

Werbung

Class-A Büroimmobilien  
in den Metropolregionen Washington, D.C.  
und St. Louis



Objektkurzinformation  
UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG

---

UST XXV  
UST I SN

## INHALTSVERZEICHNIS

### Objektkurzinformation UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG

	Seite
Kennzahlen der Fondsgesellschaft UST XXV bei ausschließlicher Anlage in die Büroimmobilien „70 & 80 at Fairview“ und „Riverport Tower“	3
USA – Fundamentale Fakten	4
Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“	5
Büroimmobilie „Riverport Tower“	6
Lage der Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“	7 – 9
Lage der Büroimmobilie „Riverport Tower“	10 – 12
Investition „70 & 80 at Fairview“ und „Riverport Tower“	13
Prognoserechnung für den UST XXV	14 – 16
Sensitivitätsanalyse	17
US Treuhand – fast drei Jahrzehnte Erfahrung	18
Investmentphilosophie: Gemeinsam Investieren	19
Risikohinweise	20
Besonderheiten einer unternehmerischen Beteiligung in den USA	21
Impressum/Hinweise/Kontakt	22

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

## KENNZAHLEN DER FONDSGESELLSCHAFT UST XXV BEI AUSSCHLISSLICHER ANLAGE IN DIE BÜROIMMOBILIEN „70 & 80 AT FAIRVIEW“ UND „RIVERPORT TOWER“

<p><b>JÄHRLICHE AUSZAHLUNGEN</b> (Prognose)</p> <hr/> <p><b>5,75% p.a. ab dem GJ 2023</b></p>	<p><b>MINDEST- BETEILIGUNG</b></p> <hr/> <p><b>USD 20.000</b> zzgl. 5% Ausgabeaufschlag (Agio)</p>
<p><b>Ø ERGEBNIS PRO JAHR</b> (Prognose)</p> <hr/> <p><b>ca. 11,4% p.a.</b></p>	<p><b>KOMMANDIT- KAPITAL</b></p> <hr/> <p><b>bis zu USD 56,5 Mio.</b></p>
<p><b>VERKAUFSERLÖS BASISSZENARIO</b> (Prognose)</p> <hr/> <p><b>ca. 150,9%</b></p>	<p><b>VERKAUF DER IMMOBILIEN</b> (Prognose)</p> <hr/> <p><b>31. Dezember 2030</b></p>
<p><b>GESAMTERGEBNIS BASISSZENARIO</b> (Prognose)</p> <hr/> <p><b>ca. 191,1%</b></p> <p>berechnete Haltedauer: 8 Jahre, Beitritt Anleger und Einzahlung im Dezember 2022, Ausschüttungsberechtigung ab Januar 2023 Verkauf der Immobilien im Dezember 2030</p>	

Alle %-Angaben beziehen sich auf den Zeichnungsbetrag – ohne Berücksichtigung des Agios und vor Steuern. Ausschüttungsberechtigung ab dem Folgemonat der Einzahlung.

Es handelt sich hierbei um Prognosen, die kein zuverlässiger Indikator für die künftige Wertentwicklung sind. Es können sich deutliche Abweichungen ergeben. Die dargestellten Prognosen gelten, soweit und solange die Fondsgesellschaft ausschliesslich an der Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“ und an der Büroimmobilie „Riverport Tower“ beteiligt ist.

Die Gesamtprognosen für den Fonds könnten im Falle eines zukünftigen Erwerbs zusätzlicher Immobilien mit schlechteren Aussichten niedriger ausfallen.

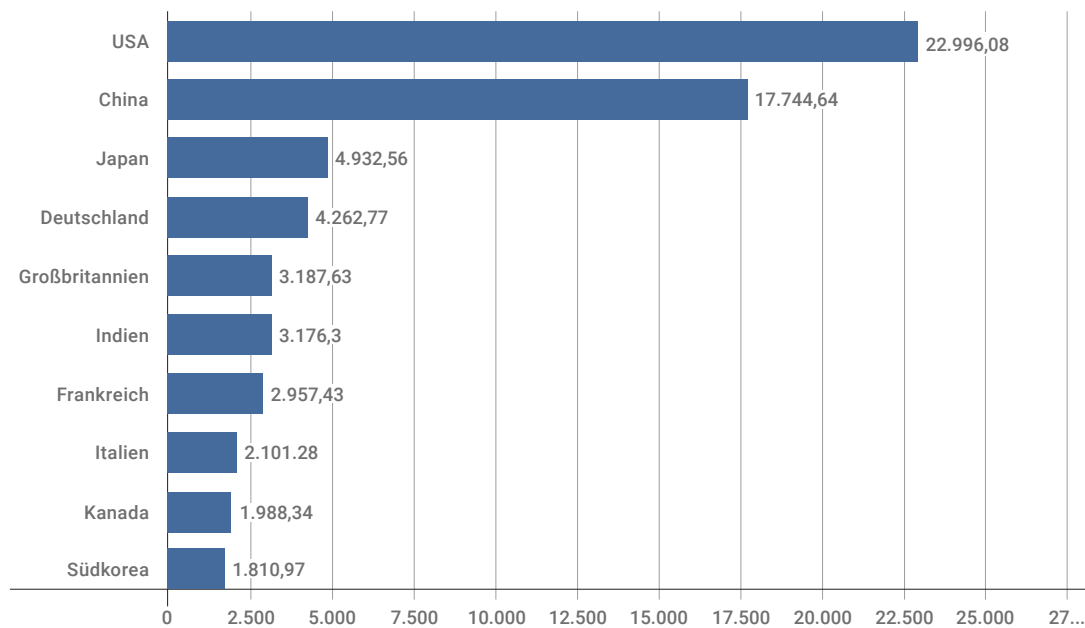
Dieses Investment bietet Chancen, jedoch birgt es auch typische Risiken. Bitte beachten Sie dazu die Risikohinweise auf Seite 20 dieser Objektkurzinformation und im Verkaufsprospekt vom 01.10.2020 im Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 36–56.

## USA – FUNDAMENTALE FAKTEN

### Bruttoinlandsprodukt

Die USA stellen seit Jahrzehnten die größte Volkswirtschaft der Welt. Dieser Entwicklung hat auch der US-Dollar seine Ausnahmestellung als Weltleitwährung zu verdanken. Rund 60% der weltweiten Devisenreserven werden im US-Dollar gehalten. Im Jahr 2021 betrug das BIP in den USA knapp USD 23 Billionen und soll nach Prognose des IWF's in 2022 um 1,6% und im Jahr 2023 um weitere 1% steigen.

### Ranking der 10 Länder mit dem größten Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 (in Milliarden US-Dollar)

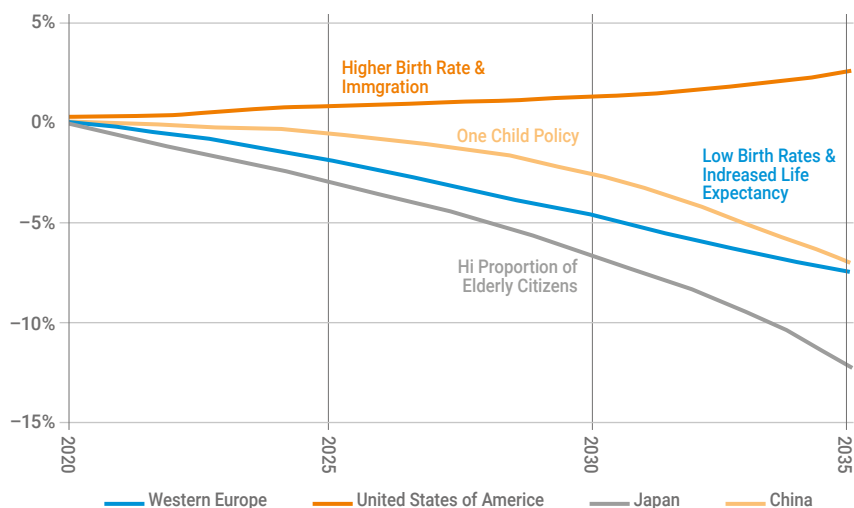


### Arbeitsfähige Bevölkerung

Es ist die arbeitsfähige Bevölkerung, die grundsätzlich das Bruttoinlandsprodukt antreibt. Arbeitgebern steht genau dieser Pool zur Verfügung, wenn es um die Besetzung von Stellen in einem Unternehmen geht. Der nachfolgende Chart ist somit sehr aufschlussreich, wenn es um das Erkennen von unterschiedlichen Wachstumspotenzialen in verschiedenen Regionen der Welt geht.

### Veränderung der arbeitsfähigen Bevölkerung

In den USA (orange), China (gelb), Westeuropa (blau) und Japan (grau)



Gemäß der Prognose von CoStar Portfolio Strategy ist in den Jahren zwischen 2020 und 2035 in den USA ein Zuwachs der arbeitsfähigen Bevölkerung, um rund 2,5% zu erwarten, während in Westeuropa ein Rückgang um rund 7,5% prognostiziert wird. In der Summe ergeben sich hieraus demographische Vorteile von rund 10% für die USA gegenüber Westeuropa.

