

# Basisinformationsblatt

## Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

Name Gesellschaft/PRIIP: UST XXV GmbH & Co. geschlossene Investment KG (im Folgenden auch „Fonds“ oder „Investmentgesellschaft“)

Hersteller: HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg

Der Fonds ist eine in Deutschland aufgelegte geschlossene Investmentkommanditgesellschaft und wird von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (im Folgenden auch „wir/uns“) verwaltet. Die HANSAINVEST gehört zur SIGNAL IDUNA Gruppe.

Produktkennung Gesellschaft: 529900P2CEMI9YCWTT11

Unsere Website: [www.hansainvest.de](http://www.hansainvest.de)

Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter: +49 40 300 57-0

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.

Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.

Datum der Erstellung des Basisinformationsblatts: 01.01.2023

## Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art**  
Der Fonds ist ein Organismus für gemeinsame Anlagen, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren. Der Fonds hat die Rechtsform einer in Deutschland aufgelegten geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

### Laufzeit

Der Fonds läuft bis zum 31.12.2031 (Grundlaufzeit). Die Gesellschafter können mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft bis längstens 31.12.2036 beschließen, sofern die im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen geregelten Voraussetzungen vorliegen, die im Wesentlichen darauf Bezug nehmen, dass die Investmentgesellschaft die Vermögensgegenstände aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen noch nicht veräußern konnte oder wollte. Eine Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft ist außerdem im Wege einer Änderung der Anlagebedingungen nach § 267 KAGB möglich. Die Investmentgesellschaft wird vorzeitig aufgelöst, wenn die Gesellschafter die Auflösung mit einer Mehrheit von 75% der abgegebenen Stimmen sowie mit der Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft beschließen. Die Investmentgesellschaft tritt ohne Gesellschafterbeschluss in Liquidation, wenn sie durch Zeitablauf zum 31.12.2031 bzw. zum 31.12.2036, nach Verlängerung der Laufzeit, endet. Wir sind ausschließlich berechtigt, die Verwaltung des Fonds aus wichtigem Grund zu kündigen. Die Kündigung muss schriftlich gegenüber der Investmentgesellschaft erfolgen. Die Rückgabe der Beteiligung durch Sie oder die ordentliche Kündigung der Beteiligung durch Sie ist auch im Falle einer Verlängerung der Laufzeit nicht möglich. Es besteht keine Möglichkeit, die Kommanditanteile vorzeitig zurückzugeben. Eine Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger ist insbesondere über sog. Zweitmarktplattformen grundsätzlich möglich, es besteht jedoch kein geregelter Zweitmarkt und zudem ist eine Zustimmung durch die Komplementärin für einen Verkauf nötig. Daher kann ein Verkauf ggf. nur mit großen Abschlägen oder unter starken Einschränkungen oder gar nicht möglich sein.

### Ziele

Die Investmentgesellschaft strebt eine positive Rendite mit jährlichen Auszahlungen an. Die angestrebte Gesamtauszahlung (nicht garantiert) für die Anleger bis zum Jahr 2031 soll plangemäß insgesamt rund 158,50% bezogen auf den Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor persönlichen Steuern der Anleger betragen. Die verfügbare Liquidität der Investmentgesellschaft soll an die Anleger einmal jährlich ausgezahlt werden, wobei die prognostizierten jährlichen Auszahlungen 4,50% bezogen auf den Anlagebetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor persönlichen (US-)Steuern der Anleger ab dem Geschäftsjahr 2022 betragen. Die angestrebte Schlussauszahlung aus dem Verkauf der Beteiligung(en) an der/den Portfolio- bzw. Objektgesellschaft(en) bzw. dem Verkauf der Immobilie(n) im Jahr 2031 soll rund 110% betragen. Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft ist das Einwerben und Investieren von Kommanditkapital, um es für den Erwerb von Beteiligungen an Portfoliogesellschaften zu verwenden. Die Portfoliogesellschaften sollen durch eine direkte Beteiligung von mindestens 54,90% an jeweils einer Objektgesellschaft sowie jeweils eine 0,1%-ige indirekte Beteiligung an einer Objektgesellschaft über eine 100%-ige Beteiligung am General Partner (Gesellschafter vergleichbar zum deutschen Komplementär, der für die Geschäftsführung der amerikanischen Objektgesellschaft zuständig ist) der Objektgesellschaft, mittelbar Eigentümerin eines Immobilienobjektes in den USA werden. Die Portfoliogesellschaften und die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in den USA. Auf Ebene der Portfoliogesellschaft wird ein Limited Partner (nachfolgend „US-Limited Partner“), an dem mindestens 50% der Gesellschaftsanteile entweder von Lothar Estein selbst und/oder einer Gesellschaft aus der Estein-Gruppe, bei der letztlich Lothar Estein wirtschaftlich Berechtigter ist, gehalten werden, mit mindestens 10% an den Immobilienobjekten beteiligt sein und gemeinsam mit der Investmentgesellschaft investieren. Ebenso sind weitere US-Co-Investoren neben der Investmentgesellschaft und dem US-Limited Partner in Bezug auf die Immobilienobjekte auf Ebene der Objektgesellschaft möglich. In Abhängigkeit von der Höhe des platzierten Eigenkapitals der Investmentgesellschaft und der damit in Zusammenhang stehenden Möglichkeit entsprechende Immobilien zu erwerben, kann es sowohl eine als auch mehrere Portfoliogesellschaften geben, die sich dann wiederum an jeweils einer Objektgesellschaft beteiligen, in deren Vermögen sich die jeweilige Immobilie befindet und die diese betreibt. US-Co-Investoren können, müssen aber nicht beteiligt werden. Ziel der Investmentgesellschaft ist der Aufbau eines diversifizierten Portfolios. Die Investmentgesellschaft muss mindestens 60% des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kapitals („investiertes Kapital“) in Immobilien oder Anteile an Gesellschaften, die nach ihrem Gesellschaftsvertrag nur Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände oder wiederum Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, investieren. Bei den Immobilien wird es sich mehrheitlich um Gewerbeimmobilien handeln, die in Metropolregionen im Südosten der USA belegen sind und die mehrheitlich einen Verkehrswert von mindestens USD 25.000.000 haben. Die Investitionen erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 KAGB. Bis zu 40% des investierten Kapitals kann in Wertpapieren und Bankguthaben gehalten werden. Die Investmentgesellschaft erwirbt keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Die Anlagestrategie des Fonds beinhaltet einen aktiven Managementprozess (aktives Management/aktiv verwaltet). Dies bedeutet, dass wir mit Unterstützung des Anlageberaters für den Fonds die zu erwerbenden Vermögensgegenstände auswählen und sodann auf Basis eines festgelegten Investitionsprozesses eine Anlageentscheidung treffen. Zur Erreichung des Anlageziels wird keine Benchmark abgebildet. Der Fonds darf Derivate nur zum Zweck der Absicherung einsetzen. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert - nicht notwendig 1:1 - von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z.B. Wertpapieren oder Zinssätzen abhängt.

Die Erträge des Fonds werden grundsätzlich ausgeschüttet. Der General Partner der Objektgesellschaft soll die betrieblichen Erträge (Operating Cash) grundsätzlich vierteljährlich an die Gesellschafter verteilen, sofern die Mittel verfügbar sind. Außerordentliche Erträge (Capital Event Cash) soll der General Partner der Objektgesellschaft entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen nach Erhalt durch die Objektgesellschaft verteilen.

Verwahrstelle für den Fonds ist die Rödl AIF Verwahrstelle GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg.

Den Prospekt (inklusive Anlagebedingungen) und Jahresbericht (enthält den aktuellen Wert Ihres Fonds) erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter: <https://www.hansainvest.com/deutsch/fondswelt/fondsdetails.html?fonds=1530>

Wir sind aufgrund gesetzlicher Bestimmungen dazu verpflichtet, Ihnen diese Unterlagen bereitzustellen.

### Kleinanleger-Zielgruppe

Das Angebot der Beteiligung an der Investmentgesellschaft richtet sich an natürliche deutsche Personen (die Komplementärin kann hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen), die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und langfristig investieren wollen. Dieser Fonds richtet sich an Anleger, die gezielt in eine unternehmerische Beteiligung investieren möchten und darüber hinaus die Risiken eines mittelbaren Investments in ausländische Grundstücke und Immobilien tragen können. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals (inklusive des Aufgabaufschlags) zu tragen und keine Garantie bezüglich des Erhalts ihrer Anlagesumme benötigen. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Ende der Laufzeit aus der Investmentgesellschaft wieder zurückziehen wollen. Sie müssen im Falle einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft bereit sein, Ihr eingesetztes Kapital im Rahmen der Beteiligung für die gesamte Laufzeit der Investmentgesellschaft zu binden. Sie müssen insbesondere dazu bereit sein, Ihr Kapital auch im Falle einer Verlängerung der Grundlaufzeit des Fonds auch für die Verlängerungsphase zu binden. Sie sollten nicht auf Einkünfte aus dem Fonds angewiesen sein und keinen Bedarf haben, während der Laufzeit des Fonds über das angelegte Kapital sowie angestrebte Auszahlungen zu verfügen. Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich, zur Finanzierung Ihrer Einlage zuzüglich des Aufgabaufschlags kein Fremdkapital aufzunehmen, die Beteiligung an der Investmentgesellschaft sollte nur einen hierfür angemessenen Teil Ihres Vermögens ausmachen. Die Beteiligung eignet sich nicht für Sie, wenn Sie eine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer heute schon feststehenden Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt anstreben und/oder wenn Sie auf einen ggf. kurzfristige Veräußerbarkeit der Beteiligung angewiesen sind. Da Sie mit dieser unternehmerischen Beteiligung ein langfristiges Engagement eingehen, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden, die in diesem Dokument nicht vollständig und abschließend erläutert werden können. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Prospekt im Kapitel 7 „Risiken“ zu entnehmen. Der Mindestzeichnungsbetrag beträgt USD 20.000 zzgl. eines Aufgabaufschlags. Höhere Beteiligungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

### Risikoindikator



Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubehalten. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 6 eingestuft, wobei 6 der zweithöchsten Risikoklasse entspricht.

Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als hoch eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es sehr wahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen.



**Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt 11 Jahre halten.**

**Sie können die Anlage nicht frühzeitig einlösen.**

**Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.**

**Bitte beachten Sie das Währungsrisiko. Sie erhalten Zahlungen in einer anderen Währung, sodass Ihre endgültige Rendite vom Wechselkurs zwischen den beiden Währungen abhängen wird. Dieses Risiko ist bei dem oben angegebenen Indikator nicht berücksichtigt.**

Weitere Risiken (operationelle Risiken, Immobilien-, Projektentwicklungs-, Liquiditäts-Risiken, Risiko Ihrer Zahlungsunfähigkeit oder Ihrer Insolvenz etc.) und Informationen dazu können Sie dem Prospekt unter „7“ entnehmen.

Bitte beachten Sie die Angaben im Abschnitt „Wie lange soll ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“.

Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

## Performance-Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen.

Die dargestellten Szenarien beruhen auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und bestimmten Annahmen. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer	11 Jahre	
Anlagebeispiel:	EUR 10.000	
Szenarien		
	Wenn Sie nach 11 Jahren aussteigen	
<b>Minimum</b>	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.	
<b>Stressszenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	0,00 EUR -10,65%
<b>Pessimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 6.978,84 -3,22%
<b>Mittleres Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 15.850,00 4,83%
<b>Optimistisches Szenario</b>	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten Jährliche Durchschnittsrendite	EUR 19.020,00 7,45%

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Die anderen Szenarien basieren auf einem nach vernünftigem Ermessen ermittelten angemessenen, konservativen Schätzwert. Sie stellen mögliche, realistisch zu erwartende Ergebnisse ausgewogen dar. Da eine vorzeitige Rückgabe nicht vorgesehen ist, wird nur eine Haltedauer ausgewiesen, die der vorgeschriebenen Haltedauer entspricht.

Dieses Produkt kann nicht eingelöst werden.

