

Werbung

Class-A Büroimmobilie  
in der Metropolregion Atlanta



UST XXVI

**Objektinformation „Three Ravinia“**

UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG

---

Dies ist eine Marketing-Anzeige für den geschlossenen Publikums-AIF UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG (nachfolgend auch „Fonds“). Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des Fonds, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.

**Hinweis:** Als erstes Anlageobjekt wurde die Büroimmobilie „Three Ravinia“ in der Metropolregion Atlanta an den Fonds angebunden. Die Immobilie wurde für Rechnung einer zu diesem Zweck gegründeten US-Objektgesellschaft (UST Ravinia Owner, LP) erworben. Die Anteile dieser Objektgesellschaft werden von der US-Portfoliogesellschaft (UST Ravinia Investment, LP) gehalten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Objektinformation (Juni 2024) werden die Anteile der Objektgesellschaft von der Estein-Gruppe gehalten. Der

Fonds ist berechtigt bis zu 79% der Anteile der Portfoliogesellschaft zu übernehmen. Hiermit wird ab dem 3. Quartal 2024 gerechnet. Es besteht die Möglichkeit, dass der Fonds weitere Immobilien erwirbt.

Nachfolgend soll die Büroimmobilie, ihre Lage und der Investmentansatz vorgestellt werden.

Dieses Investment bietet Chancen, jedoch birgt es auch Risiken. Bitte beachten Sie dazu die Risikohinweise auf Seite 26 dieser Objektinformation und im Verkaufsprospekt vom 08.04.2024 im Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 38–60.

Definition „Anleger“: Anleger wird als Generisches Maskulinum verwendet und meint sämtliche Geschlechter.

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Die Büroimmobilie „Three Ravinia“, Atlanta	4
Highlights „Three Ravinia“, Atlanta	5
Die Mieter der Büroimmobilie „Three Ravinia“, Atlanta	6 – 7
Impressionen „Three Ravinia“, Atlanta	8 – 11
Lage der Büroimmobilie „Three Ravinia“, Atlanta	12 – 13
Investitions- und Finanzierungsplan der Portfoliogesellschaft	14 – 15
Finanzierung von „Three Ravinia“, Atlanta	16 – 17
Prognoserechnung	18 – 22
US-Immobilienmarkt	23
Gemeinsam Investieren	24
Amerikanisch-Deutsche Erfolgsgeschichte	25
Risikohinweise	26
Impressum/Hinweise/Kontakt	27

**Hinweis:** Diese Information wird von der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH mit Sitz in Frankfurt am Main erstellt, herausgegeben und verantwortet.

## DIE BÜROIMMOBILIE „THREE RAVINIA“, ATLANTA

Die Class-A-Büroimmobilie wurde nach den Plänen des Pritzker-Preisträgers und Star-Architekten Kevin Roche von dem US-amerikanischen Projektentwickler Hines im Jahr 1991 als Teil eines Büro- und Hotelensembles als 32-geschössige Immobilie mit insgesamt ca. 75.600 qm (entspricht 813.746 SF) errichtet. Auf Büroflächen entfallen dabei ca. 73.393 qm (789.993 SF), der Rest sind Lagerflächen im Gebäude.

Die Voreigentümer haben seit 2015 insgesamt mehr als 21 Mio. USD in die Immobilie investiert, dabei wurde u.a. eine weitere Parkgarage mit rund 500 Stellplätzen errichtet und so die Gesamtkapazität auf mehr als 2.700 Stellplätze erhöht. Im Jahr 2021 wurde die Neugestaltung der Lobby abgeschlossen, die u.a. durch die Bepflanzung mit Bäumen als eine der gelungensten Symbiosen von Architektur und Nach-

haltigkeit in Atlanta gilt. Zudem wurden die Fahrstühle, die Cafeteria und das Fitnessstudio umfassend renoviert und modernisiert.

Bei einem Vermietungsstand der Immobilie von über 92% in Bezug auf die verfügbaren Büroflächen und einer gewichteten Mietlaufzeit von rund sieben Jahren belegen so genannte „Investmentgrade“ Mieter rund 59% der verfügbaren Bürofläche (alle Angaben Stand Januar 2024).

Die Immobilie besitzt eine „LEED Gold“-Zertifizierung und ein Energy Star Rating, die ausschließlich nachhaltigen Immobilien verliehen wird. Ein weiteres Highlight ist die Einbettung der Immobilie in einen rund 40.000 Quadratmeter großen Park mit Jogging- und Fußgängerwegen und einem kleinen See.



## HIGHLIGHTS „THREE RAVINIA“, ATLANTA

- Zukunftsweisende Büroimmobilie mit überzeugenden wirtschaftlichen Kennzahlen
- Mieter sind namhafte nationale und internationale Unternehmen
- Attraktive Mietflächen und Annehmlichkeiten für die Unternehmen und ihre Beschäftigten
- Langfristige und günstige Fremdfinanzierung
- Gute Lage und Infrastruktur
- „LEED GOLD“-Zertifizierung



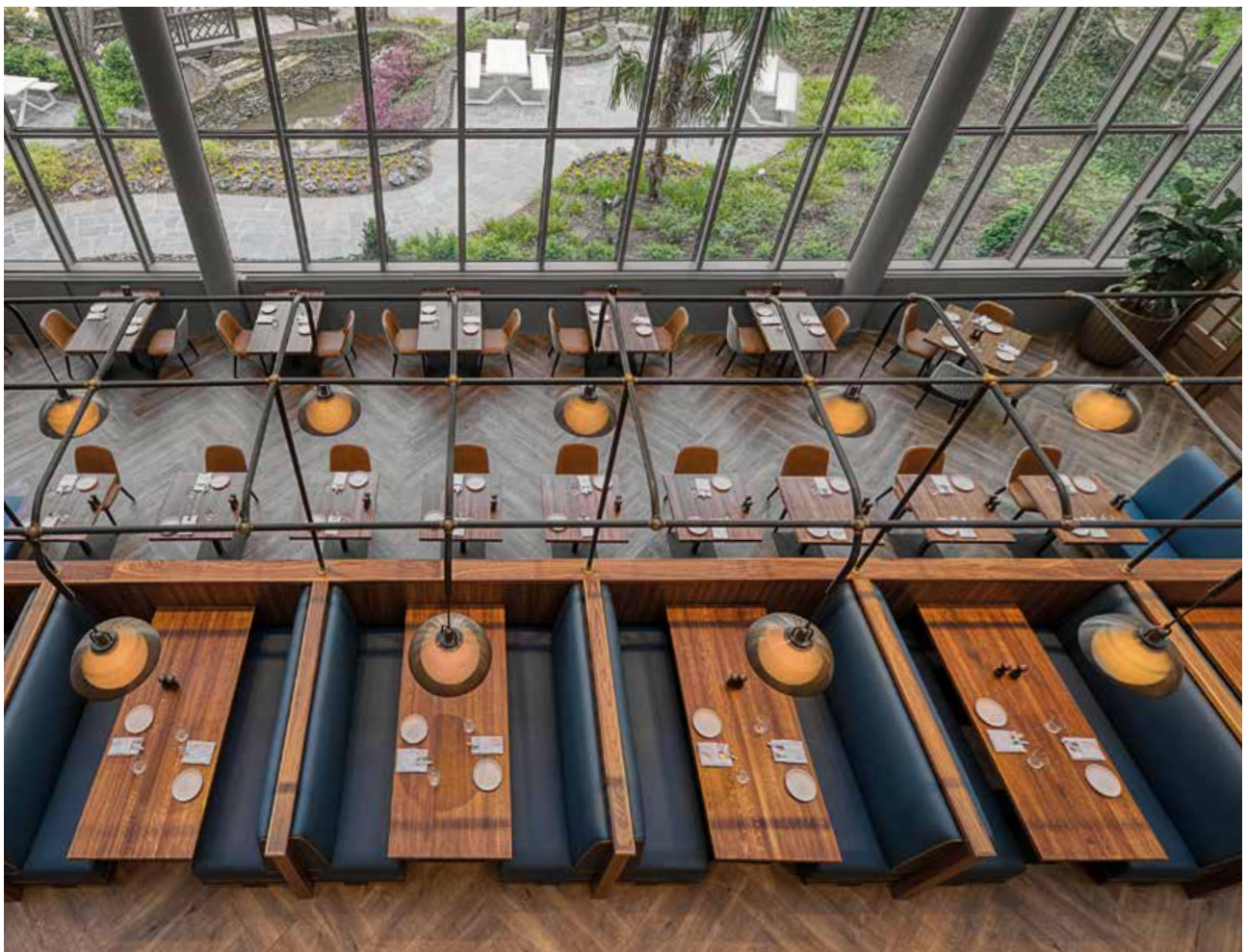
Der weithin sichtbare Bürotower wird in Atlanta von vielen als Landmark-Immobilie wahrgenommen

## DIE MIETER DER BÜROIMMOBILIE „THREE RAVINIA“, ATLANTA

Die Immobilie ist mit Stand Januar 2024 an insgesamt elf Büromieter vermietet, die insgesamt rund 92,7% der verfügbaren Bürofläche angemietet haben. Die vier größten Mieter belegen rund 88,1% der Gesamtbürofläche, die

restlichen sieben Mieter nehmen in der Summe insgesamt rund 4,6% der Bürofläche ein. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Mietsituation:

Mieterliste						
Mieter	Fläche in sqft.	Fläche in qm	Fläche in Prozent	Laufzeit des Mietvertrages	Miete in USD pro sqft. und Jahr	jährliche Steigerung in Prozent
IHG Hotels & Resorts	464.479	43.151	58,80%	Apr 31	25,53	2,00%
Hapag-Lloyd	127.115	11.809	16,09%	Apr 38	35,66	1,75%
Lease Query	52.888	4.913	6,69%	Mai 26	19,42	3,00%
Zillow	51.822	4.814	6,56%	Mai 25	24,75	4,00%
sieben weitere Büromieter	36.033	3.348	4,56%			
<b>vermietete Bürofläche</b>	<b>732.337</b>	<b>68.036</b>	<b>92,70%</b>			
<b>leerstehende Bürofläche</b>	<b>57.656</b>	<b>5.356</b>	<b>7,30%</b>			
<b>gesamte Bürofläche</b>	<b>789.993</b>	<b>73.393</b>	<b>100,00%</b>			



Parkwoods Restaurant



## IHG HOTELS & RESORTS

U.S. Headquarter

Größter Mieter ist die InterContinental Hotels Group (kurz IHG), eine britische Hotelkette, die unter 17 Hotelmarken knapp 6.000 Hotels in über 100 Ländern betreibt. Im Jahr 2022 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz (total gross revenue) von rund 25,8 Mrd. USD und einen operativen Gewinn von rund 828 Mio. USD<sup>1)</sup>. IHG ist weltweit die Nummer 5 und nutzt die angemietete Fläche im Objekt als ihr U.S. Headquarter.

Mietfläche	464.479 SF / 43.151 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	58,8%
Mietlaufzeit	bis 30.4.2031
Kredit Rating	BBB-



## LEASE QUERY

Der Mieter ist ein Softwareentwickler, der Kunden im Bereich von Buchhaltung und Accounting eine Cloud-basierte Software zur Anmietung zur Verfügung stellt. Im Jahr 2022 gewann das Unternehmen den 3.500sten Kunden und wurde vom Atlanta Business Chronicle als eine der Top-Arbeitsadressen in der Region ausgezeichnet.

Mietfläche	52.888 SF / 4.913 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	6,7%
Mietlaufzeit	31.5.2026



## HAPAG-LLOYD

U.S. Headquarter

Das deutsche Unternehmen Hapag-Lloyd ist mit einer Flotte von mehr als 250 Containerschiffen und einer Transportkapazität von rund 1,8 Mio. TEU (Standardcontainer) der siebtgrößte Flotteninhaber weltweit. Rund 14.300 Mitarbeiter erwirtschafteten im Geschäftsjahr 2023 einen Umsatz von 19,4 Mrd. Euro und einen Gewinn vor Steuern und Zinsen von 2,7 Mrd. Euro (vorläufige Zahlen für 2023)<sup>2)</sup>. Die Gründung des Unternehmens erfolgte bereits im Jahr 1847. Hapag-Lloyd hat sein US-Hauptquartier im Jahr 2022 von New Jersey in das Objekt „Three Ravinia“ in Atlanta verlegt.

Mietfläche	127.115 SF / 11.809 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	16,1%
Mietlaufzeit	bis 30.4.2038
Kredit Rating	BB+



## ZILLOW

Monatlich besuchen mehr als 200 Mio. Menschen die Webseiten und Apps des Unternehmens und so gilt Zillow als das meistbesuchte Immobilienportal der USA. Das Unternehmen bietet eine Vielzahl von Dienstleistungen für Immobilienkäufer und Immobilieneigentümer, wie beispielsweise Zugang zu günstigen Finanzierungen und Services rund um das Thema Immobilien.

Mietfläche	51.822 SF / 4.814 qm*
damit Anteil an der Gesamtfläche	6,6%
Mietlaufzeit	bis 31.5.2025

\*1 Quadratfuß entspricht 0,092903 Quadratmeter (qm)

<sup>1)</sup>[https://www.ihgplc.com/~/\\_media/Files/1/ihg-Plc/investors/annual-report/annual-report-2022.pdf](https://www.ihgplc.com/~/_media/Files/1/ihg-Plc/investors/annual-report/annual-report-2022.pdf)

<sup>2)</sup><https://www.4investors.de/nachrichten/boerse.php?sektion=stock&ID=174757>

<sup>3)</sup> Umbenannt von LeaseQuery in FinQuery im Februar 2024

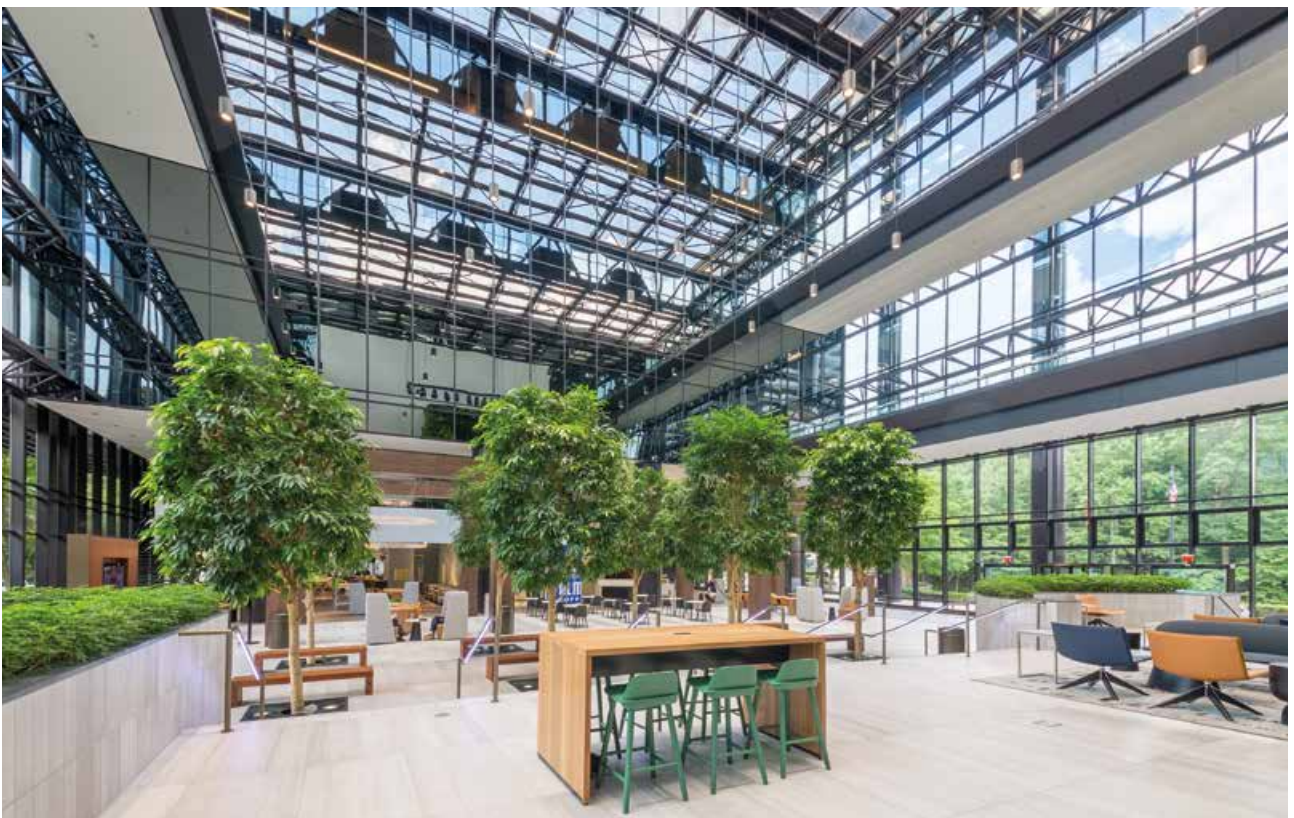
## IMPRESSIONEN „THREE RAVINIA“, ATLANTA



