativen Ideen, Strategien und Produkten die Basis für einen langfristigen und nachhaltigen Erfolg zu legen. Der UBG Mezzanine-Fonds verfolgt eine solch innovative Strategie, die Kapitalanlegern und Projektentwicklern in idealer Weise Lösungen bietet.

Staaten und Zentralbanken werden gezwungen sein, zur Überwindung der Krise die Politik des billigen Geldes auf lange Sicht beizubehalten. Der Anleger ist von diesen historisch niedrigen Zinsen besonders betroffen. Für jeden ist und bleibt daher die zentrale Frage: »Welche Anlage bietet in den nächsten Jahren eine angemessene Verzinsung?«

Den deutschen Mittelstand quält schon heute das Thema Kreditklemme. Dieses Problem wird sich noch verstärken, wenn der Aufschwung in Fahrt kommt. Denn dann trifft eine steigende Kreditnachfrage der Unternehmen auf Banken, deren Eigenkapital durch die Finanzkrise geschwächt ist.

Schon mit der Einführung der Eigenkapitalrichtlinien im Rahmen von Basel II zu Beginn des Jahres 2007 verstärkten die Kreditinstitute die restriktive Fremdkapitalvergabe. Denn damit verbunden war eine Erhöhung der Mindestkapitalunterlegung der Kredite für die Banken. Die Finanzkrise hat diese restriktive Fremdkapitalvergabe zunehmend und deutlich verschärft.

Waren früher Projektentwicklungen teilweise mit bis zu 100 % Fremdkapital möglich, so sind heute Eigenkapitalanforderungen zwischen 20 % und 40 % der Projektinvestition üblich. Dies bedeutet, dass viele Projekte gerade mittelständischer Projektentwickler nicht realisiert werden können, denn eine Verdoppelung des einzusetzenden Eigenkapitals bedeutet umgekehrt eine Halbierung der realisierbaren Projektentwicklungen.

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 UBG Mezzanine-Fonds realisiert die Idee, einer größeren Anlegerschicht – und auch anderen Projektentwicklern mit interessanten Projekten – Zugang zu dem bei UBG seit Jahren erfolgreich praktizierten Konzept zu ermöglichen. Er verknüpft daher in idealer Weise die Interessen von Kapitalanlegern an einer angemessenen Verzinsung des Kapitals mit denen von Projektentwicklern, die Eigenkapitalquote zu verbessern, wodurch in vielen Fällen überhaupt erst eine Finanzierung möglich wird.

UBG deckt seit 35 Jahren alle Aspekte des kompletten Lebenszyklus einer Immobilie ab, von der Projektentwicklung über die Fondsemission bis hin zum Immobilienmanagement, und hat bis heute Investitionen von nahezu 600 Millionen Euro, vorwiegend in Gewerbeimmobilien, realisiert, die teilweise auch im Eigenbestand gehalten werden. UBG ist daher in der Lage, zuverlässig zu beurteilen, welche Projektentwicklungen geeignet sind, die Fondsinvestition zum Erfolg zu führen. Dies wird auch dadurch dokumentiert, dass sich UBG selbst mit 750.000,00 Euro engagiert.

Ziel des Investitionskonzeptes ist die Erwirtschaftung eines überdurchschnittlichen Ertrages bei gleichzeitig optimaler Risikostreuung.

Der UBG Mezzanine-Fonds investiert das Kapital in die Projekte verschiedener Partner, die nach hohen Qualitätsmaßstäben ausgewählt werden, je nach deren Kernkompetenz in verschiedene Nutzungsarten an unterschiedlichen Standorten. Das Gesamtkapital des Fonds ist daher im Ergebnis stark diversifiziert investiert.

Auch die prognostizierte Rendite, eine kurze Laufzeit von 5 Jahren und ein Ertrag, welcher der pauschalen Abgeltungssteuer unterliegt, sind überzeugende Gründe für eine Investition in diesen Fonds.

Der Verkaufsprospekt enthält alle Informationen über dieses besonders chancenreiche Investment.