## BÜROIMMOBILIE „70 & 80 AT FAIRVIEW“

### UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Der Fonds „UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG“ hat zwei Class-A-Büroimmobilien identifiziert und erste mittelbare Investitionen getätigt, indem er Anteile der UST Fairview Investment LP und Anteile der UST Riverport Investment LP (jeweils) erworben hat. Es ist geplant, dass der Fonds bis zum Ablauf der Investitionsphase bis zu 89% der Anteile dieser Portfoliogesellschaften erwerben soll. Nachfolgend werden die beiden Büroimmobilien vorgestellt:

#### Immobilie 1:

##### Class-A-Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“ in der Metropolregion Washington, D.C.

Bei dem Objekt „70 & 80 at Fairview“ handelt es sich um zwei Bürogebäude (nachfolgend: „Büroimmobilien“), die in den Jahren 1987 und 1997 erbaut und zuletzt bis Ende 2019 durch eine Investition von über USD 15 Mio. umfassend renoviert und neugestaltet wurden. Im Zuge der Neugestaltung erhielt

der Gebäudekomplex insbesondere ein großes Full-Service Park-Café mit Terrasse, ein hochwertiges Fitnessstudio mit Spa-Bereich mit einer Fläche von ca. 5.000 Quadratfuß (entspricht ca. 465 Quadratmetern), ein High Tech Auditorium mit 100 Sitzplätzen und einen ebenfalls auf 100 Teilnehmer ausgelegten Konferenzraum in zeitlosem Design. Zudem verfügt die Immobilie über zwei Parkhäuser mit fast 1.000 Kfz-Stellplätzen.

#### Objektangaben „70 & 80 at Fairview“

	Fläche in sqft.	Fläche in qm
Grundstücksgröße	500.838	46.529
Bruttofläche der Immobilie	306.193	28.446
Gesamte Bürofläche	273.665	25.424
Gesamte Lagerfläche	6.035	561
988 Stellplätze in den beiden Parkgaragen		

1 Quadratfuß (sqft.) entspricht 0,092903 Quadratmeter (qm)

#### Mieterliste „70 & 80 At Fairview“

Die Mieterliste umfasst vier Mieter, die mehr als 99% der verfügbaren Büroflächen im Objekt angemietet haben.

Mieter	Fläche in sqft.	Fläche in qm	Fläche in %	Laufzeit des Mietvertrages	Miete in USD pro sqft. und Jahr	jährliche Steigerung
General Dynamics Information Technology, Inc.	174.124	16.177	63,63%	November 2029	33,83	3,00%
Capital Caring Health	53.812	4.999	19,66%	September 2034	33,31	2,50%
Sheet Metal Workers' National Pension Fund (Büro)	24.563	2.282	8,98%	Dezember 2033	34,00	2,25%
Balfour Beatty Construction, LLC	19.126	1.777	6,99%	Juni 2032	32,50	2,50%
<b>Gesamtvermietung Bürofläche</b>	<b>271.625</b>	<b>25.235</b>	<b>99,26%</b>			
<b>Gesamt leerstand Bürofläche</b>	<b>2.040</b>	<b>190</b>	<b>0,74%</b>			
<b>Gesamte Bürofläche</b>	<b>273.665</b>	<b>25.425</b>	<b>100,00%</b>			

Alle Mietverträge sehen jährlich fest vereinbarte Mieterhöhungen vor, zudem haben sich alle Mieter eine 5-jährige Verlängerungsoption in den Mietvertrag aufnehmen lassen. Der größte Mieter (General Dynamics Information Technology, Inc.), der seit Errichtung der jeweiligen Bürogebäude im Objekt ist, hat zwei 5-jährige Verlängerungsoptionen; ebenso der zweitgrößte Mieter (Capital Caring Health). Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beträgt Anfang 2023 rund 8,3 Jahre. Eine kleine Bürofläche von 2.040 Quadratfuß (190 qm) steht aktuell leer.

Neben den Büroflächen stehen im Objekt 6.035 Quadratfuß (561 qm) vermietbare Lagerflächen zur Verfügung. Davon sind 2.322 Quadratfuß (215 qm) bis Dezember 2033 an Sheet Metal Workers' National Pension Funds vermietet.

#### Angaben zu den Mietern

##### General Dynamics Information Technology, Inc.

(GDIT) ist mit einem Mietflächenanteil von ca. 63,6% an der gesamten Büromietfläche größter Mieter der Immobilie. Die GDIT ist eine Tochtergesellschaft der General Dynamics Corporation (Standard & Poor's Investment Grade Rating), einem auf Platz 84 der Fortune 500 Liste der umsatzstärksten US-Unternehmen des Jahres 2020 geführten Unternehmen

mit ca. 105.600 Mitarbeitern. GDIT ist ein weltweit tätiges IT-Dienstleistungsunternehmen mit ca. 20.000 Mitarbeitern, zu dessen Kunden auch US-Ministerien und US-Regierungseinrichtungen zählen.

##### Capital Caring Health (CCH)

(Büromietflächenanteil von ca. 19,7%) ist der älteste gemeinnützige Palliativpflege-Anbieter der USA mit ca. 800 hauptamtlichen und ca. 1.000 ehrenamtlichen Mitarbeitern. Die angemietete Fläche wird ausschließlich für Büro Zwecke genutzt.

##### Sheet Metal Workers' National Pension Fund (SMW)

(Büromietflächenanteil von ca. 9%) ist ein durch Arbeitgeberzuschüsse finanzierter Pensionsfonds der Metallbauindustrie. Er verwaltet ein Vermögen von ca. USD 5,5 Mrd.

##### Balfour Beatty Construction, LLC (BBC)

(Büromietflächenanteil von ca. 7%) ist ein weltweit tätiger Baukonzern mit Sitz in Großbritannien. Das Unternehmen beschäftigt Stand Ende 2020 ca. 26.000 Mitarbeiter und erwirtschaftete einen Umsatz von ca. GBP 8,6 Mrd.; dies entspricht ca. USD 11,6 Mrd.

## BÜROIMMOBILIE „RIVERPORT TOWER“

### Immobilie 2:

#### Class-A-Büroimmobilie „Riverport Tower“ in der Metropolregion St. Louis

Bei dem Objekt „Riverport Tower“ handelt es sich um ein Bürogebäude, das im Jahr 1991 erbaut und fortlaufend instandgehalten wurde. Zur Ausstattung gehören eine Cafeteria und ein Fitnesscenter, das jüngst renoviert und modernisiert wurde. Die Immobilie ist die größte und prestigeträchtigste Büroimmobilie im North County. Sie ist aufgrund ihrer Lage weithin sichtbar und wird auf Zufahrtsstraßen ausgeschildert.

### Objektangaben „Riverport Tower“

	Fläche in sqft.	Fläche in qm
Grundstücksgröße	975.744	90.650
Bruttofläche der Immobilie	317.891	29.533
Mehr als 1.500 Stellplätze auf dem Grundstück		

1 Quadratfuß (sqft.) entspricht 0,092903 Quadratmeter (qm)

### Mieterliste „Riverport Tower“

Keine Sonderkündigungsrechte; Verlängerungsoptionen jeweils 2 mal 5 Jahre.

Mieter	Fläche in sqft.	Fläche in qm	Fläche in %	Laufzeit des Mietvertrages	Miete in USD pro sqft. und Jahr	jährliche Steigerung in USD
Charter Communication	255.498	23.737	80,37%	Oktober 2029	22,50	0,30
Essence Group	27.778	2.581	8,74%	Dezember 2029	24,00	0,50
<b>Gesamtvermietung Bürofläche</b>	<b>288.654</b>	<b>26.817</b>	<b>90,80%</b>			
<b>Gesamt leerstand Bürofläche</b>	<b>29.237</b>	<b>2.716</b>	<b>9,20%</b>			
<b>Gesamte Bürofläche</b>	<b>317.891</b>	<b>29.533</b>	<b>100,00%</b>			

### Angaben zu den Mietern

Die Immobilie ist zu 90,8% an zwei Mieter, Spectrum Mid-America LLC (ca. 80,4% der vermietbaren Fläche) und Essence Group Holdings Corporation (ca. 8,7% der vermietbaren Fläche), mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit von 7 Jahren vermietet. Die Mieter haben feste Laufzeiten bis zum 4. Quartal 2029 (31.10.2029 bzw. 31.12.2029) mit Verlängerungsoptionen von jeweils zweimal fünf Jahren; es bestehen keine Kündigungsoptionen.

#### Charter Communication

Spectrum Mid-America LLC ist Teil des Charter Communication Konzerns und 100%-ige Tochtergesellschaft der Charter Communications, Inc. Charter Communications ist ein im Jahr 1993 in St. Louis gegründeter Breitbandanbieter und Kabelnetzbetreiber, nunmehr der zweitgrößte Kabelnetzbetreiber in den USA und der neuntgrößte Medienkonzern weltweit mit 93.700 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von USD 51,7 Mrd. im Jahr 2021. Seinen 32 Millionen Kunden in 41 Bundesstaaten bietet Charter unter der Marke „Spectrum“ neben digitalem und interaktivem Fernsehen, Video-on-Demand, Internet und Telefondiensten auch Nachrichten, Sport- und high-quality Originalprogramme an. Das Unternehmen ist auf der Liste der 500 umsatzstärksten Unternehmen der US-amerikanischen Zeitschrift Fortune (Fortune 500) auf Platz 69 gelistet. Von 2020 auf 2021 konnte es eine Gewinnsteigerung um 44,5% verbuchen.