Lobby mit Business Lounge



Modernisierte Aufzuganlagen auf technisch neuestem Stand



Großzügige Eingangshalle mit Coworking Spaces und natürlicher Bepflanzung





Freiraum zum Durchatmen – die Eingangslobby nach modernstem Interior Design



Grab'n'Go mit Starbucks im Haus



Gut ausgestattete Veranstaltungsräume



Eingang zur InterContinental Hotels Group



Modernes Fitnessstudio



Einladende Cafeteria für alle zugänglich



Mittagspause oder Businessgespräch in der neuen Cafeteria

## LAGE DER BÜROIMMOBILIE „THREE RAVINIA“, ATLANTA



Der „Central Perimeter“ ist Atlantas Business-Distrikt an den pulsierenden nördlichen Verkehrsadern

Die Metropolregion Atlanta ist mit mehr als 6,3 Mio. Einwohnern die achtgrößte der USA. Seit 2010 wuchs die Bevölkerung um mehr als eine Million Einwohner. Dies entspricht einem Zuwachs von fast 20 Prozent. Damit zählt die Metropole zu den am stärksten wachsenden US-Metropolen überhaupt.\*

Unternehmen und staatliche Einrichtungen schufen in den vergangenen zehn Jahren mehr als 575.000 neue Arbeitsplätze. Der US-Bundesstaat Georgia und mit ihm die Metropole Atlanta wurde von der renommierten Fachzeitschrift „Area Development“ zum **neunten Mal in Folge zum „Top State of Business“**, also zum Nummer 1 Standort für Unternehmen in den USA gekürt.\*

Von den Fortune 1000 Unternehmen (vereinfacht gesagt sind das die 1000 größten Unternehmen der USA) haben 33 Unternehmen ihren Firmensitz in Atlanta. Damit steht die Metropole auf Platz 3 hinter New York und Houston, noch weit vor

\*Entwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Entwicklungen.

Chicago und Dallas, die auf den folgenden Plätzen zu finden sind. Coca-Cola ist wohl das bekannteste Unternehmen von Atlanta, weitere namhafte Firmenzentralen unterhalten u.a. Home Depot, UPS und Delta Air Lines.

Nach Angaben von Jones Lang LaSalle (JLL) ist Atlanta einer der erschwinglichsten Metropolen der USA. Adjustiert auf einen landesweiten Durchschnittswert von 100, liegt Atlanta mit 105,0 Punkten nur unwesentlich höher als der Landesdurchschnitt, bietet dabei aber alle Vorzüge des großstädtischen Lebens. Im Vergleich dazu liegen die Lebenshaltungskosten in den Metropolen Los Angeles mit 149,4 Punkten, San Francisco mit 194,2 Punkten und Manhattan mit 255,1 Punkten sehr deutlich darüber.

Weitere Highlights der Studie von JLL ist, dass die Metropole als Nummer-1-Standort in Bezug auf das ökonomischen Wachstumspotenzial, als Nummer-1-Standort für Unternehmens-



Firmensitze und als Nummer-3-Standort der wachstumsstärksten Metropolen in den USA geführt wird. Die Immobilie liegt im drittgrößten Teilmarkt „Central Perimeter“. Sie ist direkt an der Interstate 285 gelegen, die täglich von rund 285.000 Fahrzeugen befahren wird und als die Hauptverbindung in Richtung Nord-Süd-Richtung gilt. Von hier hat man einen schnellen Anschluss und einen sehr guten Zugang zur Innenstadt von Atlanta und dem weltweit passagierträchtigsten Flughafen.

Verkehrstechnisch gilt nicht nur die Autoverbindung als exzellent, sondern auch der Anschluss an das öffentliche Schienennetz ist sehr gut. Die Haltestelle „Dunwoody Station“ liegt nur rund 1½ Kilometer vom Objekt entfernt, wobei die Pendler mit Bussen u.a. direkt zu unserem Objekt, zur angrenzenden Perimeter Mall, einem der größten Einkaufszentren der Metropole und dem nahegelegenen Krankenhauskomplex gebracht werden.

### Die größten Teilmärkte der Metropolregion Atlanta:

Nummer	Teilmärkte Atlanta	Größe
1	North Fulton / Forsyth County	40.591.543
2	Downtown Atlanta	39.338.048
3	Central Perimeter	36.748.851
4	Midtown / pershing Point	31.253.990
5	Cumberland / Galleria	30.767.157
	Sonstige Teilmärkte	157.101.350
	Gesamtbestand	335.800.939

## INVESTITIONS- UND FINANZIERUNGSPLAN DER PORTFOLIOGESELLSCHAFT

### Investitionsplan

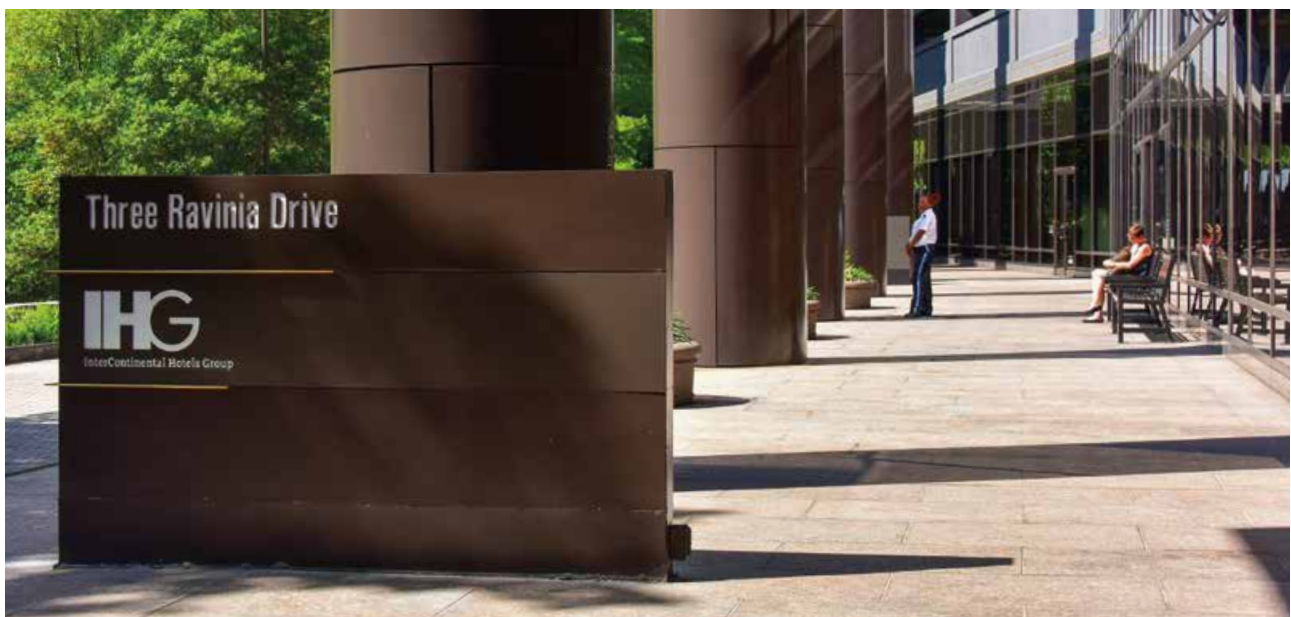
Die Büroimmobilie „Three Ravinia“ wurde Ende August 2023 zu einem Kaufpreis von 175 Mio. USD von einem Tochterunternehmen der Blackstone Gruppe erworben. Blackstone hatte die Immobilie im Jahr 2022 mittelbar über eine Unternehmenstransaktion als Teil eines großen Portfolioankaufs erworben.

Einschließlich der Kaufnebenkosten und der anfänglich gebildeten Liquiditätsreserven summierte sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von knapp 180,5 Mio. USD. Die nachfolgende Tabelle zeigt den Investitions- und Finanzierungsplan der US-Portfoliogesellschaft mit Stand Ende August 2023, die

mittelbar Eigentümerin der Immobilie „Three Ravinia“ ist. Die UST Ravinia Equity, Ltd. ist mit einem Eigenkapital von 53,72 Mio. USD am gesamten Eigenkapital in Höhe von 68 Mio. USD beteiligt. Dies entspricht 79% des gesamten Eigenkapitals. Diese Beteiligung wird der UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG zum Kauf angeboten.

Die weiteren Gesellschafter der US-Portfoliogesellschaft sind Estein-Gesellschaften – die vom Eigentümer der US Treuhand beherrscht sind – mit Beteiligung des US-amerikanischen Partners Vanderbilt, der als Property-Manager für die Vor-Ort-Verwaltung des Objektes eingesetzt ist.

	in Prozent	in USD
<b>Kaufpreis der Immobilie</b>	<b>96,96%</b>	<b>175.000.000</b>
Kaufnebenkosten und Gebühren	2,64%	4.769.179
Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft	0,11%	200.000
Liquiditätsreserve der Portfoliogesellschaft	0,29%	520.482
<b>Gesamtinvestitionsvolumen</b>	<b>100,00%</b>	<b>180.489.661</b>
<b>Finanzierung</b>		
Limited Partner Kapital der UST Ravinia Equity, Ltd.	29,76%	53.720.000
Limited Partner Kapital der US-Partner	7,54%	13.600.000
General Partner Kapital	0,38%	680.000
<b>Gesamtes Eigenkapital</b>	<b>37,68%</b>	<b>68.000.000</b>
Fremdkapital	62,32%	112.489.661
<b>Gesamtfinanzierungsvolumen</b>	<b>100,00%</b>	<b>180.489.661</b>



Der „Three Ravinia Drive“ mit Haupteingang

## Gutachten „Three Ravinia“ von CB Richard Ellis (CBRE) vom 6. Oktober 2023:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Herbst 2023 einen Bewerter beauftragt, eine gutachterliche Wertermittlung in Bezug auf den Ankauf der Immobilie „Three Ravinia“ vorzunehmen. Mit Datum vom 6. Oktober 2023

kam der Bewerter u.a. zu folgenden Ergebnissen, die in der nachfolgenden Tabelle zusammengetragen sind (Kaufpreis 175 Mio. USD):

Gutachterliche Werte	
	in USD
A. Wert der Immobilie gemäß Gutachten	175,5 Mio.
B. Wert der Immobilie im Falle von Marktmieten	224,1 Mio.
C. Zeitwert der Immobilie gemäß den Wiederherstellkosten	301 Mio.
D. Wiederherstellkosten der Immobilie	463 Mio.

### A. Wert der Immobilie gemäß Gutachten:

Der Bewerter hat mit 175,5 Mio. USD den Kaufpreis von 175 Mio. USD bestätigt.

### B. Wert der Immobilie im Falle von Marktmieten:

Der Bewerter kommt zu der Schlussfolgerung, dass die Immobilie in der Summe unterhalb der aktuellen Marktmieten vermietet ist. Weiter kommt der Bewerter zu der Schlussfolgerung, dass der Wert der Immobilie im Falle von Marktmieten im Objekt rund 224,1 Mio. USD betragen würde. Damit liegt der Kaufpreis um rund 20% niedriger, als im Falle marktüblicher Mieten im Objekt zu zahlen wäre.

### C. Zeitwert der Immobilie

#### gemäß den Wiederherstellkosten:

Der Bewerter macht auch Angaben hinsichtlich der aktuellen Wiederherstellkosten. Aufgrund des wirtschaftlichen Alters der Immobilie (22 Jahre) wird ein um Abschreibungen geminderter Wert gegenüber den Wiederherstellkosten in Höhe von 301 Mio. USD als Zeitwert der Immobilie berechnet.

### D. Wiederherstellkosten der Immobilie:

Diese Position gibt an, wie hoch die voraussichtlichen Kosten lägen, die Immobilie aktuell zu erbauen. Diese Wiederherstellkosten liegen gemäß dem Bewerter bei rund 463 Mio. USD.



Einfahrt zu den Parkplätzen

## FINANZIERUNG VON „THREE RAVINIA“, ATLANTA

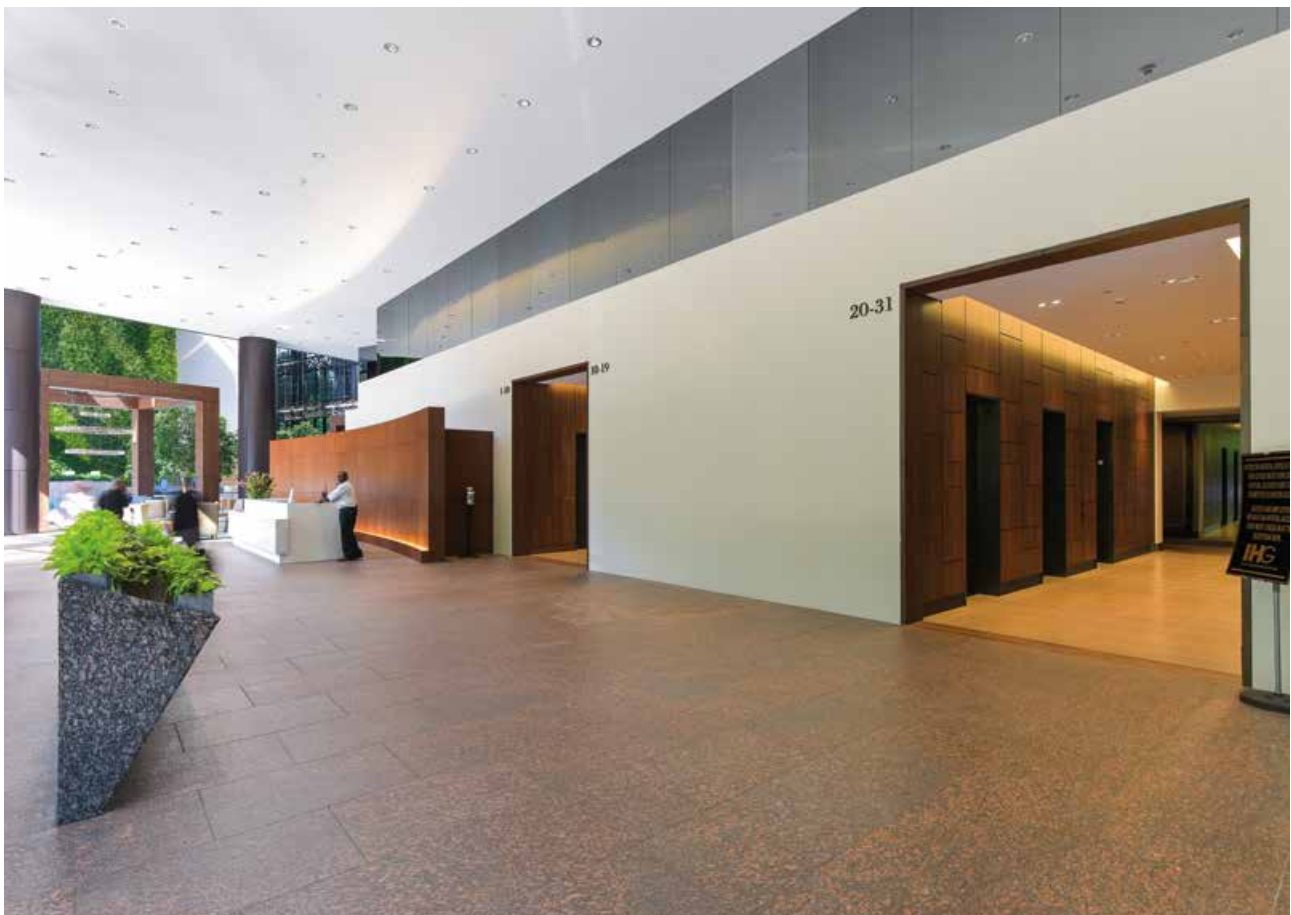
### Die Finanzierung der Immobilie

Der Kaufpreis der Immobilie einschließlich der Kaufnebenkosten und der Liquiditätsreserve betrug im August 2023 rund 180,5 Mio. USD. Das Eigenkapital beläuft sich auf 68 Mio. USD, der Rest entfällt auf ein Darlehen, das vom Verkäufer der Immobilie „übernommen“ wurde.

Das Darlehen wurde in der Niedrigzinsphase im Dezember 2016 verhandelt und hat eine Laufzeit von 25 Jahren. Während der gesamten Laufzeit bis Januar 2042 ist das Darlehen mit einem festen Zinssatz von 4,46% p.a. vereinbart. Darlehensgeber ist das Versicherungsunternehmen John Hancock Investment.

Das Darlehen hatte anfänglich einen Umfang von 115,5 Mio. USD. Seit Januar 2022 sind neben Zinszahlungen auch Tilgungen zu leisten. Mit Stand Ende Dezember 2023 sind mehr als 3,5 Mio. USD getilgt, so dass die Restdarlehenshöhe bei knapp 112 Mio. USD liegt. Gemäß den Darlehensbedingungen soll im Jahr 2024 die Tilgung rund 2 Mio. USD betragen. Diese Tilgungen erhöhen sich in den Folgejahren und erreichen beispielsweise für das Jahr 2029 mehr als 2,5 Mio. USD. Grundsätzlich gilt, dass monatliche Tilgungen die Sicherheit eines Investments erhöhen.

Darlehenshöhe (Stand 31.12.2023)	ca. USD 112 Mio.
Zinssatz fest über die Laufzeit	4,46% p.a.
Darlehensbeginn	Dezember 2016
Darlehensende	Januar 2042



Mieter schätzen die großzügige und doch schlichte Eleganz des Gebäudes





Durch ein besucherfreundliches Verkehrskonzept gelangt man trockenen Fußes vom Parkhaus in die elegante Eingangshalle und alle Gebäudeteile

## PROGNOSERECHNUNG

Bei den nachfolgend dargestellten Szenarien handelt es sich um Prognosen, von denen sich deutliche Abweichungen bis hin zum finanziellen Verlust ergeben können und die keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Wertentwicklungen sind. Wie viel die Anleger tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt. Die prognostizierten Auszahlungen an die Gesellschafter verstehen sich vor Steuern. Fondswährung ist der US-Dollar. Renditen für die Anleger können aufgrund von Währungsschwankungen steigen oder sinken.

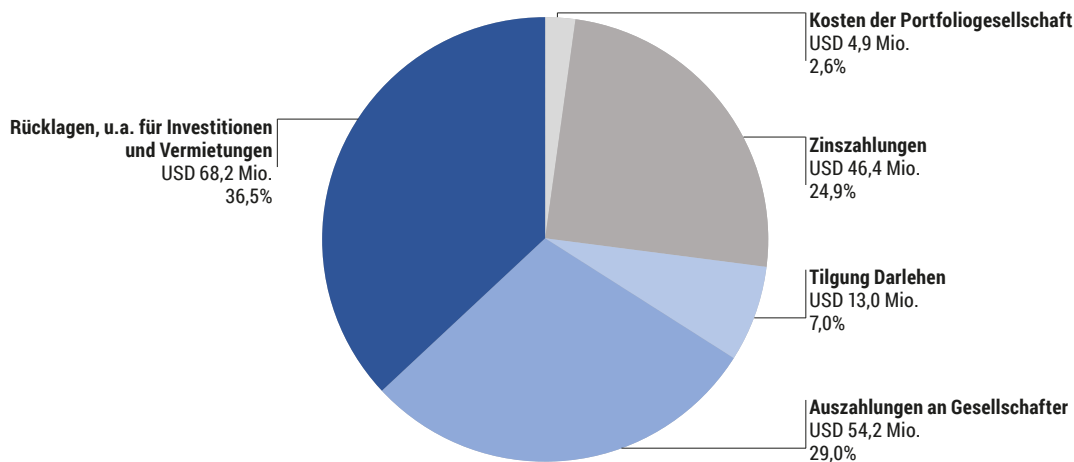
### Wirtschaftliche Kennziffern der Immobilie

Das prognostizierte Nettobetriebsergebnis (nachfolgend: „NOI“) der Immobilie soll für das Geschäftsjahr 2024 rund 17,7 Mio. USD betragen. Bezogen auf den Kaufpreis der Immobilie von 175 Mio. USD ergibt sich somit ein Einkaufsfaktor von unter 10.

Prognose: Das Basisszenario sieht vor, dass die Immobilie zum Ende des Jahres 2033 und nach einer Haltedauer von

rund zehn Jahren wieder veräußert werden soll. In diesen zehn Jahren Haltedauer (Beginn 2024 bis Ende 2033) wird ein kumuliertes NOI von insgesamt rund 186,7 Mio. USD prognostiziert, wobei das jährliche NOI von rund 17,7 Mio. USD in 2024 auf mehr als 22 Mio. USD in 2033 ansteigen soll. Die nachfolgende Graphik ist eine Prognose und verdeutlicht die Verwendung des kumulierten NOI in diesem Zeitraum:

### Prognostizierte Nettobetriebsergebnisse 2024 bis 2033 und deren Verwendung



### Erläuterung der Positionen

#### Kosten der Portfoliogesellschaft:

Die Kosten der Gesellschaft werden auf insgesamt rund 4,9 Mio. USD geschätzt. Ihr Anteil an den kumulierten NOI beträgt rund 2,6%.

#### Zinszahlungen:

Für den 10-Jahres-Zeitraum sind insgesamt Zinszahlungen in Höhe von rund 46,4 Mio. USD prognostiziert. Dies entspricht rund 24,9% des kumulierten NOIs in der Betrachtungsperiode.

#### Zusammenfassung der Kosten und Zinszahlungen:

Die Kosten der Gesellschaft plus die Zinszahlungen sollen prognosegemäß insgesamt rund 51,3 Mio. USD betragen. Dies entspricht rund 27,5% des kumulierten NOIs. Beide Positionen stellen Ausgaben dar, die weder der Immobilie noch den Gesellschaftern „zugute“ kommen.

Bei einem kumulierten NOI von rund 186,7 Mio. USD verbleiben rund 135,4 Mio. USD bzw. rund 72,5%, die entweder den Gesellschaftern unmittelbar bzw. mittelbar zufließen (Ausschüttungen und Tilgungen) oder die in die Immobilie investiert (Rücklagen, u.a. für Investitionen und Vermietungen) werden.

#### Tilgung Darlehen:

Das auf der Immobilie vereinbarte Darlehen wird – gemäß Tilgungsplan – Ende 2033 einen Darlehensstand von unter 87 Mio. USD aufweisen. Gegenüber dem Stand Ende 2023 entspricht dies einer Tilgung von mehr als 25 Mio. USD. Für die Nachvermietung / Neuvermietung der größten Mietfläche des Mieters IHG (Mietvertrag endet im Mai 2031) werden prognosegemäß Kosten von mehr als 35 Mio. USD angesetzt. Die im Jahr 2031 gebildeten Rücklagen betragen prognosegemäß rund 22 Mio. USD. Zur Finanzierung der Kosten ist neben der Auflösung der Rücklagen die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 13 Mio. USD vorgesehen.

**Auszahlungen an die Gesellschafter:**

Insgesamt sieht die Prognose vor, rund 54,2 Mio. USD an die Gesellschafter der Portfoliogesellschaft auszuschütten. Dies entspricht rund 29% des NOIs.

**Rücklagen, u.a. für Investitionen und Vermietungen:**

Der mit 36,5% größte Teil des prognostizierten kumulierten NOI wird für die Rücklagen, u.a. für Investitionen und Vermietungen verwendet. Insgesamt sind hierzu rund 58,7 Mio. USD für solche Aufwendungen vorgesehen.

Insgesamt werden Rücklagen i.H.v. rund 68,2 Mio. USD gebildet. Die Prognose sieht vor, dass davon 58,7 Mio. USD für Investitionen und Vermietungen benötigt werden.

Diese Mittel dienen während der geplanten 10-jährigen Halte-dauer der Immobilie dazu, das Objekt in einem guten Zustand zu halten und die Mietflächen, die durch auslaufende Mietverträge in diesem Zeitraum frei werden, neu zu vermieten bzw. die Mietverträge zu verlängern. Im Wertgutachten von CBRE sind für die Zeit zwischen 2024 und 2033 Immobilien- und Vermietungskosten in Höhe von rund 40 Mio. angenommen. Dies liegt knapp 20 Mio. USD unterhalb der Schätzungen der US Treuhänder. Sollten die Immobilienexperten von CBRE mit ihrer Schätzung Recht behalten, stünden diese Mittel ebenso wie die gemäß Prognose nicht benötigten Rücklagen von rund 9,5 Mio. USD den Gesellschaftern als zusätzliche Auszahlung zur Verfügung.

**Verkauf der Immobilie Ende 2033:**

Das Basisszenario sieht vor, dass der Verkauf der Immobilie Ende 2033 zu einem Nettoverkaufspreis von rund 241 Mio. USD vorgenommen wird. Dies entspräche etwa dem 11,1-fachen des im Jahr 2034 prognostizierten NOI.

Prognosegemäß entspricht der Verkaufserlös Ende 2033 der Gesamtinvestitionen in die Immobilie im Zeitraum zwischen 2023 und 2033. Im Einzelnen sind dies die Summe aus dem Kaufpreis der Immobilie des Jahres 2023 zzgl. der Kaufnebenkosten und Gebühren zzgl. der zwischen 2024 und 2033 prognostizierten Investitionen in die Immobilie und die Mietverträge, wie nachfolgend ausgeführt:

Investitionen 2024 bis 2033			prognostizierter Netto-Verkaufspreis 2033
Kaufpreis 2023:	USD	175 Mio.	USD 241 Mio.
Nebenkosten, Gebühren und Liquiditätsreserve:	ca. USD	5,5 Mio.	
Prognose: Investitionen in die Immobilie und Mietverträge 2024 bis 2033:	ca. USD	58,7 Mio.	
<b>Prognose: Gesamtinvestitionen insgesamt</b>	<b>ca. USD</b>	<b>239,2 Mio.</b>	

**Prognoserechnung auf Fondsebene**

Bei der nachfolgenden Prognoserechnung handelt es sich um eine vereinfachte Prognose, ohne die Berücksichtigung weiterer möglicher Investitionen der Fondsgesellschaft in weitere Portfoliogesellschaften, insofern können sich deutliche Abweichungen von der dargestellten Prognose ergeben.

Prognoserechnung für UST XXVI – „Three Ravinia“*			
Jahr	2024	2025 – 2032	2033
<b>Einnahmen aus der Portfoliogesellschaft</b>	<b>1.007.250</b>	<b>32.232.000</b>	<b>111.012.099</b>
abzgl. Kosten der Fondsgesellschaft	473.264	6.819.500	2.703.478
Nettoüberschuss	533.986	25.412.500	108.308.621
<b>Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage</b>	<b>1,5%</b>	<b>42,0%</b>	<b>178,8%</b>
<b>kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage</b>	<b>1,5%</b>	<b>43,5%</b>	<b>222,3%</b>

\*Die Prognoserechnung basiert auf der Annahme, dass bis zum 31.12.2024 ein Kommanditkapital in Höhe von USD 61,0 Mio. eingeworben ist.

Für die Fondsgesellschaft werden für 2024 Einnahmen aus der Portfoliogesellschaft in Höhe von rund 1,007 Mio. USD und im Zeitraum zwischen 2025 und 2032 Einnahmen von jährlich 4,029 Mio. USD prognostiziert. Für Anleger bedeutet dies eine Auszahlung von 3% p.r.t. (in Abhängigkeit des Beitrittszeitpunktes) im Jahr 2024 und 5,25% p.a. für die Folgejahre bis 2032.

Im Jahr 2033, dem Jahr des geplanten Verkaufs der Immobilie, wird im Basisszenario mit Einnahmen aus der Portfoliogesellschaft von rund 111,012 Mio. USD gerechnet. Dies ergäbe eine Schlussauszahlung an die Anleger von rund 178,8%. In der Summe werden im Basisszenario kumulierte Auszahlungen an die Anleger von rund 222,3% prognostiziert; dies entspräche einem durchschnittlichen Ergebnis von rund 12,9% p.a. für den Anleger.

## Sensitivitätsanalyse auf Fondsebene

### A. Basisszenario (Prognose):

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse soll der Einfluss des so genannten Vervielfältigers auf den Verkaufspreis der Immobilie dargestellt werden. Im Rahmen des Basisszenarios

wird der Verkauf der Immobilie zum 11,1-fachen (= der Vervielfältiger) des erwarteten Nettobetriebsergebnisses 2034 prognostiziert. Dies entspricht einer Immobilienrendite (Cap Rate) von 9%.

Prognose: Verkauf der Immobilie mit CapRate 9% – Basisszenario										
Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	1,50%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	178,81%
kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	1,50%	6,75%	12,00%	17,25%	22,50%	27,75%	33,00%	38,25%	43,50%	222,32%

### B. Positives Szenario (Prognose):

Im Falle einer positiven Abweichung vom Basisszenario wird mit einem höheren Verkaufspreis gerechnet, bei dem eine Immobilienrendite (CapRate) von 8% angenommen wird

(dies entspricht einem Multiplikator vom 12,5-fachen des Nettobetriebsergebnisses). In diesem Falle würde sich ein durchschnittliches Ergebnis von rund 16,0% p.a. für den Anleger ergeben.

Prognose: Verkauf der Immobilie mit CapRate 8% – positive Abweichung										
Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	1,50%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	208,63%
kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	1,50%	6,75%	12,00%	17,25%	22,50%	27,75%	33,00%	38,25%	43,50%	252,13%

### C. Negatives Szenario (Prognose):

Im Falle einer negativen Abweichung vom Basisszenario wird mit einem niedrigeren Verkaufspreis gerechnet, bei dem eine Immobilienrendite (CapRate) von 10% angenommen wird

(dies entspricht einem Multiplikator vom 10-fachen des Nettobetriebsergebnisses). In diesem Falle würde sich ein durchschnittliches Ergebnis von rund 10,4% p.a. für den Anleger ergeben.

Prognose: Verkauf der Immobilie mit CapRate 10% – negative Abweichung										
Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	1,50%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	154,98%
kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	1,50%	6,75%	12,00%	17,25%	22,50%	27,75%	33,00%	38,25%	43,50%	198,48%

**Hinweis:** In den vergangenen Jahren (zwischen 2021 und 2024) sind die Einkaufsfaktoren für US-Büroimmobilie deutlich gefallen bzw. die Ankaufsrenditen deutlich gestiegen. Zu welchen Renditen eine Veräußerung in der Zukunft, insbesondere zum hier aufgezeigten Zeitpunkt Ende 2033 möglich sein wird, ist nicht prognostizierbar. Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurde aufgezeigt, zu welchem Preis eine Veräußerung möglich wäre, wenn das prognostizierte Nettobetriebsergebnis im Jahr 2034 rund 22,5 Mio. USD betragen würde und die Ankaufs-(Verkaufs-)renditen bei 8%, 9% und 10% lägen. Im Falle einer Ankaufs-(Verkaufs-)rendite von 11%

beträge das Gesamtergebnis rund 179% für den Anleger (durchschnittlich 8,3% p.a.); im Falle einer Ankaufs-(Verkaufs-)rendite von 7% beträge das Gesamtergebnis rund 290,5% für den Anleger (durchschnittlich 20% p.a.).

Über die dargestellten Szenarien hinaus, sind weitere Szenarien möglich, die zu deutlich niedrigeren Rückflüssen an die Anleger führen können.

## Alternatives Szenario (Prognose)

### Verkauf der Immobilie Ende 2030:

Ein mögliches Szenario ist die Veräußerung der Immobilie nach erfolgreichem Abschluss eines Anschlussmietvertrages mit dem Hauptmieter InterContinental Hotels Group (IHG), der rund 59% der Büroflächen im Objekt angemietet hat. Der Mieter ist seit der Erstellung des Objektes im Jahr 1991 Mieter im Objekt und hat in seinem laufenden Mietvertrag, der Ende April 2031 endet, weitere Mietverlängerungsoptionen. Sollte der Mieter im Laufe des Jahres 2030 von seiner Option Gebrauch machen und die Verlängerung des Mietvertrages wünschen, ist ein realistisches Szenario, dann die Veräußerung der Immobilie vorzunehmen.

### Hierzu werden folgende Prognosen getroffen:

#### Netto-Betriebsergebnis im Jahr 2030

Das Netto-Betriebsergebnis für das Jahr 2030 wird mit rund 21,18 Mio. USD prognostiziert. Dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem prognostizierten Ergebnis des Jahres 2024 von knapp 20% (was sich überwiegend aus den indizierten Mietverträgen ergibt).

### Rücklagen der Portfoliogesellschaft

Neben den laufenden Kosten für die Instandhaltung der Immobilie wird für den Zeitraum 2024 bis 2030 mit weiteren Investitionen in die Immobilie, die Mieter und die Mietverträge von rund 18,8 Mio. USD gerechnet. Darüber hinaus wird prognostiziert, dass bis Ende 2030 die Rücklagen mehr als 25 Mio. USD betragen. Die Investitionen in die Immobilie, die Mieter und die Mietverträge, wie auch die Bildung der Rücklagen in der prognostizierten Höhe ist möglich, da die Portfoliogesellschaft nur einen Teil der prognostizierten Überschüsse/Liquidität an die Gesellschafter und damit an die Anleger ausschüttet. Mit der Anschlussvermietung des Mietvertrages mit IHG wird angenommen, dass die gesamten Rücklagen i.H.v. mehr als 25 Mio. USD für den Abschluss dieses Mietvertrages in Form von Maklergebühren und Mieterausbauten benötigt werden. Sollten die Aufwendungen hierfür niedriger liegen, werden die verbleibenden Überschüsse an die Gesellschafter und damit auch an die Anleger ausgeschüttet.