Leonberg, den 14. Juli 2010

Ulrich Wagner

- UBG** ■ seit 1975 Investitionen von rund 600 Millionen Euro
- Projektentwicklungen von über 200 Millionen Euro
- 35 Jahre Erfahrung

## WOHIN MIT DEM GELD?

Hunderttausende sind, genauso wie Sie, auf der Suche nach Anlagemöglichkeiten, die mehr bringen als die Minizinsen von weniger als 2 % p. a. bei der Bank, die dann auch noch von Steuer und Inflation aufgefressen werden. Aufgrund dieses Zinsnotstandes ist der Bedarf nach attraktiven und sicheren Geldanlagen groß. Eine gute Chance bieten Anlagen in Immobilien, meist bedeutet dies allerdings langfristige Kapitalbindung. Der Fonds bietet mit seinem neuen Konzept der indirekten Immobilienbeteiligung solide Renditen mit Sicherheitsfallschirm und einer kurzen Laufzeit von nur 5 Jahren. Über eine eigens gegründete Kommanditgesellschaft können Sie sich an diesem Mezzanine-Fonds (Mitfinanzierungsfonds) beteiligen, der in verschiedene Immobilienprojekte bundesweit investiert.

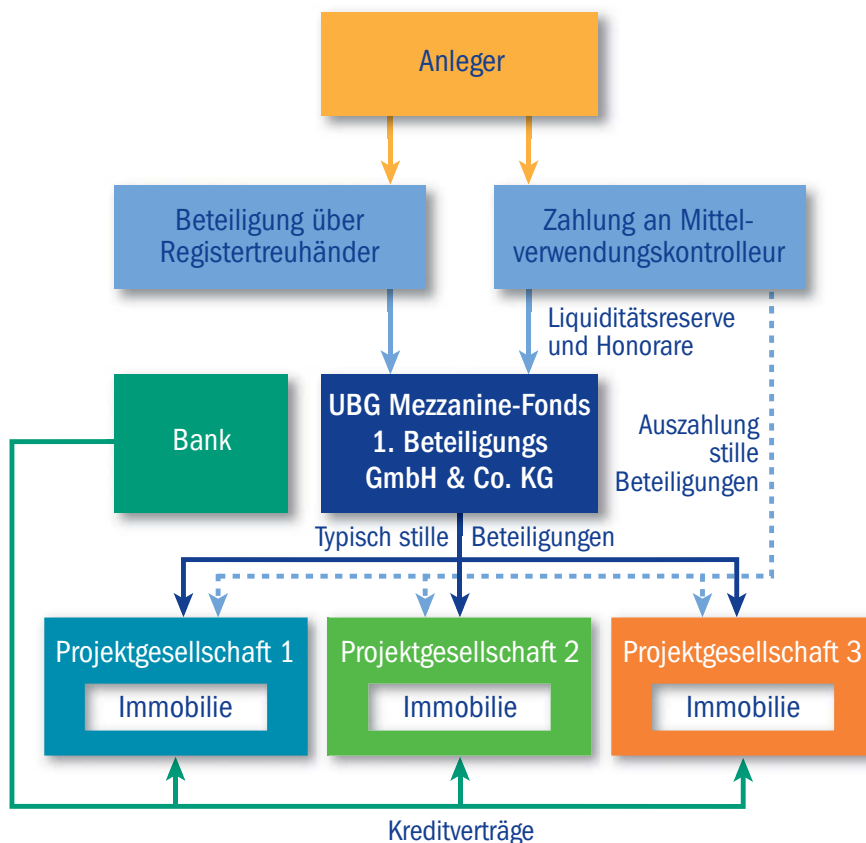
Im Unterschied zu Offenen oder Geschlossenen

Immobilienfonds steht bei dieser Art des Immobilieninvestments nicht der Erwerb und die langfristige Bewirtschaftung im Mittelpunkt der Anlage. Vielmehr beteiligen Sie sich indirekt an der Projektierung, Wertschöpfung und Vermarktung ausgewählter Immobilien. Somit sichern Sie sich bereits am Beginn der Wertschöpfungskette Zugriff auf überdurchschnittliche Ertragschancen, spätere Markt- und Objekt Risiken bleiben außen vor.

### Beteiligung und Ertrag

Bereits ab 10.000,00 Euro + 5 % Agio können Sie sich beteiligen. Der Fonds prognostiziert eine Durchschnittsrendite von 7,39 % pro Jahr. Die Erträge zählen zu den Einkünften aus Kapitalvermögen und unterliegen damit der nur 25%igen Abgeltungsteuer plus Solidaritätszuschlag.