Charter Communications ist (zunächst über ihre 100%-ige Tochtergesellschaft Charter Communications Entertainment I, LLC, die den Mietvertrag infolge einer internen Reorganisation zum 01.12.2018 auf die Spectrum Mid-America LLC übertragen

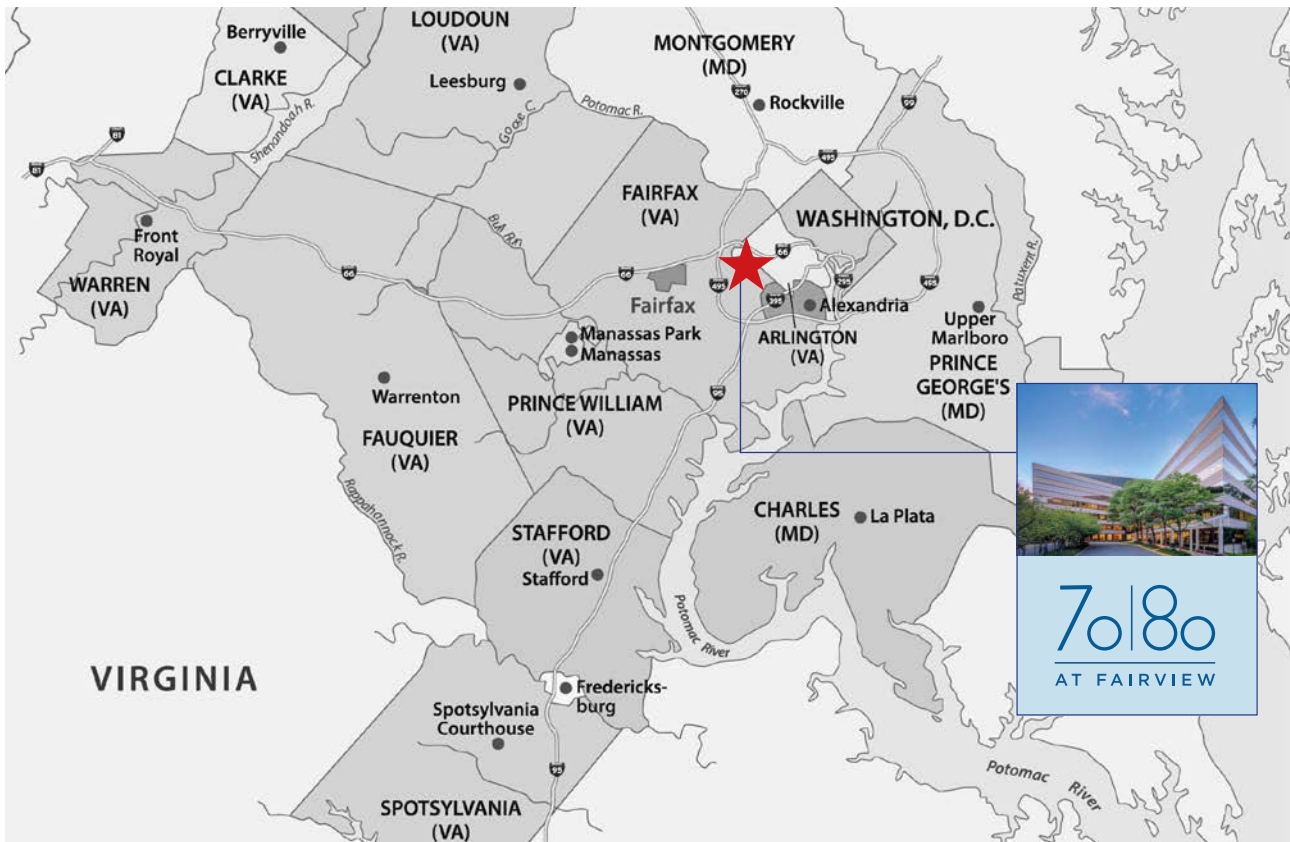
hat) seit 2014 Mieterin der Immobilie. Seither erweiterte sie die von ihr im Jahr 2014 gemietete Fläche um 269% auf heute 255.498 Quadratfuß. Erst kürzlich unterzeichnete sie eine Zusatzvereinbarung zu ihrem Mietvertrag, die eine Erweiterung um 61.726 Quadratfuß und eine Verlängerung der Laufzeit ihres Mietvertrags bis Oktober 2029 vorsieht. Charter Communications belegt weitere Büroflächen im Riverport Business Park und ist nach der insgesamt gemieteten Fläche (860.129 Quadratfuß) der zweitgrößte Mieter der Metropolregion.

#### Essence Group Holdings Corporation

Die Essence Group Holdings Corporation ist ein Anbieter von Krankenversicherungen und Softwarelösungen für Krankenversicherer und Gesundheitsdienstleister mit 13.810 Mitarbeitern und einem Umsatz von USD 988,3 Millionen im Jahr 2020. Die von dem Unternehmen angebotene „Essence Healthcare“, eine Medicare-Krankenversicherung, versorgt derzeit über 65.000 Patienten und wurde von der für die Überwachung zuständigen Gesundheitsbehörde mit 5 Sternen, der höchstmöglichen Bewertung, ausgezeichnet. Essence Healthcare wurde auch von U.S. News & World Report 2020 als beste Medicare-Krankenversicherung („Best Medicare Advantage Plan“) in Missouri und Illinois anerkannt. Das Unternehmen bietet über seine Tochtergesellschaft Lumeris weiterhin internetbasierte elektronische Patientenakte und das Revenue Cycle Management für Ärzte in den USA an.

Die Essence Group Holdings Corporation ist seit 2009 Mieterin im Riverport Business Park und hat dort über die im Riverport Tower gemietete Bürofläche hinaus noch weitere Büroflächen angemietet. Sie ist nach der gemieteten Fläche der zehntgrößte Büromieter der Metropolregion.

## LAGE DER BÜROIMMOBILIE „70 & 80 AT FAIRVIEW“



★ Standort der Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“ in Falls Church, Fairfax County, Virginia

### Lage der Immobilie „70 & 80 at Fairview“ in der Metropolregion Washington, D.C.

Die Metropolregion Washington, D.C. ist mit ca. 6,3 Millionen Einwohnern die sechstgrößte Metropolregion der USA. Zwischen den Jahren 2010 und 2019 ist die Bevölkerung der Metropolregion um ca. 650.000 Menschen gewachsen. Bis 2025 wird ein weiterer Anstieg um ca. 330.000 Einwohner erwartet. Die Metropolregion zeichnet sich durch einen hohen Ausbildungsstand ihrer Bevölkerung aus und gehört zu den wirtschaftlich stärksten und widerstandsfähigsten Regionen der USA. Bekannt insbesondere als politisches Zentrum der USA, hat sie sich – etwa in den Bereichen Rechenzentren und Cybersicherheit – in den vergangenen Jahren auch zu einem weltweit führenden Technologiestandort entwickelt. Dort ansässige Unternehmen können insbesondere von Regierungsaufträgen im Technologiesektor profitieren.

Die Büroimmobilie „70 & 80 at Fairview“ befindet sich im nördlichen Teil des Bundesstaats Virginia („Northern Virginia“), wo auch Regierungseinrichtungen, wie zum Beispiel die Central Intelligence Agency (CIA) ihre Zentrale haben und der als Wirtschaftsmotor der Metropolregion Washington, D.C. gilt. Zwischen 1980 und 2010 stieg der Anteil von Northern Virginia am Bruttosozialprodukt der Metropolregion Washington, D.C. von 32% auf 46%.

Die Attraktivität von Northern Virginia beruht insbesondere auf der Verfügbarkeit von gut ausgebildeten Arbeitskräften, auf einem dynamischen Technologiesektor, auf dem unternehmensfreundlichen Regulierungsumfeld des Bundesstaats Virginia und seinen im Vergleich zu Washington, D.C. und Maryland relativ niedrigen Steuersätzen.

Laut einer Studie der Finanzwebseite WalletHub aus dem Jahr 2020 weist die Metropolregion Washington, D.C. den dritthöchsten Ausbildungsstand unter 150 untersuchten Metropolregionen der USA auf. Etwa die Hälfte der Bevölkerung der Metropolregion Washington, D.C. verfügt über einen Bachelor oder einen höheren Hochschulabschluss; hingegen besitzen nur etwa 33% der Gesamtbevölkerung der USA einen Bachelor-Abschluss.

Zudem erhielt der Bundesstaat Virginia im Jahr 2019 in einem Ranking des Nachrichtensenders CNBC zum Unternehmensklima der 50 US-Bundesstaaten den ersten Platz als „America’s Top State for Business in 2019“. Dabei wurde insbesondere die gut ausgebildete Bevölkerung, das hervorragende Schulsystem und das unternehmensfreundliche Regulierungsumfeld des Bundesstaats Virginia hervorgehoben. Im Jahr 2021 wurde der Bundesstaat erneut mit dem ersten Platz als „America’s Top State for Business in 2021“ ausgezeichnet.



Aufgrund der Dichte und Bedeutung der in Northern Virginia angesiedelten Technologieunternehmen wurde die Metropolregion Washington, D.C., insbesondere der „Dulles Technology Corridor“ in der Nähe des Flughafens „Washington Dulles International Airport“, auch als „Silicon Valley of the East“ bezeichnet. Dort ist in den letzten Jahren der weltweit größte Markt für Rechenzentren mit ca. 14.600 Arbeitsplätzen und einer Wirtschaftsleistung von USD 4,5 Mrd. entstanden. Weiterhin befindet sich hier eines der drei weltweit größten Cluster von Unternehmen, die sich mit der Cybersicherheit beschäftigen. Insgesamt haben 177 auf Cybersicherheit fokussierte Unternehmen in der Metropolregion Washington, D.C. ihren Sitz; davon sind 49 im globalen Cybersecurity 500 Index gelistet. Etwa 61% der auf Cybersicherheit fokussierten Unternehmen der Metropolregion Washington, D.C. haben ihren Sitz in Northern Virginia und erbringen von hier insbesondere an Regierungsinstitutionen, aber auch an die Privatwirtschaft ihre Dienstleistungen. Nach Angaben von statistica sollen die weltweiten Ausgaben für Cybersicherheit innerhalb von fünf Jahren zwischen 2021 und 2026 von rund USD 218 Mrd. auf rund USD 345 Mrd. pro Jahr steigen.

### Ein weiteres Beispiel für die Attraktivität der Metropolregion Washington, D.C.:

Im November 2018 entschied sich der weltweit größte Onlineversandhändler Amazon nach einem mehrjährigen Auswahlprozess unter 200 Städten und Kommunen seine zweite Unternehmenszentrale (das so genannte Headquarter 2) nach Crystal City, Arlington, Northern Virginia zu legen. Amazon hat angekündigt, in Arlington ca. 25.000 Arbeitsplätze zu schaffen, die den Arbeitsmarkt des Technologiesektors in der Metropolregion Washington, D.C. um weitere ca. 11% wachsen lassen werden. Die Unternehmenszentrale mit zwei Bürotürmen befindet sich gegenwärtig im Bau. Es wird erwartet, dass durch die von Amazon neu geschaffenen Arbeitsplätze ihrerseits bis zu 125.000 weitere neue Arbeitsplätze in der Region generiert werden.





In der Folge haben auch weitere Technologieunternehmen wie Facebook, Google und Microsoft die Gründung bzw. Ausweitung von Präsenzen und Schaffung von Tausenden von Arbeitsplätzen in Northern Virginia angekündigt. Auch deutsche Unternehmen sind in Northern Virginia vertreten. So hat die Volkswagen Group of America - seit 2007 in Fairfax County präsent - Ende 2020 angekündigt, ihren Mietvertrag über eine Bürofläche von ca. 196.000 Quadratfuß (ca. 18.200 qm) um 20 Jahre zu verlängern.

Sowohl Fairfax County als auch Arlington County gehören zu den 10 nach Haushaltsmedianeinkommen reichsten Counties (vergleichbar mit Landkreisen in Deutschland) der insgesamt über 3.000 Counties der USA; auch der reichste County der USA, Loudoun County, liegt in Northern Virginia.

Fairfax County ist der bevölkerungsstärkste County, sowohl des Bundesstaates Virginia, als auch des Großraums Washington, D.C. Mit einem Akademikeranteil von ca. 62% und einem Medianeinkommen von mehr als USD 128.374, das fast doppelt so hoch ist wie das Medianeinkommen auf nationaler Ebene, ist Fairfax County das Wirtschaftszentrum von Northern Virginia und der Metropolregion Washington, D.C. Etwa 8.700 Technologieunternehmen sowie elf der insgesamt 17 in der Metropolregion ansässigen laut Fortune 500 umsatzstärksten Unternehmen der USA haben ihren Firmensitz in Fairfax County.

## LAGE DER BÜROIMMOBILIE „RIVERPORT TOWER“



★ Standort der Büroimmobilie „Riverport Tower“ St. Louis, Missouri



Westbogen, St. Louis, Missouri



### Lage der Immobilie „Riverport Tower“ in der Metropolregion St. Louis:

Die Immobilie ist in der Metropolregion St. Louis im Bundesstaat Missouri im Norden des Landkreises St. Louis County (North County) belegen, dessen Haushaltsmedianeinkommen mit USD 68.964 leicht (2,13%) über dem nationalen Durchschnitt (USD 67.521) liegt. Der fünf Autominuten entfernte Landkreis St. Charles County, auf dessen Arbeitskräftepool die großen Büromieter des North County zurückgreifen, weist ein Haushaltsmedianeinkommen von USD 90.567 auf, das 34,1% über dem nationalen Durchschnitt liegt.

Die Immobilie befindet sich im Riverport Business Park, einer etwa 500 Hektar großen, modernen, gemischt genutzten Anlage aus Büro-, Einzelhandels- und Lagerimmobilien, Hotels und Restaurants, die etwa 33 km (ca. 25 Autominuten) westlich von der Innenstadt (Downtown St. Louis) liegt. Im Umkreis von fünf Minuten um den Riverport Tower befinden sich sechzehn Hotels, davon drei im Riverport Business Park, die zu Fuß erreichbar sind (Elimwood Hotel, Homewood Suites by Hilton und Holiday Inn Express). Rund um den Riverport Tower befinden sich weiterhin mehr als 35 Restaurants. In fünf Minuten Fahrt über den Missouri River sind die „Streets of St. Charles“ im Landkreis St. Charles zu erreichen, eines der neuesten und beliebtesten Einzelhandels-, Restaurant- und Unterhaltungsviertel der Metropolregion.

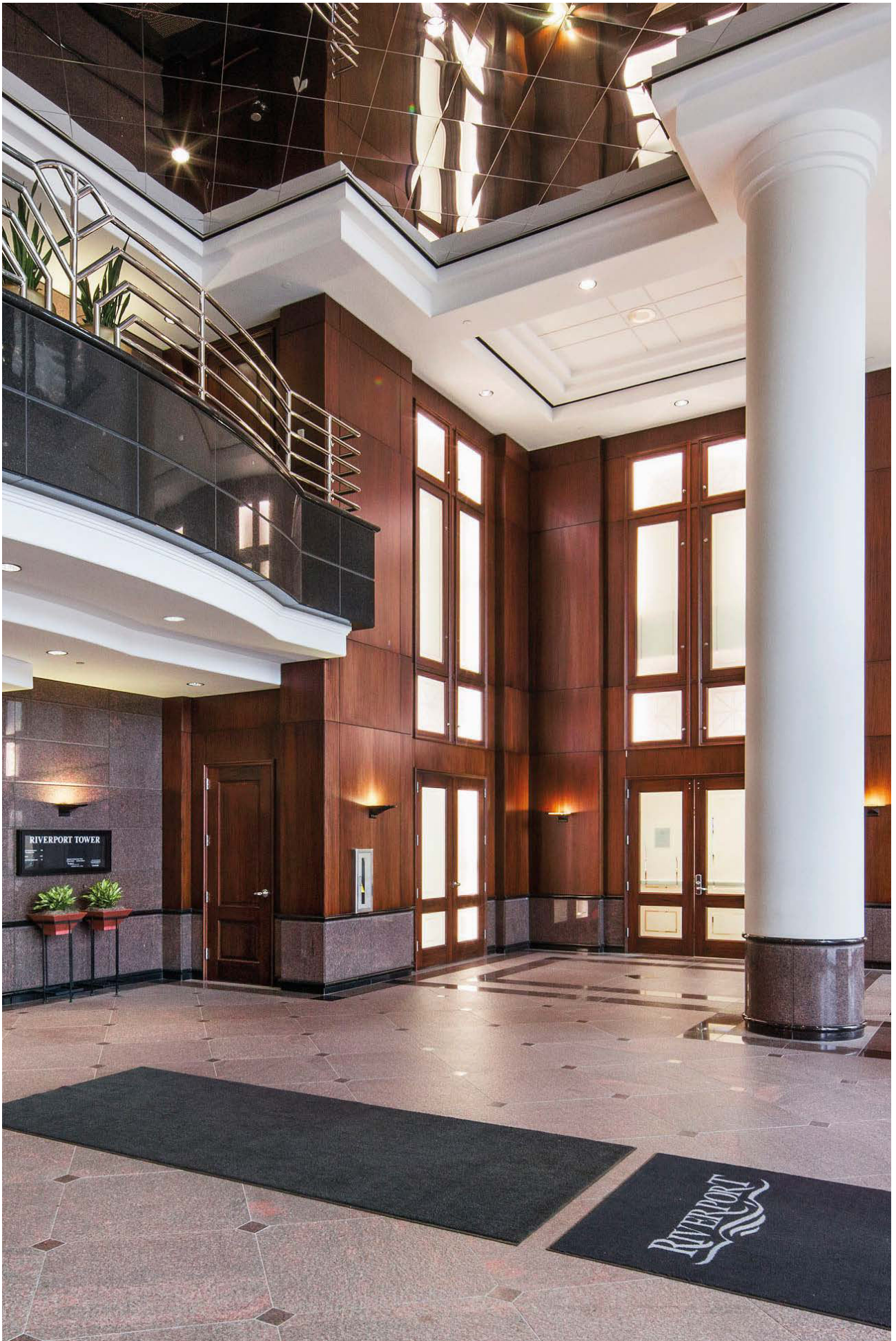
Während sich die Arbeitslosenquote der Metropolregion im Februar 2020 noch auf 3,1% belief, stieg sie im Zuge der Covid-

19-Pandemie im Mai 2020 auf 11,2% an, um dann bis Juni 2022 auf 2,8% abzusinken (vorläufige Angabe für Juli 2022: 3,2%). Sie liegt damit unter dem nationalen Durchschnitt von 3,6% im Juni 2022 (vorläufige Angabe für Juli 2022: 3,7%).

Das Immobiliendienstleistungsunternehmen Jones Lang Lasalle (JLL) stellt für Class A-Immobilien und das North County, in dem sich die Immobilie befindet, einen Trend zu höherer Nachfrage nach Bürofläche und höheren Mieten fest und erwartet dessen Fortsetzung in der Zukunft.

Während die Bevölkerung in der Metropolregion St. Louis nahezu stagniert, wies die nähere Umgebung der Immobilie (3-Meilen-Radius) im letzten Jahrzehnt ein Bevölkerungswachstum auf; es wird auch in den nächsten Jahren mit weiterem Bevölkerungswachstum gerechnet.

Die großen Arbeitgeber des North County können auch auf den Pool an Arbeitskräften aus dem St. Charles County zurückgreifen, eines der begehrtesten Wohngebiete der Metropolregion, mit nunmehr über 400.000 Einwohnern die am schnellsten wachsende Region des Bundesstaats Missouri und nach mittlerem Haushaltseinkommen der reichste Landkreis Missouris (s.o.). Seit 2010 wuchs die Bevölkerung hier um 13,8%. Im North County befinden sich einige der größten Arbeitgeber der Metropolregion, so etwa Boeing, Express Scripts, Centene, UnitedHealth Group, AT&T, Equifax, Siemens, State Farm, RELX Group. Auch Charter Communications gehört zu den größten Arbeitgebern der Metropolregion.



## INVESTITION „70 & 80 AT FAIRVIEW“ UND „RIVERPORT TOWER“

### Investitions- und Finanzierungsplan der UST Fairview Investment LP

	in USD	in % der Gesamtinvestitionssumme
<b>Investition (Mittelverwendung)</b>		
Kaufpreis für „70 & 80 at Fairview“	87.500.000	97,22%
„Rückvergütung“ durch den Verkäufer	-3.634.230	-4,03%
Einlagen in Treuhandkonto für Mieterausbauten, Ausgleichszahlungen etc.	3.169.935	3,52%
Nebenkosten des Erwerbs	1.956.881	2,17%
Liquiditätsreserve Portfoliogesellschaft/Objektgesellschaft	1.007.414	1,12%
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>90.000.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Finanzierung (Mittelherkunft)</b>		
Eigenkapital des Limited Partners Fairview Bridge Equity LLC = geplantes Eigenkapital der UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG	33.375.000	
Eigenkapital des Limited Partners Estein Vanderbilt, Ltd.	3.750.000	
Eigenkapital des General Partners	375.000	
Eigenkapital gesamt	37.500.000	41,67%
Fremdkapital	52.500.000	58,33%
<b>Gesamtfinanzierungssumme</b>	<b>90.000.000</b>	<b>100,00%</b>

### Investitions- und Finanzierungsplan der UST Riverport Investment LP

	in USD	in % der Gesamtinvestitionssumme
<b>Investition (Mittelverwendung)</b>		
Kaufpreis für „Riverport Tower“	36.000.000	88,67%
Liquiditätsreserve für zukünftige Vermietungsaufwendungen und Ausgleichsreserve	3.081.419	7,59%
Nebenkosten des Erwerbs	1.268.581	3,12%
Liquiditätsreserve Objektgesellschaft	250.000	0,62%
<b>Gesamtinvestitionssumme</b>	<b>40.600.000</b>	<b>100,00%</b>
<b>Finanzierung (Mittelherkunft)</b>		
Eigenkapital des Limited Partners Riverport Bridge Equity LLC = geplantes Eigenkapital der UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG	16.910.000	
Eigenkapital des Limited Partners Estein Ltd.	1.900.000	
Eigenkapital des General Partners	190.000	
Eigenkapital gesamt	19.000.000	46,80%
Fremdkapital	21.600.000	53,20%
<b>Gesamtfinanzierungssumme</b>	<b>40.600.000</b>	<b>100,00%</b>

#### Mittelverwendung

Die Kaufpreise bzw. die Anschaffungskosten für die beiden Immobilien betragen USD 123,5 Mio., wobei die Verkäufer in der Summe knapp USD 120 Mio. erhielten. Die Gesamtinvestitionssumme beträgt insgesamt USD 130,6 Mio., wobei rund USD 1,257 Mio. in die Liquiditätsreserve floss, die Nebenkosten der Immobilienerwerbe rund USD 3,2 Mio. betragen und mehr als USD 6 Mio. für die Vermietung und für Ausgleichszahlungen vorgesehen sind.

#### Mittelherkunft

Die Fondsgesellschaft kann sich mit bis zu USD 33,375 Mio. an der Portfoliogesellschaft „UST Fairview Investment LP“ und mit bis zu USD 16,91 Mio. an der Portfoliogesellschaft „UST Riverport Investment LP“ beteiligen, die mittelbar an den Class-A-Büroimmobilien „70 & 80 at Fairview“ bzw. „Riverport Tower“ beteiligt sind. Im Falle einer Beteiligung von USD 50,285 Mio. ist die Fondsgesellschaft dann jeweils 89%-iger Limited Partner (vgl. einem Kommanditisten) an den beiden Portfoliogesellschaften. Estein-Gesellschaften sind als Limited Partner mit jeweils 10% und als General Partner (vgl. einem Komplementär) mit jeweils 1% beteiligt.

Das Fremdkapital beträgt USD 52,5 Mio. bei „70 & 80 at Fairview“ und USD 21,6 Mio. bei „Riverport Tower“. Die Darlehen wurden von Goldman Sachs zu einem festen Zinssatz von 3,288% p.a. bei „70 & 80 at Fairview“ und zu einem festen Zinssatz von 5,825% bei „Riverport Tower“ bereitgestellt.

## PROGNOSERECHNUNG FÜR DEN UST XXV

Die Prognoserechnung gibt einen Überblick über die voraussichtliche Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben der Fondsgesellschaft soweit und solange sie ausschließlich an den Büroimmobilien „70 & 80 at Fairview“ und „Riverport Tower“ beteiligt ist.

### Prognoserechnung für den UST XXV aus der Beteiligung an den Immobilien „70 & 80 at Fairview“ und „Riverport Tower“

Jahr	2023	2024	2025
<b>Beteiligungsgesellschaft</b>			
<b>Netto-Betriebsergebnis</b>	<b>9.498.814</b>	<b>10.241.090</b>	<b>10.575.857</b>
abzgl. Kosten Dritter (u.a. Jahresabschluss, Testat)	240.203	245.135	250.174
abzgl. Asset-Management-Gebühren	147.500	147.500	147.500
abzgl. Zinsen auf das Fremdkapital	3.025.850	3.029.345	3.025.850
abzgl. Tilgung	0	0	0
<b>Nettoergebnis nach Kosten und Schuldendienst</b>	<b>6.085.261</b>	<b>6.819.110</b>	<b>7.152.333</b>
<b>Ausschüttungen an Gesellschafter</b>	<b>4.826.714</b>	<b>4.826.714</b>	<b>4.826.714</b>
<b>davon an die UST XXV</b>	<b>3.816.666</b>	<b>4.022.800</b>	<b>4.022.800</b>
<b>Fondsgesellschaft</b>			
<b>Einnahmen aus den Beteiligungsgesellschaften</b>	<b>3.816.666</b>	<b>4.022.800</b>	<b>4.022.800</b>
Gebühren für die kollektive Vermögensverwaltung der Investmentgesellschaft	152.730	157.700	162.167
Vergütung der Treuhandkommanditistin	50.910	52.566	54.055
Gebühren für die Anlegerverwaltung (Rödl)	91.638	94.619	97.300
Gebühren für die Verwahrstelle	30.546	31.539	32.433
Haftungsentschädigung für den Komplementär	25.455	26.284	27.029
Haftungsentschädigung für die geschäftsführende Kommanditistin	5.900	5.900	5.900
Anlegerbetreuung (US Treuhand)	203.640	210.266	216.223
Kosten und Gebühren (Dritter)	153.358	157.192	161.122
Gesamtkosten	714.177	736.066	756.228
<b>Nettoüberschuss</b>	<b>3.102.489</b>	<b>3.286.734</b>	<b>3.266.572</b>
Liquiditätsreserve Anfangsbestand der Investmentgesellschaft	127.200	164.899	202.883
Liquiditätsreserve Endbestand der Investmentgesellschaft	164.899	202.883	220.704
<b>Ausschüttung an die Anleger</b>	<b>2.858.790</b>	<b>3.248.750</b>	<b>3.248.750</b>
<b>Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage</b>	<b>5,75%</b>	<b>5,75%</b>	<b>5,75%</b>
<b>kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage</b>	<b>5,75%</b>	<b>11,50%</b>	<b>17,25%</b>

### Beteiligungsgesellschaften

Bei den Beteiligungsgesellschaften handelt es sich um die „UST Fairview Investment LP“, die mittelbar 100%-ige Eigentümerin der Immobilie „70 & 80 at Fairview“ in der Metropolregion Washington, D.C. ist und die „UST Riverport Investment LP“, die mittelbar 100%-ige Eigentümerin der Immobilie „Riverport Tower“ in der Metropolregion St. Louis ist.

Das Netto-Betriebsergebnis beider Immobilien errechnet sich aus der Summe aller Mietzahlungen abzüglich aller Ausgaben, die im Zusammenhang mit der Vermietung und der Bewirtschaftung der Immobilien stehen. Durch die festvereinbarten Mietverträge und die jährlichen Anpassungen der Mieterhöhungen wird prognostiziert, dass sich das Netto-

Betriebsergebnis von knapp USD 9,5 Mio. im Jahr 2023 auf rund USD 11,9 Mio. im Jahr 2030 erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von ca. USD 2,5 Mio. bzw. 2,9% pro Jahr. Hierin ist auch eine zusätzliche Vermietung von rund 8,7% der rund 9,5% freien Mietflächen im Objekt „Riverport Tower“ im Jahr 2024 angenommen.

Die Kosten Dritter in den Beteiligungsgesellschaften werden jährlich auf USD 240.203 prognostiziert. Hierin enthalten sind u.a. die Kosten für die Erstellung und für die Testierung zur Ermittlung der Immobilienbewertung, sowie der sonstige Aufwand. Für die Folgejahre wird ein jährlicher Anstieg der Kosten um rund 2,5% prognostiziert. Der Asset Manager der Beteiligungsgesellschaften erhält für seine Tätigkeiten eine

2026	2027	2028	2029	2030
<b>10.939.010</b>	<b>11.306.946</b>	<b>11.680.638</b>	<b>11.122.375</b>	<b>11.944.701</b>
255.323	260.584	265.960	271.453	277.066
147.500	147.500	147.500	147.500	147.500
2.986.229	2.951.367	2.918.836	2.878.113	2.839.642
1.044.402	1.079.264	1.115.290	1.152.518	1.190.990
<b>6.505.556</b>	<b>6.868.231</b>	<b>7.233.052</b>	<b>6.672.791</b>	<b>7.489.504</b>
<b>4.826.714</b>	<b>4.826.714</b>	<b>4.826.714</b>	<b>4.826.714</b>	<b>107.649.990</b>
<b>4.022.800</b>	<b>4.022.800</b>	<b>4.022.800</b>	<b>4.022.800</b>	<b>87.271.793</b>
<b>4.022.800</b>	<b>4.022.800</b>	<b>4.022.800</b>	<b>4.022.800</b>	<b>87.271.793</b>
166.765	171.496	176.366	181.377	186.536
55.588	57.165	58.788	60.458	62.178
100.058	102.897	105.819	108.826	111.921
33.352	34.298	35.272	36.275	37.306
27.795	28.583	29.395	30.230	31.090
5.900	5.900	5.900	5.900	5.900
222.353	228.662	235.155	241.837	248.714
165.150	169.279	173.511	177.849	1.386.657
776.961	798.281	820.206	842.752	2.070.301
<b>3.245.839</b>	<b>3.224.519</b>	<b>3.202.594</b>	<b>3.180.048</b>	<b>85.201.492</b>
220.704	217.793	193.562	147.407	78.704
217.793	193.562	147.407	78.704	0
<b>3.248.750</b>	<b>3.248.750</b>	<b>3.248.750</b>	<b>3.248.750</b>	<b>85.280.196</b>
<b>5,75%</b>	<b>5,75%</b>	<b>5,75%</b>	<b>5,75%</b>	<b>150,94%</b>
<b>23,00%</b>	<b>28,75%</b>	<b>34,50%</b>	<b>40,25%</b>	<b>191,19%</b>

jährliche Managementvergütung i.H.v. USD 147.500. Nach Abzug des Schuldendienstes und der Vermietungsaufwendungen wird prognostiziert, dass jährlich an die Gesellschafter Ausschüttungen in Höhe von ca. USD 4,8 Mio. vorgenommen werden, davon erhält der UST XXV bis zu USD 4,022 Mio. für den Fall, dass er 89% der Gesellschaftsanteile erworben hat. Sollte sich der UST XXV mit einer niedrigeren Quote an den Portfoliogesellschaften beteiligen, ändert dies nichts an den prozentualen Auszahlungshöhen.

Die Prognoserechnung geht von einem Verkauf der Immobilien zum Ende des Jahres 2030 aus. Hieraus erfolgt eine Auszahlung an die Gesellschafter der Beteiligungsgesellschaften von insgesamt rund USD 108 Mio., einschließlich der laufenden

Überschüsse aus der Vermietung der Immobilien im Jahr 2030. Dabei geht die Prognoserechnung davon aus, dass der Verkauf von „70 & 80 at Fairview“ einen Verkaufspreis von rund USD 126,1 Mio. und der Verkauf von „Riverport Tower“ von rund USD 54,7 Mio. erzielt. Gegenüber dem Kaufpreis der Immobilien im Jahr 2020 bzw. 2022 entspräche dies einer Werterhöhung um rund 3,7% pro Jahr für die Büroimmobilie in der Metropolregion Washington, D.C. und rund 5% pro Jahr für die Büroimmobilie in der Metropolregion St. Louis.

Im Rahmen der Prognoserechnung werden im Falle der Veräußerungen der Immobilien insgesamt mit Vermietungsaufwendungen von rund USD 22 Mio. für die Mietverträge gerechnet, die im Jahre 2029 enden (alle Mieter haben zu die-

sem Zeitpunkt auch jeweils eine Option zur Mietverlängerung um 5 Jahre). Sollten die Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung dieser Flächen niedriger als prognostiziert liegen, wird sich das Ergebnis im Jahr 2030 entsprechend erhöhen, sollten die Kosten im Zusammenhang mit der Vermietung dieser Flächen höher als USD 22 Mio. liegen, wird sich das Ergebnis im Jahr 2030 entsprechend vermindern.

### Fondsgesellschaft

Die Prognoserechnung für die Fondsgesellschaft trifft die Annahme, dass die Fondsgesellschaft bis Ende April 2023 die Gesellschaftsanteile an den Beteiligungsgesellschaften erworben haben wird.

Die Einnahmen aus den Beteiligungsgesellschaften beinhalten die Auszahlungen der Beteiligungsgesellschaften an die Fondsgesellschaft. Es wird unterstellt, dass diese Einnahmen der Fondsgesellschaft keine Zinserträge erwirtschaften.

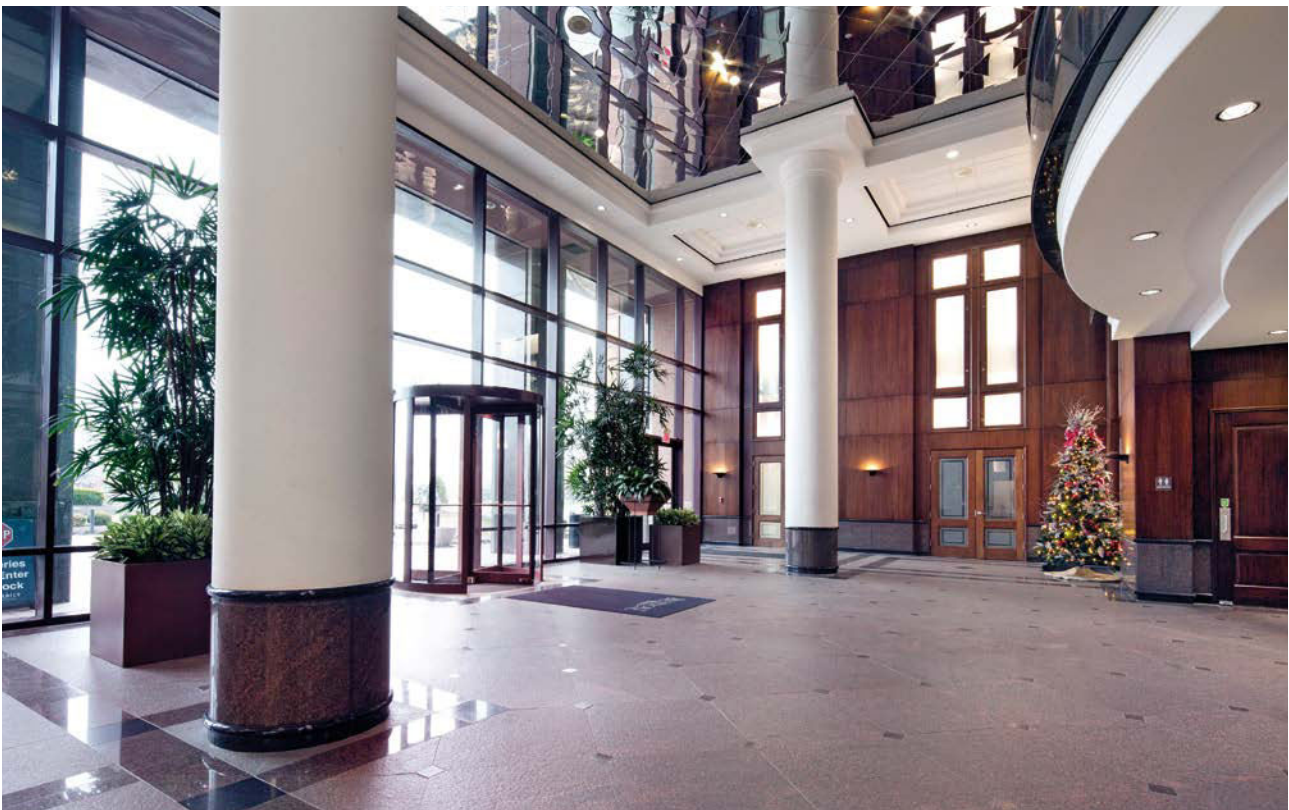
Die Gesamtkosten der Fondsgesellschaft (mit Ausnahme der Kosten und Gebühren Dritter) entsprechen in ihrer Höhe den Angaben der Anlagebedingungen. Die Kosten und Gebühren für Dritte beziehen sich im Wesentlichen auf die erwarteten Kosten und Gebühren, die im Rahmen der Steuererklärungen, Jahresabschlüsse und Testate, sowie der fälligen Bankge-

