

Werbung

Class-A Büroimmobilie
in der Metropolregion Atlanta



UST XXXVI
UST I SN

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 mögliches Anlageobjekt des Fonds wurde die Büroimmobilie „Three Ravinia“ in der Metropolregion Atlanta (nachfolgend „Atlanta“) identifiziert und für Rechnung einer zu diesem Zweck gegründeten US-Objektgesellschaft erworben, die von der Estein-Gruppe in den USA gegründet wurde und deren Anteile von der Estein-Gruppe gehalten werden.

Es ist beabsichtigt, dass der Fonds durch mittelbaren Erwerb von bis zu 79% der Anteile der Objektgesellschaft in diese Büroimmobilie investiert. Der mittelbare Erwerb der Büroimmobilie ist Gegenstand einer Due Diligence-Prüfung, die gegenwärtig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“) des Fonds durchgeführt wird.

Nach Freigabe durch die KVG sowie durch die Verwahrstelle kann der Erwerb vollzogen werden. Nachfolgend soll die Büroimmobilie, ihre Lage und der Investmentansatz vorgestellt werden.

Weder die Investition in das vorgestellte Objekt noch der Umfang der Investition stehen zum jetzigen Zeitpunkt abschließend fest. Bei dieser Objektinformation handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Vorabinformation.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Immobilie von dem Fonds nicht erworben wird und stattdessen Immobilien erworben werden, die schlechtere Kennzahlen aufweisen.

Dieses Investment bietet Chancen, jedoch birgt es auch Risiken. Bitte beachten Sie dazu die Risikohinweise auf Seite 24 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 – 20
US-Immobilienmarkt	21
Gemeinsam Investieren	22
Amerikanisch-Deutsche Erfolgsgeschichte	23
Risikohinweise	24
Impressum/Hinweise/Kontakt	25

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 57% der verfügbaren Bürofläche (alle Angaben Stand Februar 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.



LEED Certification & Energy Star ratings

HIGHLIGHTS „THREE RAVINIA“, ATLANTA

- Zukunftsweisende Büroimmobilie mit überzeugenden wirtschaftlichen Kennzahlen
- Namhafte Mieter
- 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 1. Januar 2024 an insgesamt neun Mieter 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%
7 weitere Mieter	36.033	3.348	4,56%			
vermietete Bürofläche	732.337	68.036	92,70%			
leerstehende Bürofläche	57.656	5.356	7,30%			
gesamte Bürofläche	789.993	73.393	100,00%			



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. USD¹⁾. 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)²⁾. 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)

¹⁾https://www.ihgplc.com/~/_media/Files/1/Ihg-Plc/investors/annual-report/annual-report-2022.pdf

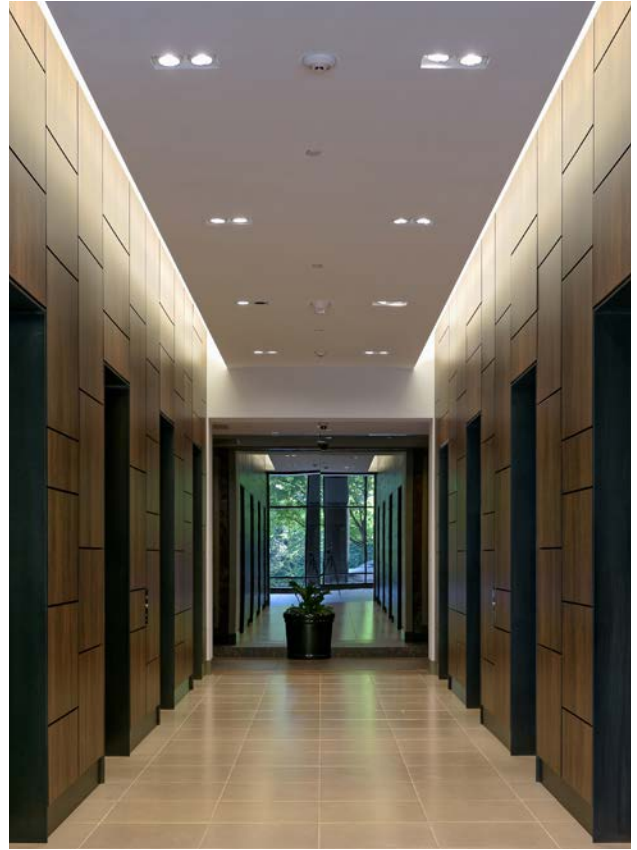
²⁾<https://www.4investors.de/nachrichten/boerse.php?sektion=stock&ID=174757>

³⁾Umbenannt von LeaseQuery in FinQuery im Februar 2024

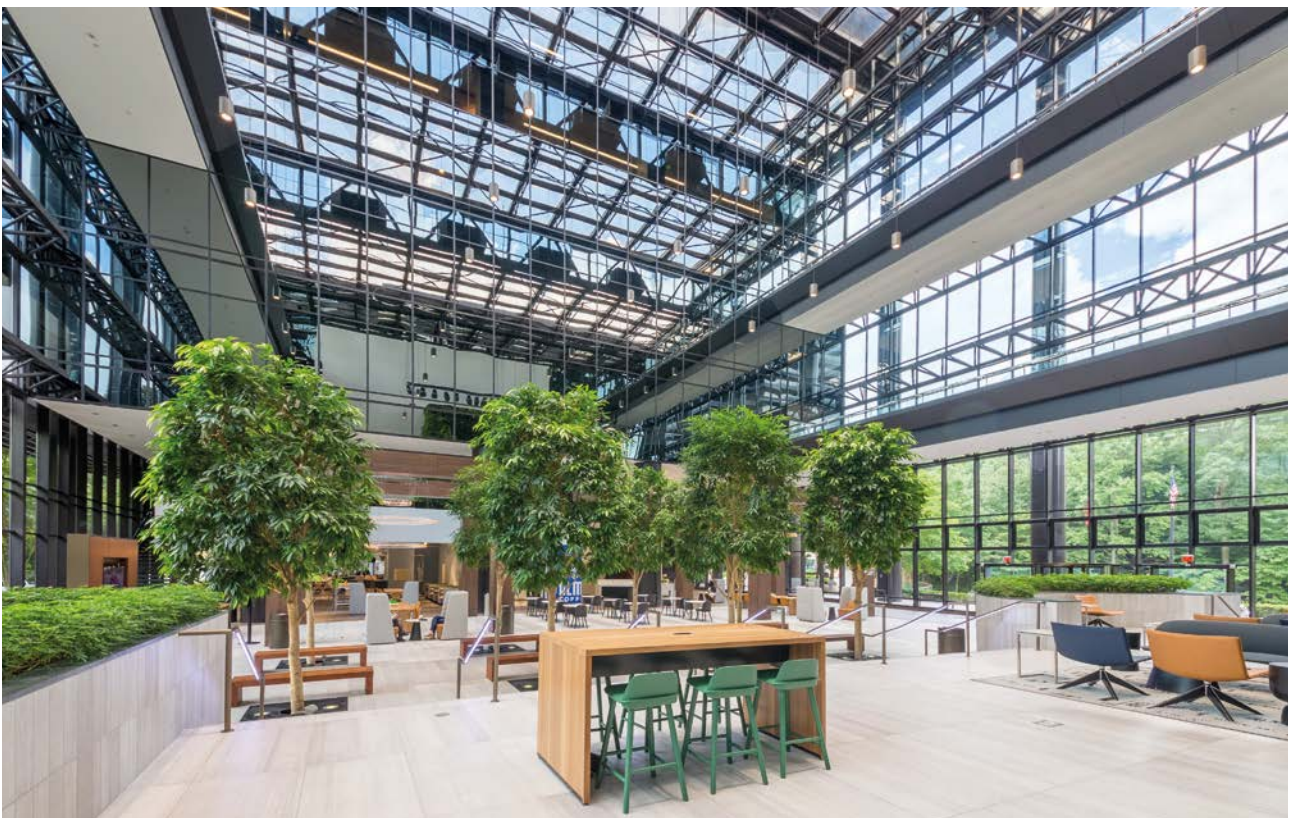
IMPRESSIONEN „THREE RAVINIA“, ATLANTA



Lobby mit Business Lounge



Modernisierte Aufzuganlagen auf technisch neuestem Stand



Großzügige Eingangshalle mit Coworking Spaces und natürlicher Bepflanzung



Freiraum zum Durchatmen – die Eingangslobby 2021 nach modernstem Interior Design



Grab'n'Go mit Starbucks im Haus



Gut ausgestattet Veranstaltungsräume



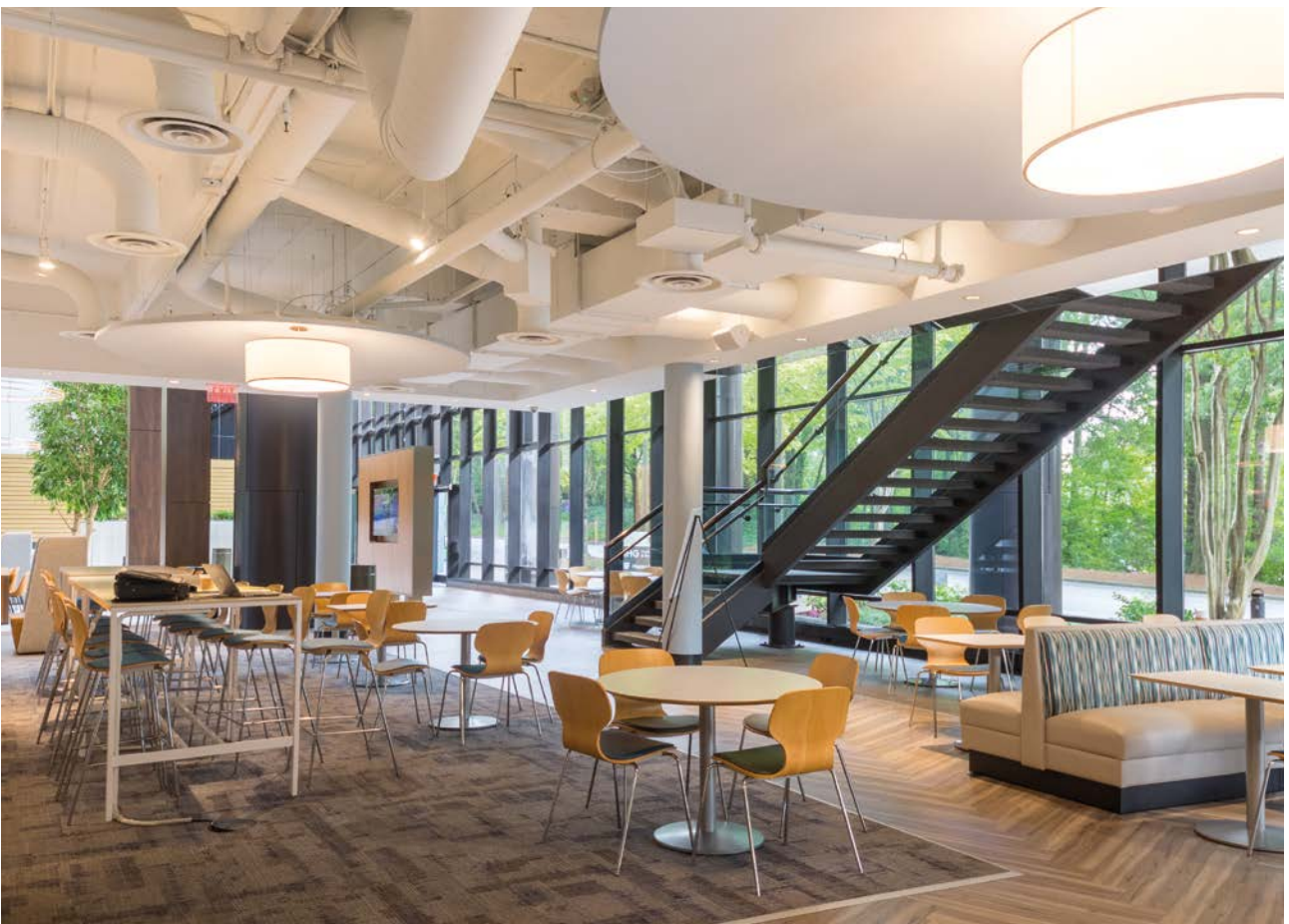
Eingang zur Inter Continental Hotels Group



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 ihr 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

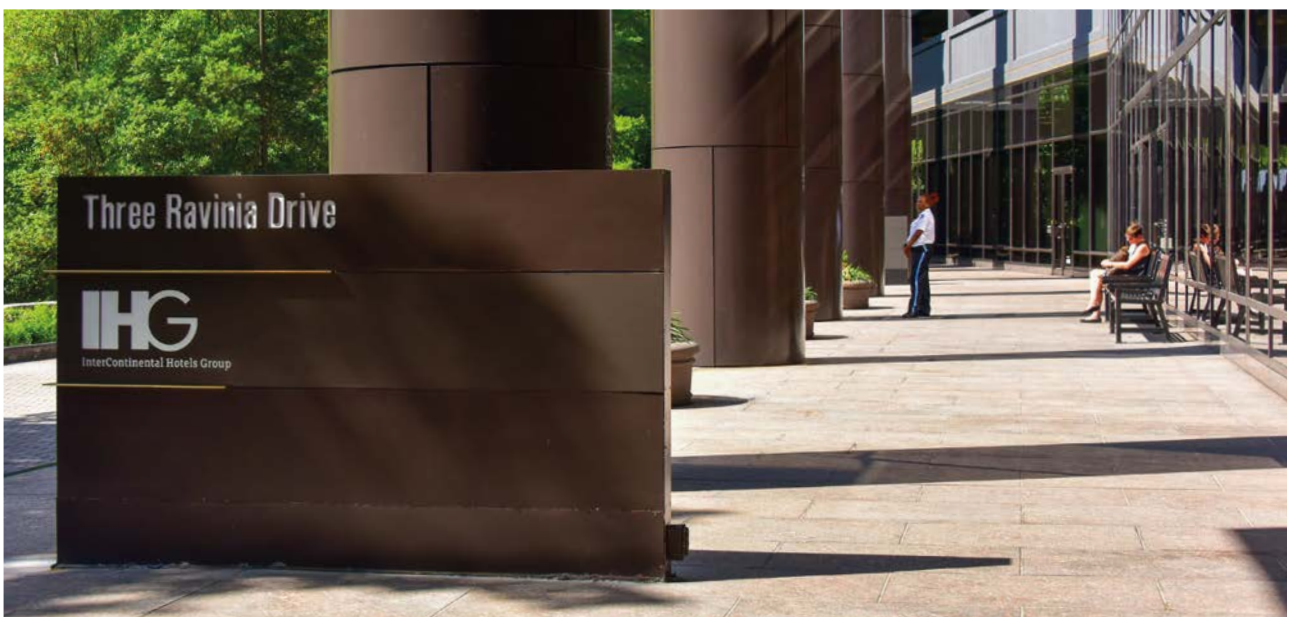
Die Büroimmobilie „Three Ravinia“ wurde Ende August 2023 zu einem Kaufpreis von 175 Mio. USD von einem Tochterunternehmen der Blackstone Gruppe erworben. Blackstone hatte die Immobilie im Jahr 2022 mittelbar über eine Unternehmenstransaktion als Teil eines großen Portfolioankaufs erworben.

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
Kaufpreis der Immobilie	96,96%	175.000.000
Kaufnebenkosten und Gebühren	2,64%	4.769.179
Liquiditätsreserve der Objektgesellschaft	0,11%	200.000
Liquiditätsreserve der Portfoliogesellschaft	0,29%	520.482
Gesamtinvestitionsvolumen	100,00%	180.489.661
Finanzierung		
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
Gesamtes Eigenkapital	37,68%	68.000.000
Fremdkapital	62,32%	112.489.661
Gesamtfinanzierungsvolumen	100,00%	180.489.661



Der „Three Ravinia Drive“ mit Haupteingang

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

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

kamen die Experten von CBRE 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:

Das Gutachten hat mit 175,5 Mio. USD den Kaufpreis von 175 Mio. USD bestätigt.

B. Wert der Immobilie im Falle von Marktmieten:

Das Gutachten kommt zu der Schlussfolgerung, dass die Immobilie in der Summe unterhalb der aktuellen Marktmieten vermietet ist. Weiter kommt das Gutachten 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 28% niedriger, als im Falle marktüblicher Mieten im Objekt zu zahlen wäre.

C. Zeitwert der Immobilie

gemäß den Wiederherstellkosten:

Das Gutachten 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 Gutachten bei rund 463 Mio. USD.



Einfahrt zu den Parkplätzen

FINANZIERUNG VON „THREE RAVINIA“, ATLANTA

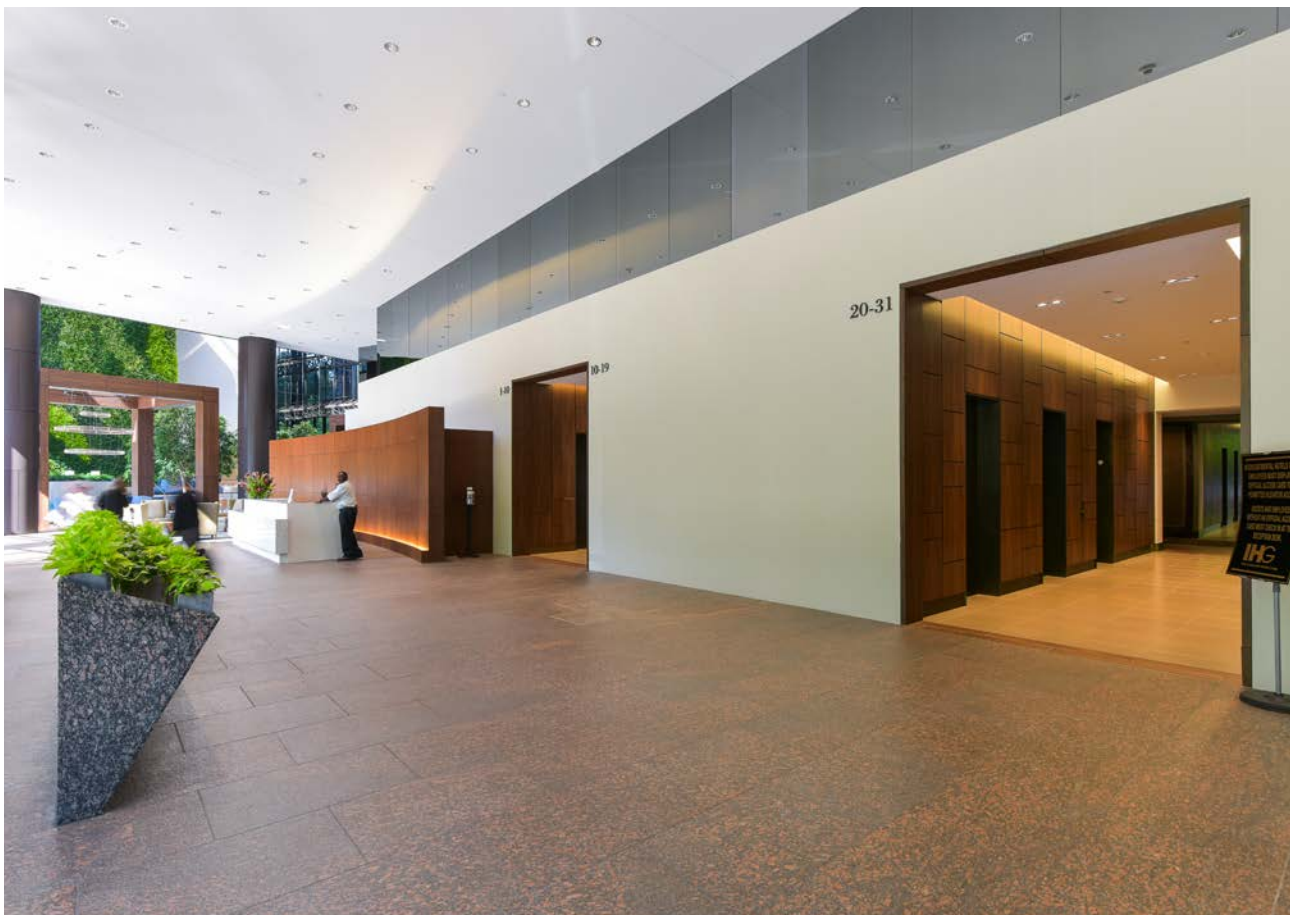
Die Finanzierung der Immobilie

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.

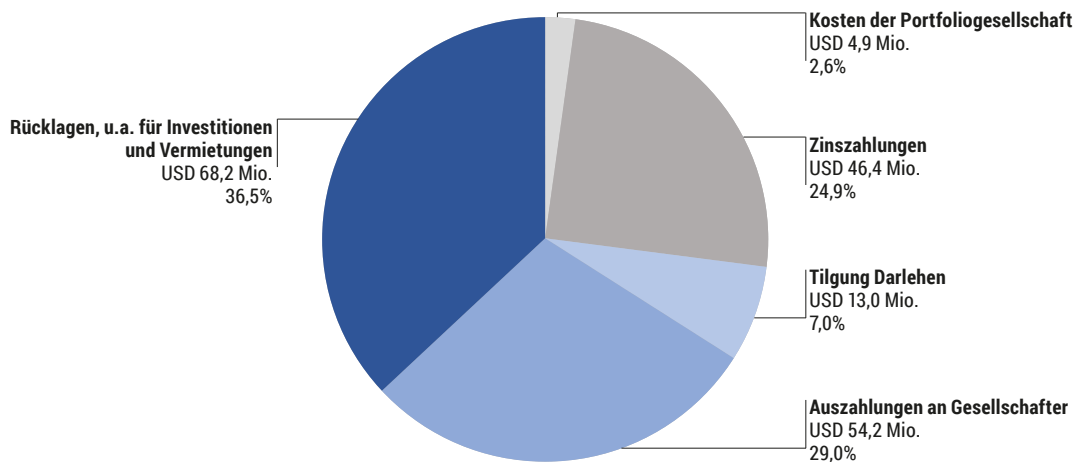
Wirtschaftliche Kennziffern der Immobilie

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.	
Prognose: Gesamtinvestitionen insgesamt	ca. USD 239,2 Mio.	

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
Einnahmen aus der Beteiligungsgesellschaft	1.875.000	32.232.000	111.012.099
abzgl. Kosten der Fondsgesellschaft	473.264	6.819.500	2.703.478
Nettoüberschuss	1.401.736	25.412.500	108.308.621
Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	3,00%	42,00%	178,00%
kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	3,00%	45,00%	223,00%

Für die Fondsgesellschaft werden für 2024 Einnahmen aus der Beteiligungsgesellschaft in Höhe von 1,875 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 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%. In der Summe werden im Basisszenario kumulierte Auszahlungen an die Anleger von rund 223% prognostiziert; dies entspräche einem durchschnittlichen Ergebnis von rund 12,3% p.a. für den Anleger.

Sensitivitätsanalyse auf Fondsebene

A. Basisszenario:

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%.

Verkauf der Immobilie mit CapRate 9% – Basisszenario										
Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	3,00%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	178,00%
kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	3,00%	8,25%	13,50%	18,75%	24,00%	29,25%	34,50%	39,75%	45,00%	223,00%

B. Positives Szenario:

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 15,3% p.a. für den Anleger ergeben.

Verkauf der Immobilie mit CapRate 8% – positive Abweichung										
Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	3,00%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	207,81%
kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	3,00%	8,25%	13,50%	18,75%	24,00%	29,25%	34,50%	39,75%	45,00%	252,81%

C. Negatives Szenario:

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 9,9% p.a. für den Anleger ergeben.

Verkauf der Immobilie mit CapRate 10% – negative Abweichung										
Jahr	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	3,00%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	154,15%
kumulierte Auszahlung in % der Nettokapitaleinlage	3,00%	8,25%	13,50%	18,75%	24,00%	29,25%	34,50%	39,75%	45,00%	199,15%

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% betrüge das Gesamtergebnis rund 179% für den Anleger (durchschnittlich 7,9% p.a.); im Falle einer Ankaufs-(Verkaufs-)rendite von 7% betrüge das Gesamtergebnis rund 288% für den Anleger (durchschnittlich 18,8% p.a.).

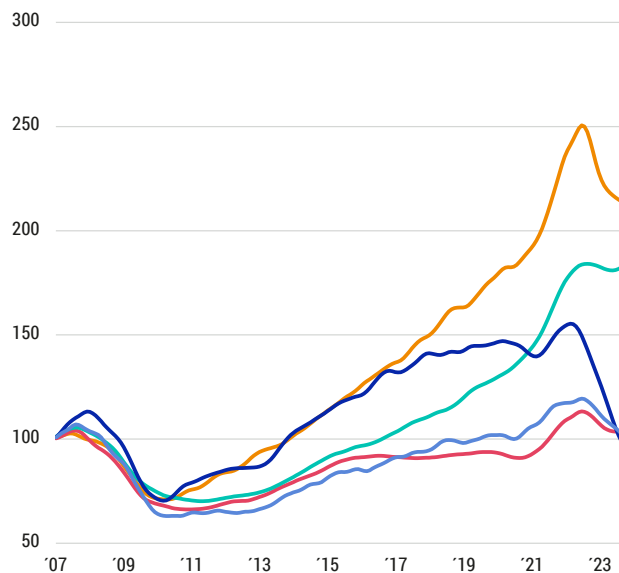
Über die dargestellten Szenarien hinaus, sind weitere Szenarien möglich, die zu deutlich niedrigeren Rückflüssen an die Anleger führen können.

US-IMMOBILIENMARKT

Ein Blick auf die Preisentwicklung auf dem US-Immobilienmarkt:

Die nachfolgende Graphik zeigt die durchschnittliche Preisentwicklung auf dem US-Immobilienmarkt zwischen Dezember 2006 und Dezember 2023 für die unterschiedlichen Nutzungsarten Mietwohnungen = orange, Logistik = grün, Büro Innenstadt = dunkelblau, Büro: Metropolregion (außer Innenstadt) = hellblau, Einzelhandel = rot.

Zur Vergleichbarkeit der Preisentwicklung der unterschiedlichen Nutzungsarten wurde die Preise im Dezember 2006 auf 100 Punkte nivelliert. Notiert ein Index beispielsweise in der Graphik bei 200, so bedeutet dies eine Verdopplung des Preisniveaus seit Dezember 2006. (Quelle: Real Capital Analytics).



