

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

## Eigenkapital für die mittelständische Immobilienwirtschaft

### 1. NACHTRAG



**Nachtrag Nr. 1 nach § 11 Verkaufsprospektgesetz der UBG  
Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG**

vom 27. Januar 2011

zum am 22. Juli 2010 veröffentlichten Verkaufsprospekt »UBG  
Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG – Eigenkapital  
für die mittelständische Immobilienwirtschaft« betreffend das  
öffentliche Angebot zum Erwerb einer Beteiligung an der UBG  
Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG.

Die UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG (die »Fonds KG«) gibt zum bereits am 14. Juli 2010 aufgestellten und am 22. Juli 2010 veröffentlichten Verkaufsprospekt „UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG – Eigenkapital für die mittelständische Immobilienwirtschaft“ (der »Verkaufsprospekt«) Folgendes bekannt:

## 1.

Der Verkaufsprospekt enthält u.a. auf den Seiten 26 sowie 33 bis 37 Aussagen über vorgesehene Beteiligungen der Fonds KG in Form stiller Beteiligungen. Diesbezüglich hat die Geschäftsführung der Fonds KG die Investition in zwei der vorgesehenen Beteiligungen beschlossen und am 30. Dezember 2010 einen entsprechenden stillen Beteiligungsvertrag bzw. einen Vertrag über die Übernahme einer stillen Beteiligung abgeschlossen. Daher sind die auf Seite 34 gemachten Angaben wie folgt zu aktualisieren bzw. zu ergänzen:

Die Fonds KG investiert in das Projekt **Smart-up Solingen** und hat mit der UBG Beteiligungsgesellschaft mbH bedingt auf den Abschluss der Finanzierung eine Übernahme der Beteiligung mit einer stillen Einlage in Höhe von EUR 250.000 an der durchführenden Projektgesellschaft smart-up Digital Innovation Center Solingen GmbH & Co. KG vereinbart. Die stille Beteiligung endet am 30. September 2011; bei vorzeitigem Verkauf der Immobilie frühestens am 30. April 2011.

Die Fonds KG hat ab der Übernahme der stillen Beteiligung gemäß Beteiligungsvertrag Ansprüche auf Vorabvergütungen, wie im Verkaufsprospekt auf der Seite 67 dargestellt. Darüber hinaus nimmt die Fonds KG am Gewinn und Verlust teil.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 liegt dem Projekt Smart-up Solingen folgender aktualisierte Investitionsplan zugrunde:

### Investitionsplan

	Euro
Gesamtinvestition	1.154.000
Eigenkapital Projektpartner	114.000 *
Fremdfinanzierung	850.000
Mezzaninekapital Fonds KG	250.000
Vorgesehene Bindungsdauer Mezzaninekapital	30.09.2011
<b>Projektpartner:</b>	
Smart-up Digital Innovation Center Solingen GmbH & Co. KG (Planbau Schwaben Gruppe)	

\* inkl. 60.000 Euro bewertete Vorleistungen



Projekt Smart-up Solingen

Auf Seite 37 ist zu aktualisieren bzw. zu ergänzen:

Die Fonds KG investiert in das Projekt **Lebensmittel Vollsortimenter Sinzig** und beteiligt sich mit einer stillen Einlage in Höhe von EUR 600.000 an der durchführenden Projektgesellschaft UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Vierte Beteiligungs KG. Die stille Beteiligung endet am 30. Juni 2012, bei vorzeitiger Projektrealisierung frühestens am 31. Dezember 2011.

Die Fonds KG erhält gemäß Beteiligungsvertrag, wie im Verkaufsprospekt auf Seite 67 dargestellt, eine entsprechende Vorabvergütung von der Projektgesellschaft. Des Weiteren ist sie entsprechend am Gewinn und Verlust beteiligt. Die Ansprüche der Fonds KG gegen die Projektgesellschaft aus der stillen Beteiligung sind mit einer persönlichen Bürgschaft von Herrn Ulrich Wagner in Höhe von EUR 125.000 und voraussichtlich mit einer Grundschuld besichert.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 liegt dem Projekt Lebensmittel Vollsortimenter Sinzig folgender aktualisierte Investitionsplan zugrunde:

### Investitionsplan

	Euro
Investitionsvolumen	3.180.000
Allg. Kosten UBG	300.000
Gesamtinvestition	3.480.000
Eigenkapital Projektpartner	300.000 *
Fremdfinanzierung	2.580.000
Mezzaninekapital Fonds KG	600.000**
Vorgesehene Bindungsdauer Mezzaninekapital	30.06.2012
<b>Projektpartner:</b> UBG Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Sinzig Vierte Beteiligungs KG (UBG Gruppe)	

\* Voll bewertete Vorleistung für Schaffung des Baurechts Sondergebiet und Mietervermittlung