bühren der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt werden. Die Gesamtkosten der Fondsgesellschaften werden für 2023 mit rund USD 714.000 prognostiziert und in den Folgejahren um rund 2,7% p.a. erhöht. Im Jahr 2030 werden die Kosten dann auf rund USD 2,07 Mio. geschätzt, da die Kapitalverwaltungsgesellschaft und die US Treuhand aus den Verkaufserlösen der Immobilien eine Gebühr in Höhe von 0,5% der Verkaufspreise erhält.

Die Prognoserechnung geht davon aus, dass die Anleger ab dem Jahr 2023 eine Auszahlung i.H.v. 5,75% p.a. erzielen. Mit Veräußerung der Immobilien im Jahr 2030 wird eine Schlusszahlung von rund 150,9% prognostiziert, sodass die kumulierten Auszahlungen insgesamt rund 191,1% betragen sollen. Bei einer 8-jährigen Beteiligungsdauer (1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2030) durch den Anleger entspräche dies einem durchschnittlichen Ergebnis pro Jahr von rund 11,4% für den Anleger (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags und vor Steuern)

**Es handelt sich bei den vorstehenden Angaben um Prognosen, von denen sich deutliche Abweichungen ergeben können und die kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen sind. Die prognostizierten Ausschüttungen an Gesellschafter verstehen sich vor Steuern.**

Die hier dargestellten Zahlen gelten für einen Anleger, der im Dezember 2022 vollständig beigetreten ist und die Veräußerung der Immobilien Ende 2030 erfolgen.





## SENSITIVITÄTSANALYSE

### Sensitivitätsanalyse

Die nachfolgende Sensitivitätsanalyse beschreibt die Auswirkungen unterschiedlicher Verkaufspreise im Jahr 2030 gegenüber dem dargestellten Basisszenario in der Prognoserechnung.

In der Prognoserechnung (Basisszenario) wird davon ausgegangen, dass die Veräußerung der Immobilie „70 & 80 at Fairview“ zu einem Vervielfältiger von 16,67 des erwarteten Nettobetriebsergebnisses 2030 erfolgen wird. Für die Immobilie „Riverport Tower“ liegt der Vervielfältiger beim 12,5-fachen des erwarteten Nettobetriebsergebnisses 2030.

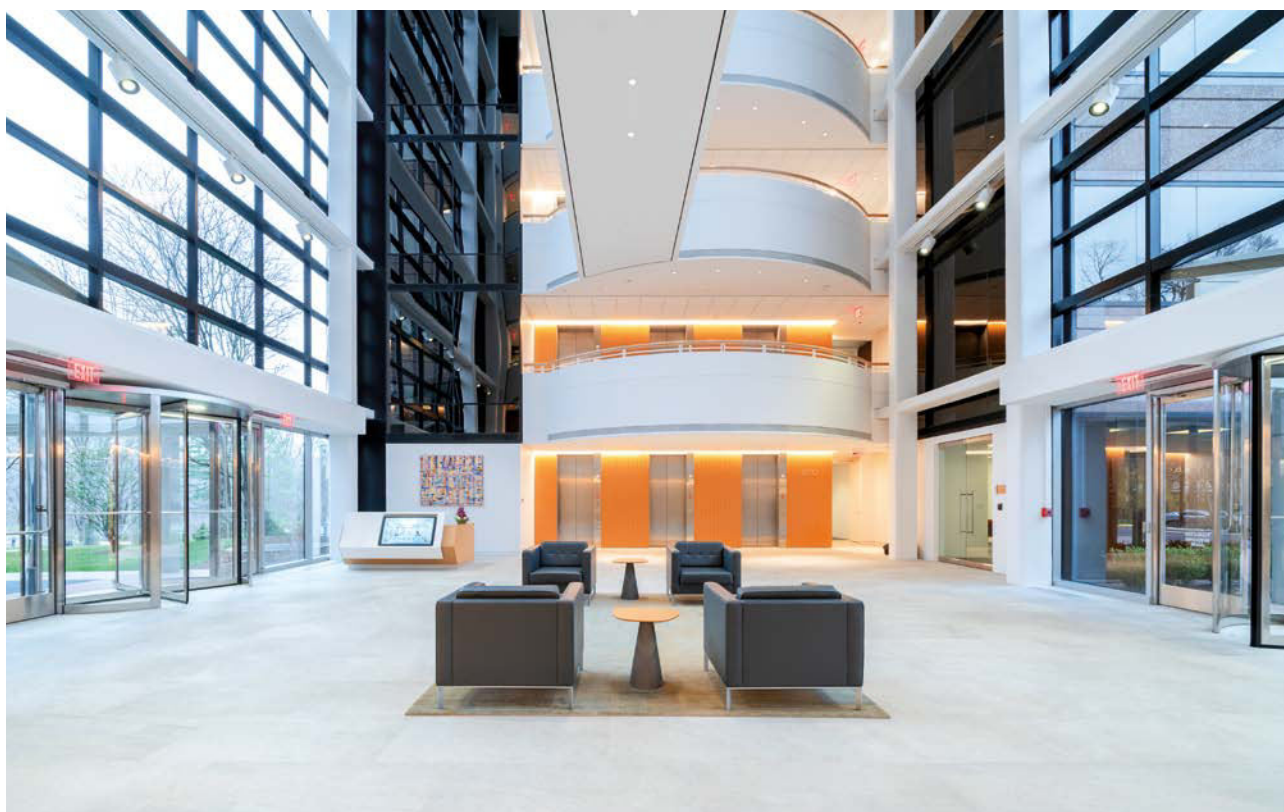
Im Falle einer positiven Abweichung liegt der Vervielfältiger der Immobilie „70 & 80 at Fairview“ beim 20-fachen, bei „Riverport Tower“ beim 13,33-fachen.

Im Falle einer negativen Abweichung liegt der Vervielfältiger der Immobilie „70 & 80 at Fairview“ beim 14,29-fachen und bei „Riverport Tower“ beim 11,76-fachen der jeweils des in 2030 erwarteten Nettobetriebsergebnisses der Immobilien.

Prognosen	Auszahlungen an Anleger 2030	Gesamtergebnis	Ø Ergebnis pro Jahr
positive Abweichung	185,0%	225,3%	15,7%
<b>Basisszenario</b>	<b>150,9%</b>	<b>191,1%</b>	<b>11,4%</b>
negative Abweichung	125,8%	166,0%	8,2%

Hinweis: Es handelt sich hierbei nur um beispielhafte Szenarien. Es sind deutliche Abweichungen vom Basisszenario auch über die dargestellten Szenarien hinaus möglich, im negativsten Falle bis hin zum Totalverlust. Grundsätzlich sind Prognosen mit Unsicherheiten behaftet, die umso größer sind, je weiter die Prognose in die Zukunft gerichtet ist.

Die hier dargestellten Zahlen gelten für einen Anleger, der im Dezember 2022 vollständig beigetreten ist und die Veräußerung der Immobilien Ende 2030 erfolgen.



## US TREUHAND – FAST DREI JAHRZEHNTE ERFAHRUNG

Die US Treuhand bietet privaten Anlegern seit fast drei Jahrzehnten Anlageprodukte in der Anlageklasse US-Immobilien. Mit rund USD 4,7 Mrd. Investitionsvolumen gehört die US Treuhand in dieser Anlageklasse zu den größten und erfolgreichsten Anbietern in Deutschland.

### Investitionsstandorte der US Treuhand Fonds\*



\*Die jeweilige Zahl am Standort gibt die Anzahl der Immobilien an, die die US Treuhand für ihre Fonds bisher angekauft hat.

# INVESTMENTPHILOSOPHIE: GEMEINSAM INVESTIEREN

## US Treuhand

Die US Treuhand ist einer der marktführenden Anbieter für US-Immobilienfonds mit gesicherter Interessensgleichheit von Lead-Investor (der gleichzeitig der Assetmanager ist) und den Fondsanlegern. Mit einer Firmenhistorie von fast drei Jahrzehnten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als USD 4,7 Mrd. verfügt das amerikanisch-deutsche Unternehmen über hohe Immobilienkompetenz und sehr gute Marktzugänge.