Allgemeiner Trend der Jahre 2006 bis 2023:

Ausgehend vom Dezember 2006 ist für alle Nutzungsarten zwischen 2008 und 2010 ein ausgeprägter Preisrückgang, der durch die Immobilien- und Finanzkrise der Jahre 2008 und 2009 ausgelöst wurde. Im Anschluss folgte eine dynamische Aufwärtsbewegung für alle Nutzungsarten bis ins Jahr 2022. Einen wahren Boom erlebten die Segmente Wohnen und Logistik. Mit den Zinserhöhungen der amerikanischen Notenbank im Jahr 2022 und 2023 und der damit einhergehenden Verteuerung der Fremdkapitalkonditionen setzte bei allen Nutzungsarten ein Trendwechsel ein.

Mit Ausnahme von Logistik fallen die Preise seit dem Jahr 2022 für alle Nutzungsarten. Besonders stark betroffen sind dabei die Nutzungsarten Büro und Einzelhandel, die Ende 2023 auf ähnlichem Preisniveau bewertet werden, wie bereits vor 17 Jahren im Dezember 2006. Es ist wenig verwunderlich, dass Investoren und Finanzinstitute, die in den Jahren vor 2022 insbesondere Büroimmobilien in Innenstadtlagen erwarben bzw. finanzierten, die Lage ausgesprochen negativ beurteilen.

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

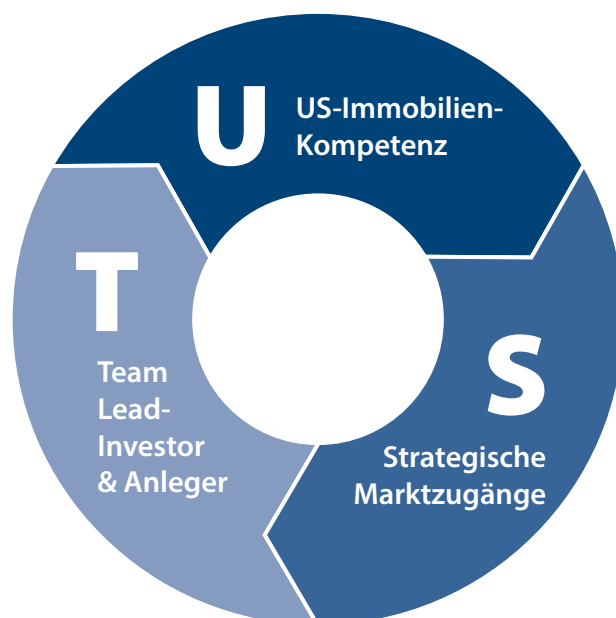
Strategische Marktzugänge mit dualer Investment-Kultur:

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

Bisher haben wir 21 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/-aufwendungen 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 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 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

Wichtiger Hinweis

Diese Objektinformation stellt kein Angebot zum Kauf und keine Anlageberatung dar. Grundlage für eine Anlageentscheidung sind ausschließlich der ausführliche Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG. 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 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.

Der mittelbare Erwerb der in dieser Objektinformation vorgestellten Immobilie durch den Fonds wird zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Objektinformation noch geprüft. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht sichergestellt, dass bzw. in welchem Umfang der AIF in die Immobilie investiert. Es ist geplant, weitere Immobilieninvestitionen durchzuführen, an denen sich die UST XXVI GmbH & Co. geschlossene Investment KG beteiligen kann.

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:
April 2024


UStreuhand
Gemeinsam Investieren

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
fonds@ustreuhand.de • www.ustreuhand.de

Weitere Informationen zum Angebot finden Sie im Internet und unter:
<https://www.hansetrust.de/investments/immobilien/us-treuhand-ust-xxvi/>