Die nachfolgende Auszahlungsprognose (Ergebnisprognose vor Steuern und ohne Berücksichtigung des Agios) gilt für einen Anleger, der im Juni 2024 der Fondsgesellschaft vollständig beigetreten ist und mit der Veräußerung der Immo-

bilie zum 11,1-fachen des prognostizierten Nettobetriebsergebnisses (Ankaufsrendite 9%) Ende des Jahres 2030 den Veräußerungserlös erzielt.

Auszahlungsprognose für den UST XXVI aus der Beteiligung an der Immobilie „Three Ravinia“							
Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
							<b>Verkauf</b>
Auszahlung an die Anleger	457.500	3.202.500	3.202.500	3.202.500	3.202.500	3.202.500	95.159.972
Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	1,50%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	156,00%
kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	1,50%	6,75%	12,00%	17,25%	22,50%	27,75%	183,75%

Bei einer 6,5-jährigen Haltedauer beträgt das Ergebnis für den Anleger 183,75% bzw. rund 12,9% p.a.

Sollte die Veräußerung der Immobilie im Jahr 2030 auf Basis des 10-fachen Nettobetriebsergebnisses (Ankaufsrendite 10%) und damit unter dem Faktor der niedrigen Einkaufsrendite erfolgen, läge das Ergebnis bei rund 161,5% bzw. rund 9,5% p.a.; bei einer Veräußerung der Immobilie im Jahr 2030 auf Basis des 12,5-fachen Nettobetriebsergebnisses (Ankaufsrendite 8%), läge das Ergebnis bei rund 210,75% bzw. rund 17,0% p.a.

**Hinweis:** Es handelt sich hier um eine vereinfachte Prognose, ohne die Berücksichtigung weiterer möglicher Investitionen der Fondsgesellschaft in weitere Portfoliogesellschaften. Es können sich deutliche Abweichungen von der dargestellten Prognose ergeben.



Bürotower „Three Ravinia“

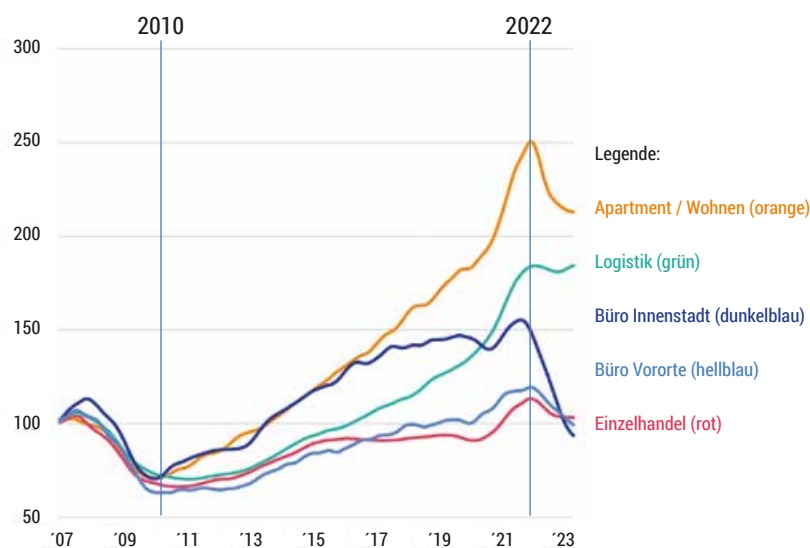
## US-IMMOBILIENMARKT

### Preisentwicklung auf dem US-Immobilienmarkt:

Der US-Immobilienmarkt unterliegt, wie andere Assetklassen auch (Aktien, Anleihen etc.) im Zeitablauf bestimmten Preisveränderungen. Ursachen hierfür können u.a. Zinsänderungen oder konjunkturelle Änderungen sein. Das US-Analysehaus MSCI hat vor Jahrzehnten bereits verschiedene Immobilienindices entwickelt, die Preisveränderungen über einen längeren Zeitraum aufzuzeigen. Dabei unterscheidet MSCI auch die unterschiedlichen Nutzungsarten von Immobilien, also

beispielsweise den Index für Apartmentwohnungen (Mietwohnungen), den Index für Büroimmobilien in Innenstädten und den Index für Büroimmobilien in den Vororten großer Metropolregionen. Die nachfolgende Graphik zeigt die Entwicklung solcher Indices seit 2006. Zur Vergleichbarkeit der jeweiligen Indices wurden diese im Dezember 2006 auf 100 gesetzt.

### Preisentwicklung von US-Immobilien nach unterschiedlichen Nutzungsarten zwischen Dezember 2006 und Dezember 2023:



### Preisentwicklung zwischen Dezember 2006 und Dezember 2023:

Ausgehend vom Dezember 2006 war für alle Immobiliennutzungsarten/Immobilienutzungsarten bis ins Jahr 2010 ein ausgeprägter Preisrückgang zu beobachten. Hintergründe waren die Immobilien- und Finanzkrise der Jahre 2008 und 2009. Im Anschluss folgte eine dynamische Aufwärtsbewegung für alle Immobiliennutzungsarten bis ins Jahr 2022. Einen wahren Preisboom erlebten die Segmente Wohnen und Logistik. Mit den Zinserhöhungen der amerikanischen Notenbank in den Jahren 2022 und 2023 und der damit einhergehenden Verteuerung der Fremdkapitalkonditionen setzte bei allen Nutzungsarten ein Trendwechsel ein.

Besonders stark betroffen waren dabei die Nutzungsarten Büro und Einzelhandel, die zum Jahresende 2023 auf ähnlichen Preisniveaus notierten, wie bereits vor 17 Jahren im Dezember 2006.

Für Käufer ergeben sich angesichts dieser Preisrückgänge interessante Gelegenheiten, insbesondere in den besonders stark betroffenen Nutzungsarten, Immobilien deutlich günstiger zu erwerben als beispielsweise noch im Jahr 2022.

## GEMEINSAM INVESTIEREN

### Kompetenz und Marktkenntnisse

Die US Treuhand ist einer der marktführenden Anbieter von US-Immobilienfonds mit nachhaltiger Interessengleichheit zwischen Lead-Investor und Fondsanlegern.

Mit einer jahrzehntelangen Historie und einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund USD 4,8 Mrd. verfügt das amerikanisch-deutsche Unternehmen über eine hohe Immobilienkompetenz und erstklassige Marktzugänge.

### UNSER ERFOLGSGEHEIMNIS: GEMEINSAM INVESTIEREN

Unsere einzigartige Investmentphilosophie „Gemeinsam Investieren“ beruht auf drei sich gegenseitig positiv verstärkenden Erfolgsprinzipien.

#### **U** US-Immobilien-Kompetenz:

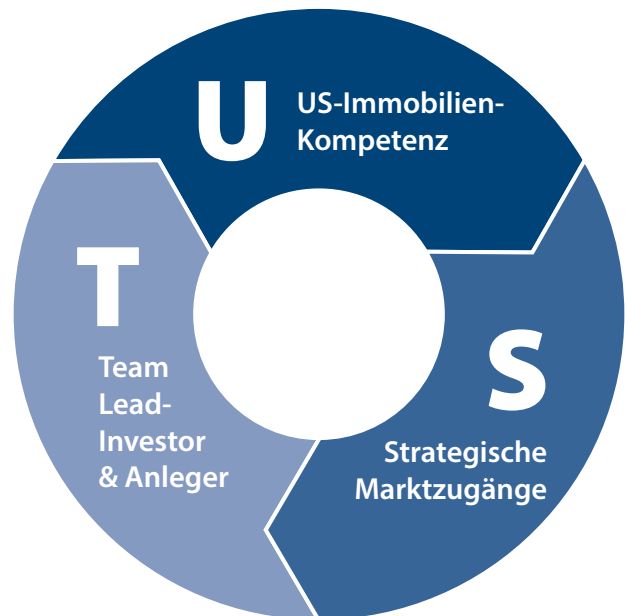
Markterfahrung in den USA seit 1978 und die Vor-Ort-Präsenz des Firmeninhabers und Lead-Investors Lothar Estein haben ein nachhaltiges Netzwerk geschaffen.