\*\* 125.000 Euro persönliche Bürgschaft Ulrich Wagner



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

## 2.

Der Verkaufsprospekt enthält u.a. auf den Seiten 9, 11, 26, 56 f., 66 f. Angaben zu den geplanten Investitionen und den Investitionskriterien der Fonds KG sowie den Voraussetzungen für eine Beteiligung der Fonds KG als stiller Gesellschafter an einer Projektgesellschaft. Unter Berücksichtigung der Investitionskriterien hat die Geschäftsführung der Fonds KG eine Investition in das Projekt Wohnungsaufteilung Gottmadingen beschlossen und einen stillen Beteiligungsvertrag mit der dieses Projekt durchführenden Projektgesellschaft UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Sechste Beteiligungs KG mit wirtschaftlicher Wirkung zum 2. Dezember 2010 und einer Laufzeit bis Ende 2012 abgeschlossen. Der Verkaufsprospekt ist daher um die folgenden Angaben zu aktualisieren bzw. zu ergänzen.

Bei dem Projekt **Wohnungsaufteilung Gottmadingen** handelt es sich um eine Wohnanlage (Baujahr 1992) mit drei Gebäuden bestehend aus 58 Wohnungen (50–100 m<sup>2</sup> Größe), einem Lebensmittel-Markt, zwei weiteren Gewerbeeinheiten sowie 70 Tiefgaragenstellplätzen. Die Nutzfläche der Anlage beträgt 5 801 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von 7 906 m<sup>2</sup>. Der laufende Mietertrag beträgt ca. EUR 400.000 p.a. Der Standort liegt im Landkreis Konstanz westlich des Bodensees und damit nahe der Schweizer Grenze sowie verkehrsgünstig zu Bahn- und Straßenverbindungen. Diese Lage bietet Vorteile für Arbeitspendler in das Hochlohnland Schweiz und daraus folgend erhöhte Wohnraumnachfrage zu aus Sicht der UBG attraktiven Preisen. Dies wird untermauert



von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und niedriger Arbeitslosenquote von 2,5% in 2009 (Quelle: Statistik des Landes Baden-Württemberg vom 31.08.2010).

Es ist geplant, die Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufzuteilen und die Wohnungen an Mieter oder Kapitalanleger zu verkaufen. Auch die Gewerbeeinheiten sollen mittelfristig verkauft werden.

In das Projekt Wohnungsaufteilung Gottmadingen mit einem geschützten Investitionsvolumen von EUR 4.732.000 investiert die Fonds KG einen Betrag in Höhe von EUR 552.000 und beteiligt sich in diesem Umfang als stille Gesellschafterin an der UBG Projektentwicklungs GmbH & Co. Sechste Beteiligungs KG. Ein zusätzlicher Eigenkapitalanteil der UBG ist wegen der hohen laufenden Mieterträge nicht erforderlich. Die stille Beteiligung endet am 30. Dezember 2012, bei vorzeitiger Privatisierung der Wohneinheiten frühestens zum 30. Juni 2012. Die Fonds KG erhält gemäß Beteiligungsvertrag, wie im Verkaufsprospekt auf Seite 67 dargestellt, eine entsprechende Vorabvergütung von der Projektgesellschaft. Darüber hinaus ist sie entsprechend am Gewinn und Verlust beteiligt. Die Ansprüche der Fonds KG gegen die Projektgesellschaft aus der stillen Beteiligung sind mit einer persönlichen Bürgschaft von Herrn Ulrich Wagner in Höhe von EUR 125.000 sowie einer Grundschuld in Höhe von EUR 552.000, die im Rang nach der kreditgebenden Bank zu bedienen ist, besichert.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Nachtrags Nr. 1 liegt dem Projekt Wohnungsaufteilung Gottmadingen folgender Investitionsplan zugrunde:

### Investitionsplan

	Euro
Gesamtinvestition	4.732.000
Fremdfinanzierung	4.180.000
Mezzaninekapital Fonds KG	552.000 *
Vorgesehene Bindungsdauer	
Mezzaninekapital	31.12.2012
<b>Projektpartner:</b> UBG Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. Sechste Beteiligungs KG (UBG Gruppe)	

\* 125.000 Euro persönliche Bürgschaft Ulrich Wagner

Entgegen § 10 Ziffer 5 des Gesellschaftsvertrages (Soll-Vorschrift) betragen die Investitionen zur Zeit nur ca. 20 % in nicht der UBG Gruppe zuzurechnenden Gesellschaften. Der Gesamtanteil von Investitionen in die der UBG zuzurechnenden Projektgesellschaften soll mit zukünftigen Investitionen reduziert werden.

27. Januar 2011

Ulrich Wagner  
Geschäftsführer der  
UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH