

# Invest-Report

UNABHÄNGIGE BEWERTUNG VON KAPITALANLAGEN

Beurteilung eines geschlossenen Fonds

11. November 2010

## UBG Mezzanine-Fonds 1. Beteiligungs GmbH & Co. KG

### Das Beteiligungsangebot

#### **Initiator:**

UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH, (UBG), Leonberg.

#### **Beteiligungsangebot:**

Anleger beteiligen sich zunächst indirekt über einen Register-Treuhandkommanditisten an der Fondsgesellschaft. Nach einer mindestens einjährigen Beteiligungsdauer ist die Umwandlung in eine direkte Kommanditbeteiligung möglich. Der Fonds vergibt Mezzanine-Kapital (in diesem Fall typisch stille Beteiligungen) an deutsche Immobilien-Projektentwicklungsgesellschaften.

#### **Mindestbeteiligung:**

10.000 Euro plus 5 Prozent Agio.

#### **Investitionskonzept:**

Auf Ebene der Projektgesellschaften sollen Grundstücke bzw. grundstücksgleiche Rechte erworben werden, um hierauf Wohn- oder Gewerbeimmobilien zu errichten oder aber Bestandsobjekte mit Revitalisierungsbedarf zu entwickeln. Es ist eine Risikostreuung durch Beteiligungen an voneinander unabhängigen Projektgesellschaften geplant. Im Prospekt werden mehrere mögliche Projekte dargestellt. Die Investitionskriterien sind im Gesellschaftsvertrag festgeschrieben. Sie sehen vor, dass die Projekte plangemäß spätestens bis zur beabsichtigten Beendigung der Fondsgesellschaft abgewickelt sein sollen, der geplante Ertrag mindestens dem 3-fachen des Vorabgewinns des Fonds entspricht, eine Grundschuld für den Fonds im Rang nach dem Fremdkapitalgeber eingetragen wird, Einzelengagements nicht mehr als 1,5 Millionen Euro betragen sollen und nicht mehr als 40 Prozent der Projektgesellschaften aus dem Hause der UBG kommen. Die weiteren Vorgaben betreffen u. a. die Projektfinanzierung und die Vorvermietungen. Reinvestitionen von zurückgezahltem Kapital sind möglich.

#### **Finanzierung:**

Der Fonds finanziert sich aus Eigenkapital. Das angestrebte Platzierungskapital liegt zwischen 10 und 50 Millionen Euro. Eine Platzierungsgarantie besteht nicht. Da Investitionen in Projektgesellschaften auch mit einem geringeren Kapitalvolumen möglich sind, erfolgt keine Rückabwicklung. Die Zeichnungsfrist ist nicht terminlich definiert. Auf Projektebene soll die Finanzierung zu mindestens 50 Prozent aus Fremdkapital erfolgen.

#### **Investition:**

Im Investitionsplan wird von einem Kommanditkapital von 10 Millionen Euro (plus 2.000 Euro Einlage der Gründungsgesellschaft) zuzüglich 500.000 Euro Agio ausgegangen. Hiervon sollen knapp 84 Prozent für die Finanzierung der Projektentwicklungen verwendet werden. Der Rest entfällt auf fondsabhängige Kosten (inkl. Agio) und eine anteilig geringe Liquiditätsreserve. Die Kostenpositionen fallen komplett in prozentualer Abhängigkeit vom Kommanditkapital an. Eine Besonderheit besteht darin, dass während der gesamten Laufzeit keine weiteren Gebühren auf Fondsebene erhoben werden.

#### **Laufzeit und Kündigung:**

Der Fonds ist bis Ende 2015 errichtet. Eine Verlängerung um bis zu 2 Jahre ist möglich. In diesem Fall gilt ein Sonderkündigungsrecht per Ende 2015.

#### **Ergebnisprognose:**

In der Prognoserechnung wird bis Ende 2015 von Gesamtrückflüssen nach Steuern in Höhe von rund 128,5 Prozent der Nominaleinlage (davon rund 3/4 im Jahr 2015) ausgegangen.

#### **Steuerliche Konstellation:**

Anleger erzielen Einkünfte aus Kapitalvermögen, die der Abgeltungsteuer von 25 Prozent plus Solidaritätszuschlag (und ggf. Kirchensteuer) unterliegen.

#### **Sonstiges:**

Der Treuhandkommanditist und der Mittelverwendungskontrolleur sind unabhängig vom Initiator.

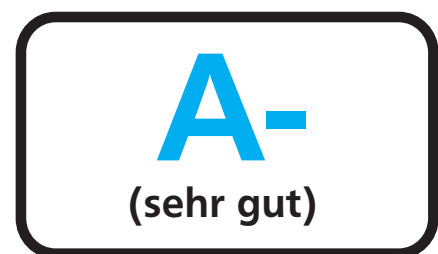
#### **Zielgruppe:**

Anleger mit 5- bis 7-jährigem Anlagehorizont, die ihr bereits diversifiziertes Anlageportfolio abrunden möchten und sich der grundsätzlichen unternehmerischen Chancen und Risiken der Beteiligung bewusst sind.

### Zusammenfassendes Ergebnis

Die UBG-Gruppe wurde vor 35 Jahren gegründet und hat von 1985 bis 1994 bereits 81 geschlossene Fonds aufgelegt. Beim Comeback nach 16-jähriger Emissionspause erfolgen Investitionen in deutsche Immobilien-Projektentwicklungen. UBG verfügt über umfassende Markterfahrung und kann insgesamt gute Ergebnisse in diesem Segment vorweisen. Um das Potenzial für Interessenkonflikte zu reduzieren, sollen mindestens 60 Prozent der Fondsprojekte gemeinsam mit externen Projektentwicklern realisiert werden. Im Prospekt werden 4 mögliche Projekte dargestellt, die endgültige Investitionsauswahl ist jedoch noch nicht erfolgt. Insofern erfordert der Fonds Vertrauen in UBG. Dieses erscheint jedoch gerechtfertigt. Der Fonds hat planmäßig eine relativ kurze Laufzeit von 5 Jahren. Für Anleger, die sich der spezifischen Chancen und Risiken bewusst sind, ist das Beteiligungsangebot - auch angesichts der enthaltenen Sicherungsinstrumente - eine geeignete Portfoliobeimischung.

### Gesamturteil:



#### Erläuterungen zur Bewertung:

Die Bewertung gilt zum angegebenen Zeitpunkt der Erstellung und erfolgt auf Grundlage des Emissionsprospektes sowie weiterer vorliegender Unterlagen und Informationen. Das Gesamturteil ergibt sich aus einer in Abhängigkeit von der Bedeutung für das jeweilige Beteiligungsangebot individuell erfolgenden Betrachtung und Gewichtung aller bekannten relevanten Faktoren. Die Bewertungsstufen reichen von "A" (sehr gut) über "B" (gut), "C" (befriedigend), "D" (bedingt geeignet) bis "E" (mangelhaft). Zur Differenzierung innerhalb einer Bewertungsstufe kann eine Kennzeichnung mit "+" bzw. "-" erfolgen. Initiatoren, die erstmals ein vergleichbares Beteiligungsangebot auflegen, können mangels Erfahrungs- und Erfolgswachstums im Regelfall keine Bewertung mit "A" erhalten.

### Der Anbieter:

**UBG Unternehmensberatungsgesellschaft mbH**

**Böblinger Str. 29**

**71229 Leonberg**

**Telefon: 0 71 52 / 60 94 - 44**

**Telefax: 0 71 52 / 60 94 - 94**

**E-Mail: [service@ubg-leonberg.de](mailto:service@ubg-leonberg.de)**

**Internet: [www.ubg-leonberg.de](http://www.ubg-leonberg.de)**

## Wesentliche Aspekte der Beteiligung im Überblick

**Initiator:** Langjährig erfahrene Immobilien-Unternehmensgruppe. Große Emissionserfahrung für geschlossene Fonds (allerdings keine Leistungsbilanz erstellt und letzter Fonds vor 16 Jahren). Abwicklung eines hohen Volumens an Immobilien-Projektentwicklungen mit überzeugenden Ergebnissen. Positive UBG-Bankauskunft.