## Was geschieht, wenn die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung aus dem Fonds. Soweit der Fonds selbst aufgrund Zahlungsunfähigkeit oder Vermögenslosigkeit Auszahlungen an Sie nicht vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

### Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0% Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt
- 10.000 EUR werden angelegt

Anlage:	EUR 10.000
Szenarien	Wenn Sie nach 11 Jahren aussteigen
<b>Kosten insgesamt</b>	EUR 3.970,41
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten*</b>	2,63% pro Jahr

\*Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 7,46% vor Kosten und 4,83% nach Kosten betragen.

Wir können einen Teil der Kosten zwischen uns und der Person aufteilen, die Ihnen das Produkt verkauft, um die für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken.

### Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen
<b>Einstiegskosten</b>	Bis zu 15,45% des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen EUR 1.545,00
<b>Ausstiegskosten</b>	Bis zu 0,00% Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausgezahlt wird EUR 0,00
<b>Laufende Kosten pro Jahr</b>	
<b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b>	1,06% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr Hierbei handelt es sich um eine Schätzung, da noch keine testierten Daten vorliegen. EUR 388,32
<b>Transaktionskosten</b>	0,00% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen. EUR 0,00
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>	
<b>Erfolgsgebühren</b>	0,00% Der tatsächliche Betrag hängt von den der Erfolgsvergütung zugrundeliegenden Bedingungen ab. Die vorstehende Schätzung der kumulierten Kosten enthält den Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Details entnehmen Sie bitte § 8 der Anlagebedingungen des Fonds. EUR 0,00

## Wie lange soll ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Vorgeschriebene Mindesthaltedauer: 11 Jahre ab Fondsaufgabe (Grundhaltedauer)

Dieses Produkt ist geeignet für langfristige Investitionen. Die vorgeschriebene Mindesthaltedauer ist bis zum 31.12.2031 vorgesehen (Grundhaltedauer). Ursprünglich war 2020 eine vorgeschriebene Mindesthaltedauer von 11 Jahren ab Fondsaufgabe (Grundhaltedauer) vorgesehen, übrig geblieben sind hiervon bei Erstellung dieses Dokuments noch 9 Jahre. Es besteht die Möglichkeit der Verlängerung bis zum 31.12.2036. Sollte eine Verlängerung erfolgen, beträgt die Haltedauer insgesamt noch 14 Jahre. Das Produktkonzept sieht eine lange Haltedauer vor, da die Vermögensgegenstände längerfristigen Investitions- und Finanzierungszyklen unterliegen. Es fallen keine Rücknahmekosten an, da die Kommanditanteile bis zur Auflösung der Fondsgesellschaft gehalten werden müssen. Bitte beachten Sie, dass beim Verkauf am Zweitmarkt gegebenenfalls Transaktionskosten bei Ihrer depotführenden Stelle in Rechnung gestellt werden. Details zu einem Ihnen ggf. zustehenden Widerrufsrecht entnehmen Sie bitte insbesondere „14.7 Widerrufsrecht“ sowie „14.12 Widerrufsbelehrung“ des Prospekts.

Weitergehende Informationen können Sie dem Abschnitt „Welche Kosten entstehen?“ entnehmen.

## Wie kann ich mich beschweren?

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, Beschwerden über den Fonds oder über unser Verhalten oder der Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft online, per Post oder telefonisch an uns zu übermitteln.

Schreiben Sie an [compliance@hansainvest.de](mailto:compliance@hansainvest.de), oder postalisch an HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Abteilung Compliance, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg oder rufen Sie uns an unter +49 40 300 57 - 0

Nähere Informationen erhalten Sie unter <https://www.hansainvest.de/unternehmen/compliance/bearbeitung-von-beschwerden-bei-der-hansainvest>

## Sonstige zweckdienliche Angaben

Informationen zur vergangenen Wertentwicklung sowie eine Darstellung früherer monatlich ermittelter Performance-Szenarien erhalten Sie kostenlos in deutscher Sprache unter: <https://www.hansainvest.com/deutsch/fondswelt/fondsdetails.html?fondsId=1530>

Das Basisinformationsblatt ist in folgenden Sprachen erhältlich: Deutsch.

Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.