**Diagramm der Fondsstruktur**



# AUSGEWOGENES SICHERHEITSKONZEPT

<b>Ebene 1</b>	Mehrere unabhängige Projektgesellschaften
<b>Ebene 2</b>	Mehrere Projektentwickler
<b>Ebene 3</b>	Verschiedene Nutzungsarten
<b>Ebene 4</b>	Verschiedene Standorte
<b>Ebene 5</b>	Neubau- und Bestandsobjekte

## Echte Diversifikation = Risikominimierung

Oberstes Prinzip des Fonds ist Sicherheit. Diese wird dadurch erreicht, dass das Kapital in eine Vielzahl von Projekten mehrerer unabhängiger Partner investiert wird. So werden Risiken auf mehrere Schultern verteilt. Die einzelnen Immobilienprojekte sind haftungsrechtlich voneinander getrennt, dadurch entsteht ein echter Diversifizierungseffekt. Außerdem erfolgen Investitionen nur dann, wenn die Kosten einer Projektgesellschaft zu mindestens 50 Prozent durch eine Bank mitfinanziert werden. Sie profitieren so von der doppelten Projektprüfung, sowohl durch UBG als auch durch eine Bank.

Kapitalsicherheit realisiert der Fonds auch dadurch, dass die Forderungen aus den stillen Beteiligungen im direkten Rang nach den Bankforderungen über Grundschulden in den Grundbüchern gesichert werden.

## UBG ist mit im Boot

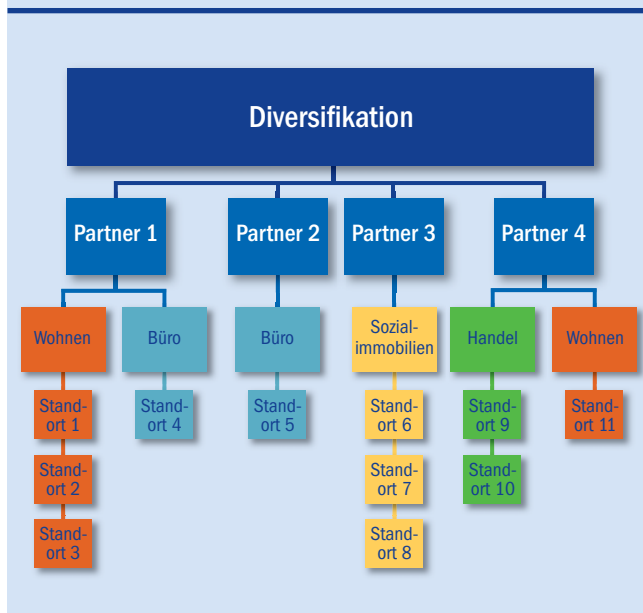
Der Fonds wird sich nur an solchen Projekten beteiligen, die UBG auch selbst realisieren würde. UBG engagiert sich deshalb mit 750.000,00 Euro:

- mit einer Eigenbeteiligung von 250.000,00 Euro,
- mit einer Ausschüttungsübernahmeverpflichtung von 500.000,00 Euro.

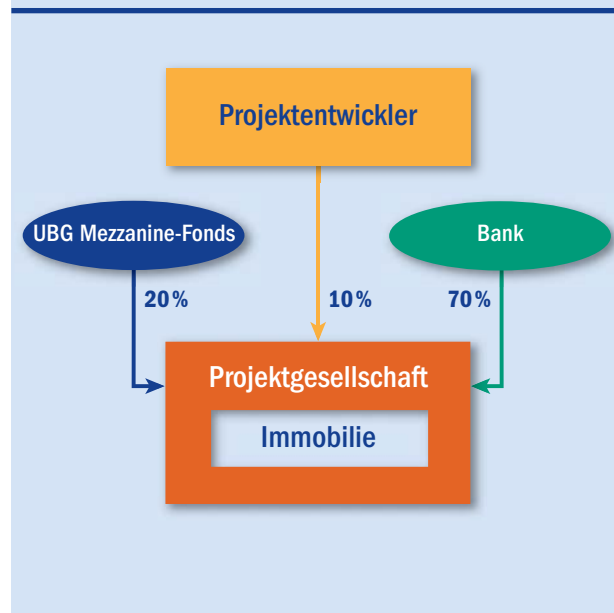
## Externer Mittelverwender

Dieser gibt die Gelder erst nach Erfüllung der Voraussetzungen frei.

## Der Sicherheitsfallschirm



## Doppelte Sicherheit, da die Projektprüfung durch eine Bank und die UBG erfolgt



## ÜBERDURCHSCHNITTLICHE GEWINNCHANCEN

Was bedeutet für Sie die Kreditzurückhaltung der Banken und deren stark erhöhte Eigenkapitalforderung speziell gegenüber Projektentwicklern? Hätten Sie gedacht, dass Sie davon profitieren können und sich dadurch eine beachtliche Renditechance für Sie ergibt?

Banken bringen derzeit Projektentwickler mit der Forderung nach wesentlich mehr Eigenkapital in eine schwierige Situation.