**Investition und Finanzierung:** Noch keine Immobilienprojekte ausgewählt (Prospekt stellt aber bereits mögliche Investments vor). Finanzierung des Fonds aus Eigenkapital. Keine Platzierungsgarantie, Umsetzung des Konzeptes aber nicht an bestimmtes Volumen gebunden. Fremdkapitalaufnahme auf Projektebene.

**Erfolgsperspektiven:** Immobilien-Projektentwicklungen bieten grundsätzlich höhere Chancen und Risiken als langfristiges Halten vermieteter Bestandsimmobilien. Planmäßig breite Risikostreuung auf mehreren Ebenen. Absicherungsinstrumente: Grundbuchliche Besicherung und Ausschüttungsübernahmeverpflichtung.

**Sonstiges:** Externe Mittelverwendungskontrolle und unabhängiger Treuhandkommanditist. Steuerlich günstige Konstruktion. Reinvestition von zurückgezahltem Mezzaninekapital durch den Fonds. Interessenskongruenz zwischen Anlegern, UBG und eingebundenen externen Projektentwicklern. Relativ kurze Fondslaufzeit.

**Mögliche Risikofaktoren:** Grundsätzliche Projektentwicklungsrisiken. Geringere Risikostreuung bei Verfehlen des Platzierungsziels. Potenzial für Interessenkonflikte bei Projekten aus der UBG-Gruppe (begrenzt auf maximal 40 Prozent). Beteiligung erfordert Vertrauen in UBG, da keine Kontrolle der Investments durch Dritte.

### Sehr erfahrener Initiator:

UBG wurde 1975 von Ulrich Wagner gegründet, der bis heute geschäftsführender Gesellschafter ist. UBG hat bislang bundesweit Immobilieninvestitionen im Gesamtvolumen von rund 600 Millionen Euro realisiert. Von 1985 bis 1994 wurden 81 geschlossene Fonds aufgelegt, deren Investitionsvolumen sich zusammen auf ca. 380 Millionen Euro beläuft. Während der ersten 10 Jahre haben sich die Fonds überwiegend prognosegemäß entwickelt. Eine detaillierte Leistungsbilanz mit langfristigen Ergebnissen für alle Beteiligungsangebote wurde allerdings nicht erstellt. Im Segment der Projektentwicklungen wurde ein Volumen von knapp 212 Millionen Euro abgewickelt. Gemäß der Bestätigung eines Wirtschaftsprüfers wurden Immobilienprojekte im Volumen von 190,4 Millionen Euro (entspricht ca. 90 Prozent) plangemäß abgewickelt und zu den prognostizierten oder höheren Preisen veräußert. Die UBG-Gruppe ist somit ein kompetenter und erfolgreicher Anbieter für Immobilien-Projektentwicklungen. Angesichts der tiefen Marktverwurzelung kann zudem davon ausgegangen werden, dass UBG auch in der Lage ist, geeignete externe Projektentwickler einzubinden.

### Sinnvolles Portfoliokonzept:

Bei Prospekterstellung war noch nicht entschieden, welche Projektentwicklungen realisiert werden sollen. Insofern handelt es sich grundsätzlich um