#### **S** Strategische Marktzugänge mit dualer Investment-Kultur:

Das Erkennen und Verhandeln von Upside-Deals gepaart mit der deutschen Gründlichkeit des vorsichtigen Kaufmanns vereinen das Beste aus beiden Welten.

#### **T** Team Lead-Investor & Anleger:

Anleger von US Treuhand Fonds sind immer Investmentpartner des Lead-Investors, der gleichzeitig der Assetmanager ist und dauerhaft an den Immobilien beteiligt bleibt.



*Das Prinzip von Gemeinsam Investieren*



# AMERIKANISCH-DEUTSCHE ERFOLGSGESCHICHTE

## Objektive Leistungsbeweise

Mit dem aktuellen Beteiligungsangebot haben wir 22 US-Immobilienfonds aufgelegt, an denen sich tausende von Anlegern beteiligt haben. Davon waren sechs Projektentwicklungsfonds, von denen vier bereits wieder aufgelöst wurden. Drei dieser Projektentwicklungsfonds konnten positive Ergebnisse erzielen.

Die 13 aufgelösten Bestandsimmobilienfonds haben bei einer durchschnittlichen Haltedauer der Immobilien von rund 6,6 Jahren ein gewichtetes Ergebnis von rund 10,6 % p. a. für die Anleger erzielt. Alle aufgelösten Bestandsimmobilienfonds haben ausnahmslos positive Ergebnisse erwirtschaftet.\*

\*Bitte beachten Sie auch: Vergangene Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für Entwicklungen in der Zukunft. Alle Wertentwicklungsangaben beziehen sich auf das investierte Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern. Sie sind in US-Dollar – der Fondswährung der US Treuhand Fonds – ausgewiesen; Renditen können infolge von Währungsschwankungen steigen oder fallen. Ausschüttungen können erheblichen Schwankungen unterliegen und auch ganz ausfallen.



## RISIKOHINWEISE

Die Beteiligung an der UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fondsgesellschaft) ist mit Chancen, aber auch mit Risiken verbunden. Nachfolgend erläutern wir auszugsweise wesentliche Risiken der Beteiligung.

- Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre Miete nicht mehr bezahlen können und damit die Einnahmen aus der Immobilie niedriger als erwartet liegen bzw. dass im Rahmen der Anschlussvermietung schlechtere Konditionen vorliegen als angenommen. Dies kann zu einer deutlich negativen Abweichung von der prognostizierten Rendite und zu Verlusten führen.
- Es bestehen spezifische Risiken der Immobilie, z.B. hinsichtlich der Bauqualität, Altlasten oder höherer Instandhaltungskosten/-setzungen als angenommen.
- Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Veräußerung der Immobilie, z.B. durch die Realisierung eines deutlich negativ vom prognostizierten Verkaufspreis abweichenden Verkaufspreises.
- Es besteht das Risiko deutlich negativer Abweichungen von weiteren prognostizierten Werten, insbesondere auch zu den Kosten sowie zum Rückfluss an die Gesellschafter.
- Lage und Standort der Immobilie können aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Demographie, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren und sich negativ auf die Vermietbarkeit und Wertentwicklung der Immobilien auswirken.
- Pandemien wie die Covid-19-Pandemie können sich negativ auf die Nachfrage nach Büroimmobilien sowie auf ihre Vermietbarkeit und ihre Wertentwicklung auswirken. Dies könnte auch in der Post-Corona-Zeit bestehen bleiben, insbesondere wenn deutlich mehr Home-Office den Lebensalltag vieler Angestellter bestimmt. Es besteht das Risiko, dass die Covid-19-Pandemie erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringt. Zum Beispiel können Mietzahlungen bei den Immobilienobjekten verschoben werden oder entfallen, Anschlussmieter schwieriger zu finden sein, Leerstandsquoten steigen, Wertminderungen der Immobilie eintreten, z.B. in Folge einer negativen Entwicklung des US-Immobilienmarktes.
- Der Erwerb der Immobilie wird teilweise durch Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, kann die Bedienung der Darlehen zu erheblichen Verlusten führen.
- Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten, wenn sie geringere Einnahmen erzielt und/oder höhere Ausgaben tätigt als erwartet. Dies kann zum Totalverlust der Einlage des jeweiligen Anlegers samt Ausgabeaufschlag führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- Es steht derzeit noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Immobilien die Fondsgesellschaft neben der vorliegenden Büroimmobilie investieren wird. Der Anleger hat somit vor seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft keine Möglichkeit der Prüfung oder Bewertung von weiteren beabsichtigten Investitionen. Im Rahmen des vorliegenden Fondskonzepts steht weiterhin nicht abschließend fest, in welchem Umfang weitere Investitionen erfolgen können. Dies hängt auch vom Platzierungserfolg während der Investitionsphase ab. Bei geringerem als geplantem Fondsvolumen entstehen höhere Konzentrations- und Diversifikationsrisiken.
- Die unternehmerische Beteiligung ist für den Anleger nicht bzw. nur eingeschränkt handelbar/veräußerbar. Eine Veräußerung der unternehmerischen Beteiligung kann mit hohen Preisabschlägen verbunden sein. Eine Rückgabe oder ordentliche Kündigung der Beteiligung ist aufgrund der Konzeption der Fondsgesellschaft als geschlossener Fonds im Sinne des § 1 Abs. 5 KAGB ausgeschlossen.
- Die steuerlichen und/oder rechtlichen Rahmenbedingungen können sich nachteilig ändern und teilweise auch mit Rückwirkung geändert werden.
- Es bestehen Fremdwährungsrisiken. Renditen können infolge von Währungsschwankungen aus Euro-Sicht steigen oder fallen.
- Grundsätzlich besteht für den Anleger eine Abhängigkeit von den Entscheidungen des Managements sowohl der Fondsgesellschaft als auch ihrer Partner. Fehleinschätzungen können negative wirtschaftliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der unternehmerischen Beteiligung haben.

Eine ausführliche Darstellung der mit dieser Beteiligung verbundenen Risiken enthält der Verkaufsprospekt vom 08.04.2024 im Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 38-60

## IMPRESSUM/HINWEISE/KONTAKT

### Für den Inhalt verantwortliche Herausgeberin

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft  
für US-Immobilienfonds mbH  
Schaumainkai 85, 60596 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 (0)69 6380 939-0, Fax: +49 (0)69 6380 939-29  
E-Mail: [fonds@ustreuhand.de](mailto:fonds@ustreuhand.de)

### Wichtige Hinweise

Diese Objektinformation ist keine Grundlage für eine Beteiligung an der UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG und stellt kein Angebot zum Kauf und keine Anlageberatung dar. Grundlage für eine Anlageentscheidung sind ausschließlich der ausführliche Verkaufsprospekt mit Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag und das Basisinformationsblatt des UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG. Interessenten wird empfohlen, vor einer Beteiligung alle aktuellen Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggfs. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen. Bei dem geschlossenen Publikums-AIF handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die Risiken unterliegt. Jede Zeichnung von Anteilen an der UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den vorgenannten Unterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers. Der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt sind in deutscher Sprache bei der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH unter den oben angegebenen Kontaktdaten erhältlich und unter [www.ustreuhand.de](http://www.ustreuhand.de) abrufbar.

Der Fonds investiert mittelbar über Portfolio- und Objektgesellschaften in Immobilien in den USA. Die beworbene Anlage betrifft den Erwerb von Gesellschaftsanteilen und nicht den direkten Erwerb von Eigentumsrechten an den Immobilien.

Die zukünftige Wertentwicklung des Fonds unterliegt einer Besteuerung, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann.

Kapitalverwaltungsgesellschaft des Fonds ist die HANSA-INVEST Hanseatische Investment-GmbH mit Sitz in Hamburg. Sie kann jederzeit beschließen, den Vertrieb zu widerrufen.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte kann in deutscher Sprache auf den Webseiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter <https://www.hansainvest.de/unternehmen/compliance/zusammenfassung-der-anlegerrechte> abgerufen werden. Dort sind auch Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung zu finden.

Als Anleger der UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG sind Sie verpflichtet, in den USA eine Steuererklärung abzugeben. Selbstverständlich unterstützen wir Sie auf Wunsch bei der Einleitung der erforderlichen Schritte.

Stand der Informationen in dieser Objektinformation:  
Juni 2024