Die sich dem Projektentwickler stellende Frage ist einfach: Akzeptiert er für ein sonst für ihn nicht mehr finanzierbares Projekt teures Mezzanine-Kapital zur Realisierung, erhält seine Vorlaufkosten zurück und macht seinen Gewinn, oder schreibt er das Projekt im wahrsten Sinne des Wortes ab. Die Antwort ist einfach, oder? Dann doch lieber 100.000,00 Euro mehr »Zinsen« zahlen und damit 300.000,00 Euro verdienen, die sonst nicht zu verdienen gewesen wären.

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 den Fonds zu bezahlen, was in Anbetracht der Tatsache, dass nach Abzug der Emissionskosten des Fonds ca. 88,1 % des Fondskommanditkapitals in stille Beteiligungen investiert wird, schlussendlich zu 9,25 % p. a. Ertrag bezogen auf das Kommanditkapital führt. Weiterhin erhält der Fonds von den Projektgesellschaften eine Beteiligung von 10 % des Gewinns 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.

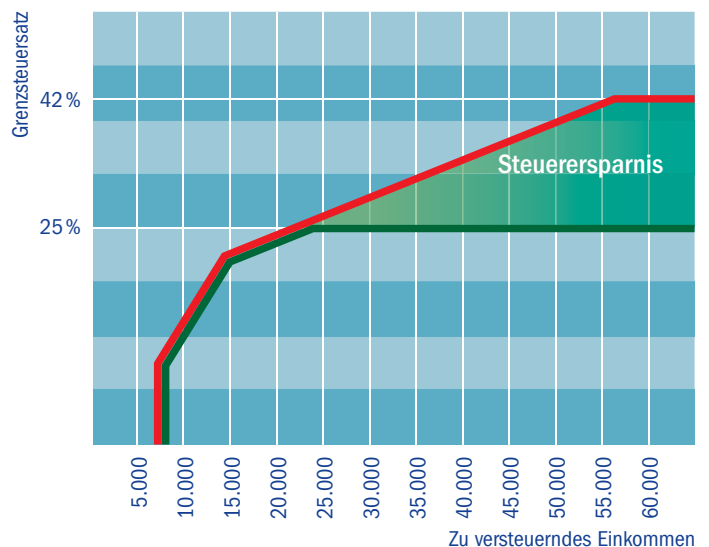
## DIE PAUSCHALSTEUER

Generell unterliegen Einkünfte der Einkommensteuer, die abhängig von der Höhe der Einkünfte bis auf 42 % oder sogar 45 % steigt. Je höher die Einkünfte sind, desto drückender ist die Steuerlast.

Wäre es nicht phantastisch, wenn es eine niedrige Pauschalsteuer geben würde, die »ein Mehr« übrig lässt?

Diese Pauschalsteuer gibt es tatsächlich! Seit dem 1. Januar 2009 gilt bei Einkünften aus Kapitalvermögen die sogenannte Abgeltungsteuer mit einem einheitlichen Steuersatz von 25 % (zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Abgeltungsteuer und eventuell Kirchensteuer). Diese bleibt auch bei hohen Einkünften immer gleich.

Für Sie bedeutet dies, dass Sie von einem Ertrag von 1.000,00 Euro aus dem UBG-Fonds glatte 750,00\* Euro in die eigene Tasche stecken können und nicht nur 580,00\* Euro oder sogar noch weniger.



Steuersatz Abgeltungsteuer — Steuersatz normal

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

\* ohne Solidaritätszuschlag/Kirchensteuer

# VORGESEHENE BETEILIGUNGEN

## SMART-UP SOLINGEN

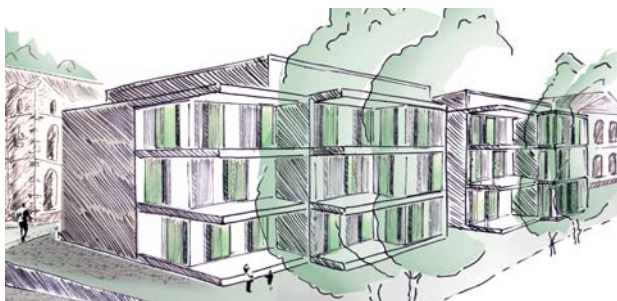


### Projektkalkulation (vorläufig) / Prognose nach Angabe der Projektgesellschaft

	Euro
Investitionsvolumen	1.154.000
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

## WALDPARK SOLINGEN



### 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

## HOHE STRASSE, STUTTGART



### 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

## LEBENSMITTEL-VOLLSORTIMENTER, SINZIG



### 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

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.