einen Blind Pool. Allerdings nennt der Prospekt bereits 4 vorgesehene Projekte (Wohn-, Büro- und Einzelhandelsobjekte, Mezzanine-Kapital des Fonds: 1,85 Millionen Euro), die gemeinsam mit einer erfahrenen externen Projektentwicklungsgesellschaft realisiert werden sollen. Insofern könnten erste Fondsinvestitionen bereits zeitnah nach Eingang des Anlegerkapitals möglich sein. Die Investitionskriterien erscheinen insgesamt sinnvoll. Um das Potenzial für Interessenkonflikte zu begrenzen, soll der Anteil, bei dem UBG selbst als Projektentwickler fungiert, maximal 40 Prozent des Fondskapitals betragen. Durch den Eintrag von Grundschulden im Rang nach den Darlehensgebern erfolgt eine Absicherung der Fondsinvestitionen und der vereinbarten Vorabvergütungen. Planmäßig erfolgt eine Diversifikation durch eine Vielzahl von Objekten sowie unterschiedliche Nutzungsarten, Standorte und Projektentwicklungs-Partner. Die erhöhten unternehmerischen Chancen und Risiken werden somit voraussichtlich auf mehreren Ebenen gestreut. Die Immobilienverwertung erfolgt insgesamt oder als Teileigentum.

### Konzeptionelle Besonderheiten:

Anlegern steht ein Vorabgewinn von 2 Prozent p. a. ab dem auf den Beitritt folgenden Quartal und von 9,75 Prozent p. a. ab dem anschließenden Quartal zu. Zusätzlich erhält der Fonds Gewinnbeteiligungen, die allerdings gedeckelt sind. Die Möglichkeit,

von den Projektgesellschaften zurückgezahltes Kapital zu reinvestieren, ist sinnvoll, um die Ergebnisse für die Anleger zu optimieren.

### Gleichgerichtete Interessen zwischen Anlegern und Management:

Der Fonds erhält laufende Erträge in Form von Bereitstellungsprovisionen und/oder Vorabvergütungen aus seinen typisch stillen Beteiligungen an den Projekten. Bei Projekten anderer Entwickler erhält UBG für Betreuungs- und Controllingleistungen pauschale und gewinnabhängige Vergütungen. Die externen Projektentwickler bzw. UBG beteiligen sich üblicherweise auch mit eigenen Einlagen an den Projektfinanzierungen. Zudem hat sich UBG verpflichtet, eine Fondseinlage von 250.000 Euro zu leisten und übernimmt zusätzlich eine Ausschüttungsübernahmegarantie im Volumen von 500.000 Euro bezüglich der Vorabgewinne der Anleger bis Ende 2015. Insgesamt besteht Interessenskongruenz zwischen den Anlegern, UBG und - soweit eingebunden - externen Projektentwicklern.

### Finanzierung:

Der Fonds finanziert sich aus Eigenkapital. Da die Fondskosten prozentual anfallen, ist eine Umsetzung des Konzeptes auch mit einem unter Plan liegenden Anlegerkapital möglich, ohne dass sich die Kostenquote erhöhen würde. Auf Projektebene erfolgt die Finanzierung auch aus Fremdkapital.

Verantwortlich für den Inhalt dieser Beurteilung:

Invest-Report UBK GmbH

Flottbeker Drift 30

22607 Hamburg

Tel.: 040 / 81 95 66 31

Fax: 040 / 81 95 66 50

E-Mail: [info@invest-report.de](mailto:info@invest-report.de)

Internet: [www.invest-report.de](http://www.invest-report.de)

Anmerkungen zur vorliegenden Beurteilung:

Die Beurteilung basiert auf den im Text genannten und weiteren, teilweise vertraulichen Unterlagen und Angaben des Anbieters und gilt ausschließlich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung. Bezüglich der Initiatorleistung basiert die Bewertung zum Teil auf von der ProCompare GmbH, Berlin zur Verfügung gestellten Daten. Die Beurteilung ist nicht als Anlageempfehlung zu verstehen, sondern stellt lediglich die Einschätzung der Invest-Report UBK GmbH dar. Eine sorgfältige Durchsicht des Emissionsprospektes und die zusätzliche persönliche Beratung durch fachkundige Berater kann nicht durch die vorliegende Beurteilung ersetzt werden. Wir übernehmen keine Haftung für den Eintritt der prospektierten wirtschaftlichen und steuerlichen Ergebnisse. Es gelten die auf der Homepage einsehbaren Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Ein Nachdruck der Bewertung ist auch auszugsweise nur mit schriftlicher Genehmigung der Invest-Report UBK GmbH erlaubt.