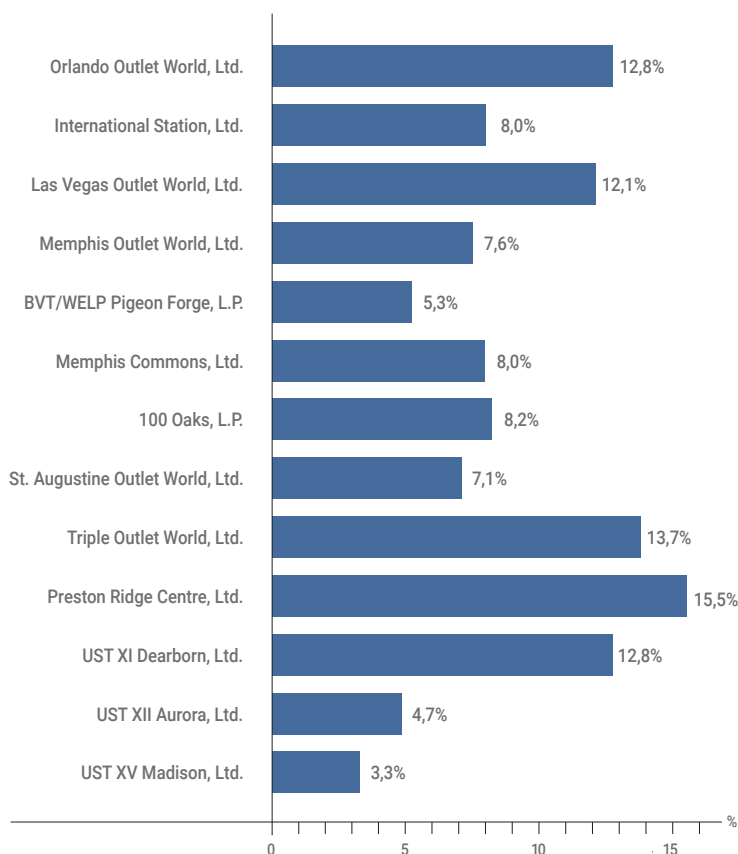
## Gemeinsam Investieren

Die einzigartige Investmentphilosophie „Gemeinsam Investieren“ beruht auf drei Erfolgsprinzipien, die sich positiv verstärken.



- U**  
**US-Immobilien-Kompetenz:**  
Seit 1978 Markterfahrung in den USA und die Vor-Ort-Präsenz des Firmeninhabers und Lead-Investors haben ein nachhaltiges Netzwerk geschaffen.
- S**  
**Strategische Marktzugänge mit dualer Investment-Kultur:**  
Das Erkennen und Verhandeln von Upside-Deals gepaart mit deutscher Gründlichkeit des vorsichtigen Kaufmanns vereinen das Beste aus beiden Welten.
- T**  
**Team Lead-Investor & Anleger:**  
Anleger von US Treuhand Fonds sind immer gleichrangige Investmentpartner mit dem Lead-Investor, der gleichzeitig Assetmanager ist und der nachhaltig an den Immobilien beteiligt bleibt.

## Übersicht über die Ergebnisse der bisher aufgelösten US Treuhand Fonds



Alle 13 bisher aufgelösten Fonds mit Bestandsimmobilien erzielten positive Ergebnisse für die Anleger. Die Ergebnisse lagen zwischen 3,3% pro Jahr und 15,5% pro Jahr. Bei einer Haltedauer der Immobilien von rund 6,6 Jahren betrug das gewichtete Ausschüttungsergebnis für die Anleger über alle 13 Fonds rund 10,6% pro Jahr (Durchschnittsangaben).

Bitte beachten Sie: Vergangene Entwicklungen sind keine verlässlichen Indikatoren für Entwicklungen in der Zukunft. Alle Wertentwicklungsangaben 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 XXV 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 den Immobilien 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 Immobilien, z.B. hinsichtlich der Bauqualität, Altlasten oder höherer Instandhaltungskosten/-aufwendungen als angenommen.
- Es bestehen spezifische Risiken bezüglich der Veräußerung der Immobilien, 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 Immobilien 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 Immobilien 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 Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft als auch ihrer Partner. Fehleinschätzungen können negative wirtschaftliche Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der unternehmerischen Beteiligung haben.

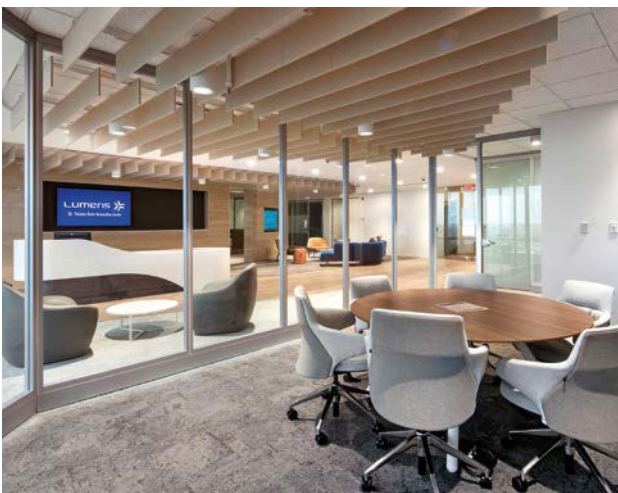
Eine ausführliche Darstellung der mit dieser Beteiligung verbundenen Risiken enthält der Verkaufsprospekt vom 01.10.2020 im Kapitel 7 „Risiken“ auf den Seiten 36-56.

## BESONDERHEITEN EINER UNTERNEHMERISCHEN BETEILIGUNG IN DEN USA

Bei dem Investment handelt es sich um eine Geldanlage in der Leitwährung US-Dollar. Die Investition in die UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG kann einem Anleger in mehrfacher Hinsicht ergänzend zu Investitionen in anderen Ländern, Märkten oder Währungen eine Streuung seines Vermögens bieten, beispielsweise in Bezug auf:

- das Land – die Konjunkturzyklen in den USA und in Deutschland weisen oftmals eine jeweils unterschiedliche Dynamik auf,
- den Immobilienmarkt – dieser folgt in den USA der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung und konnte insbesondere in der Metropolregion Washington, D.C. auf Grund der Präsenz von Regierungseinrichtungen und als führender Technologiestandort mit überdurchschnittlichen Renditen in Krisenzeiten punkten,
- die Währung – die Kursbewegungen zwischen Euro und US-Dollar sind unabhängig vom Anlageobjekt,
- die Besteuerung – der Einkünfte aus unbeweglichen Vermögen (Grundbesitz) erfolgt nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen den USA und Deutschland auf US-Bundesebene und nach den steuerlichen Vorschriften der USA.

Hinweis: Als Anleger der UST XXV 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.



## IMPRESSUM/HINWEISE/KONTAKT

### Für den Inhalt verantwortliche Herausgeberin

US Treuhand Verwaltungsgesellschaft  
für US-Immobilienfonds mbH  
Schaumainkai 85  
60596 Frankfurt am Main

### Wichtiger Hinweis

Diese Darstellung ist keine Empfehlung zum Kauf und stellt keine Grundlage zum Beitritt zur Beteiligung an der UST XXV GmbH & Co geschlossene Investment KG dar. Sie stellt kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung dar. Grundlage für eine Anlageentscheidung sind ausschließlich der ausführliche Verkaufsprospekt mit Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag, eventuell erstellte Prospektnachträge und das Basisinformationsblatt. Diese sind in deutscher Sprache auf der Internetseite der US Treuhand unter <https://ustreuhand.de> kostenlos zum Download verfügbar. Bei dem geschlossenen Publikums-AIF handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, die Risiken unterliegt. Angaben zu der Entwicklung in der Vergangenheit sind kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

### Kontakt

Weitere Informationen zu der unternehmerischen Beteiligung UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG erhalten Sie bei Ihrem Berater. Dieser hält auch den allein verbindlichen Verkaufsprospekt mit Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag und die vorliegenden Prospektnachträge und das Basisinformationsblatt in deutscher Sprache für Sie bereit. Diese Unterlagen können Sie ebenso direkt bei der

### US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH

Schaumainkai 85  
60596 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 (0)69 6380 939 - 0  
E-Mail: [info@ustreuhand.de](mailto:info@ustreuhand.de)

anfordern.

Die Zeichnung von Anteilen an der UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG erfolgt ausschließlich auf der Grundlage des Verkaufsprospektes einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrages und des Treuhandvertrages sowie des Basisinformationsblattes in der jeweils gültigen Fassung. Interessenten wird empfohlen, vor der Unterzeichnung der Beitrittserklärung alle aktuellen Unterlagen aufmerksam zu lesen und sich ggfs. von einem fachkundigen Dritten beraten zu lassen.

Jede Zeichnung von Anteilen an der UST XXV 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.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte kann in deutscher Sprache auf den Webseiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter <https://hansainvest.com/deutsch/fondswelt/compliance/zusammenfassung-der-anlegerrechte.html> abgerufen werden. Dort sind auch Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung zu finden. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann jederzeit beschließen den Vertrieb des Fonds zu widerrufen.

Stand der Information in dieser Produktkurzinformation:  
Januar 2023



